



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

CAPITOLATO PRESTAZIONALE relativo alla procedura comparativa ad evidenza pubblica per il rilascio della concessione demaniale marittima per la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva, del complesso immobiliare 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione

Art. 1. Contratto di concessione; oggetto scopo e durata

La Concessione demaniale marittima riguarda le aree demaniali del compendio denominato 'Ex ospedale marino già Colonia marina Dux', di proprietà del demanio marittimo, e identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 31, Mappali 1313, 1346, 1347, 1348, 1626, 1758/parte e 1763/parte.

Più in particolare l'area demaniale risulta suddivisa come segue:

		Foglio	mapp.	mq	Zona omogena PUC
1	ex ospedale marino 'ex Colonia Dux'	31	1626	1189,00	G sottozona G-OM
2	edificio ex pronto soccorso	31	1763/parte	631,00	H zona di salvaguardia
3	edificio ex servizi ospedalieri	31	1347	214,00	H zona di salvaguardia
4	deposito liquidi infiammabili	31	1346	8,00	H zona di salvaguardia
5	area scoperta	31	1348	93,00	H zona di salvaguardia
5	area scoperta	31	1758/parte	1402,00	H zona di salvaguardia
5	area scoperta	31	1763/parte	7697,00	H zona di salvaguardia
6	passerelle	31	1763/parte	240,00	H zona di salvaguardia
7	servizi di spiaggia (lato mare)	31	1763/parte	1000,00	H zona di salvaguardia
8	fabbricato demolito	31	1313	14,00	H zona di salvaguardia
	TOTALE			12488,00	

Le aree sopra elencate sono meglio rappresentate negli Allegati da 1-a ad 1-g.

Gli immobili, già destinati ad ex ospedale Marino, sono ormai dismessi da oltre 25 anni, e versano tutti in uno stato di grave abbandono.

La concessione, al fine di far cessare lo stato di disuso, abbandono e pericolo, ha come oggetto per la sua intera durata:

-l'occupazione, la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva delle aree demaniali e dei fabbricati ivi insistenti;

-lo svolgimento dei servizi necessari al funzionamento delle strutture in oggetto e di tutti quelli più precisamente riportati nell'allegato capitolato prestazionale che fanno parte integrante e sostanziale del presente bando.

La concessione, ai sensi dell'art. 03, comma 4 bis, del D.L. n. 400/1993 e ss.mm.ii., è assentita per la durata di **n. 20 (venti) anni decorrenti dalla data di ottenimento del certificato di agibilità, utile per l'avvio effettivo dell'attività di gestione delle strutture e dei beni demaniali oggetto della concessione.**

1.1 Anticipata occupazione

L'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente richiedere, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'autorizzazione all'occupazione anticipata, che verrà concessa all'aggiudicatario, al fine di predisporre le opere di messa in sicurezza e per le attività di rilievo indispensabili per la progettazione.

La messa in sicurezza e custodia dell'intero compendio, area demaniale e complesso immobiliare, costituisce obbligo immediatamente esecutivo in capo al concessionario (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza etc.): dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza deve essere data comunicazione all'Amministrazione concedente entro 60 giorni dal rilascio dell'anticipata occupazione..

1.2 Attività di progettazione ed esecuzione dei lavori

Entro 12 mesi dal rilascio dell'anticipata occupazione, il concessionario è tenuto a presentare, attivando le apposite procedure presso le Amministrazioni competenti, il progetto la riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso da destinare a finalità turistico-ricreative.

Il concessionario è tenuto a dare tempestiva comunicazione dell'avvio di tali procedure all'Amministrazione concedente.

Si precisa che i beni demaniali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'atto di consegna di cui al successivo art. 7 e che l'esecuzione degli interventi previsti nel successivo progetto, a cura e spese del concessionario senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente né dell'Ente proprietario, è subordinato all'acquisizione, da parte del concessionario stesso ed a suo completo onere, spese e rischio, delle autorizzazioni, permessi, nulla osta etc. di competenza di altre Amministrazioni.

La progettazione dovrà essere redatta sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche, idrogeologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche, storiche, paesaggistiche ed urbanistiche.

Il progetto dovrà ricomprendere le valutazioni ovvero le eventuali diagnosi energetiche, con riferimento al contenimento dei consumi energetici e alle eventuali misure per la produzione e il recupero di energia anche con riferimento all'impatto sul piano economico-finanziario dell'opera; dovrà indicare, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali delle strutture e degli impianti.

Il progetto dovrà individuare compiutamente i lavori da realizzare, e contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché i documenti economici atti a definire la

la spesa per la realizzazione dei lavori, il relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo, del prezzario regionale per le opere pubbliche della Regione Autonoma della Sardegna.

Il progetto deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

Più in particolare l'edificio principale oggetto di concessione, l'ex Colonia Marina Dux, è stato oggetto di procedimento di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004, conclusosi con il Decreto del Ministero Beni e Attività Culturali – Direzione Regionale - n° 85 del 19.09.2007.

Il progetto di recupero, improntato ai criteri del restauro conservativo, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Decreto Ministeriale di vincolo monumentale del 19/09/2007 n. 85, dovrà essere esteso alle aree circostanti con le quali esiste una relazione diretta, con l'obiettivo di realizzare la riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero ambito di interesse.

Il progetto dovrà, inoltre, ricomprendere l'area dell'adiacente "Torre di mezza spiaggia", al fine di perseguire l'obiettivo di tutela e valorizzazione del bene storico-culturale attraverso il miglioramento della qualità ambientale del suo contesto.

Al fine di dotare l'edificio dell'Ex Ospedale dei servizi complementari, indispensabili per la sostenibilità funzionale dell'intervento di riqualificazione, è ammessa la rifunzionalizzazione dei volumi dell'ex pronto soccorso con la contestuale bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Le suddette opere devono essere oggetto di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi delle vigenti norme del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI).

Nell'area prospiciente l'edificio sul lato spiaggia, caratterizzata dalla duna eolica che occlude parte del prospetto ed altera il rapporto col terreno, si dovranno adottare soluzioni idonee a contemperare le esigenze di tipo ambientale con la funzionalità e l'immagine architettonica dell'edificio su pilotis.

L'illuminazione generale e di dettaglio degli spazi aperti dovrà essere tale da non interferire formalmente con l'edificio storico, privilegiando elementi di altezza contenuta, segna passo o altri elementi integrati. Per quanto riguarda l'edificio storico, dovrà essere posta particolare cura nella sua valorizzazione anche attraverso una adeguata progettazione illuminotecnica.

La cartellonistica, le insegne o altri elementi pubblicitari o commerciali non potranno essere posizionati sui prospetti o sulla copertura dell'edificio e, ove disposti a livello del suolo, dovranno discostarsi dal bene tutelato in modo da non interferire con le visuali privilegiate.

Eventuali impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (solare termico o fotovoltaico) non potranno essere in alcun caso localizzati sull'edificio storico-monumentale, ma dovranno inserirsi in elementi accessori (pergole, chioschi) o nei fabbricati dell'Ex Pronto Soccorso e relativi magazzini.

Inoltre il progetto dovrà essere redatto secondo le prescrizioni dettate contenute nel Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) del Comune di Cagliari.

Per quanto non espressamente sopra riportato si rimanda nel dettaglio agli allegati 1a-g, 4, 5 e 6.

Qualora il progetto non venga reso conforme dal Concessionario alle eventuali prescrizioni imposte dalle altre Amministrazioni coinvolte nel procedimento entro il termine attribuito, non si darà corso alla stipula dell'atto formale di concessione e si procederà allo scorrimento della graduatoria derivante dalla procedura comparativa.

Gli interventi dovranno avere inizio entro 60 gg. dal rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 24 del sopra citato regolamento e dovranno concludersi nei tempi indicati dal progetto e dalle relative autorizzazioni rilasciate dalle Amministrazioni di competenza.

Nel caso in cui, ancorché approvato, il Concessionario non realizzi secondo cronoprogramma il progetto approvato, si darà corso all'avvio di decadenza della concessione, ai sensi dell'art. 47 del C.d.N., e si procederà allo scorrimento della graduatoria derivante dalla procedura comparativa. In tale ultimo caso verrà richiesto al concorrente successivo in graduatoria, ed alle condizioni economiche dallo stesso offerte in sede di procedura comparativa, di realizzare il progetto approvato di cui sopra e non realizzato dal concorrente precedente.

Si precisa, inoltre, che il concessionario del bene è tenuto ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio delle attività che intende intraprendere.

Sono, inoltre, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le spese necessari per l'esecuzione di prove, collaudi ecc. nonché per l'ottenimento delle certificazioni e degli attestati ritenuti necessari dall'Amministrazione competente.

Il certificato di regolare esecuzione delle opere/collaudo deve essere trasmesso all'Amministrazione regionale, Servizio demanio e patrimonio di Cagliari entro dieci giorni decorrenti dalla data del rilascio.

Il Concessionario è sempre tenuto a provvedere, a propria cura e spese e per tutta la durata della concessione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area demaniale e del complesso immobiliare in concessione.

Il Concessionario è, inoltre tenuto a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di eventuali opere necessarie a mantenere l'immobile idoneo all'utilizzo cui è destinato, anche a seguito di sopraggiunte disposizioni normative.

Una volta ottenuta l'approvazione del progetto di recupero e valorizzazione, da parte del SUAPE e degli eventuali ulteriori uffici preposti, verrà sottoscritto l'atto formale di concessione, per la durata di 20 anni, decorrenti come sopra precisato, dalla data di ottenimento del certificato di agibilità.

Sono fatte salve le possibilità di revoca e di decadenza previste rispettivamente dagli artt. 42, comma 2 e 47 del Codice della Navigazione.

La scadenza della concessione è regolata dall'art. 49 del Codice della Navigazione e dall'art. 31 del Regolamento al codice della navigazione.

Il titolo concessorio rilasciato non potrà essere rinnovato automaticamente.

Art. 2. Canone

L'importo complessivo stimato della concessione riferito alla durata base prevista (n. 20 anni), al netto del periodo necessario per ottenere il certificato di agibilità delle strutture, ammonta ad euro 418.797,60 (euro

quattrocentodiciottomilasettecentonovantasette/60). Il canone annuo di concessione è calcolato secondo lo schema di cui all'Allegato 2 (Schema di calcolo dei canoni demaniali), che ha tenuto conto delle ultime modifiche del calcolo dei canoni introdotte dalla Legge 13 ottobre 2020 , n. 126 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia), e dell'indice ISTAT aggiornato al 2020.

Il canone così calcolato per l'anno 2021 è stimato in euro 20.939,88 (Euro ventimilanovecentotrentanove/88).

Il canone dovrà essere corrisposto annualmente, per tutta la durata della concessione, compreso il periodo di occupazione anticipata, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT in aumento o in diminuzione, conformemente alla legge e alle circolari ministeriali.

La maggiorazione sul canone posto a base di gara, costituisce parametro di aggiudicazione della concessione oggetto della presente procedura.

L'importo del canone demaniale marittimo, calcolato come sopra, sarà quindi maggiorato dell'ammontare del rialzo offerto in sede di gara.

L'importo del rialzo offerto in valore assoluto, così come il canone demaniale marittimo, dovrà essere corrisposto annualmente, per tutta la durata della concessione, compreso il periodo di occupazione anticipata, ma a differenza del primo, non subirà modifiche di aggiornamenti ISTAT nel corso della concessione.

Il Concessionario si obbliga a corrispondere, senza eccezioni di sorta, i canoni nella misura determinata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, come anche da successive normative che saranno eventualmente emanate durante il periodo di validità del contratto di concessione.

Il canone è comprensivo del diritto d'uso della struttura, con l'obbligo al Concessionario della custodia e manutenzione del bene stesso secondo quanto previsto dal presente capitolato prestazionale.

Il pagamento del canone per ciascun anno dovrà essere effettuato anticipatamente, in un'unica rata, nel termine perentorio di 20 giorni dal ricevimento del relativo ordine d'introito da parte dell'Amministrazione Regionale. Le ricevute dei versamenti dovranno essere presentate nel termine di 10 giorni dal versamento all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, e all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna.

Per il primo anno l'ammontare del canone dovrà essere versato prima della stipula del contratto di concessione demaniale.

In difetto del pagamento alle scadenze sopra stabilite, l'amministrazione regionale potrà dichiarare decaduta la concessione. Senza pregiudizio di tale facoltà il ritardo dei pagamenti darà luogo all'esazione degli interessi dovuti.

Art. 3. Cauzione

A garanzia dell'Amministrazione e dell'osservanza degli obblighi assunti con il contratto di concessione, il Concessionario dovrà costituire, nei modi di legge e prima della stipula del contratto di concessione, un deposito cauzionale ai sensi dell'art. 17 R.C.N. per un importo, pari al doppio del canone demaniale maggiorato della percentuale di rialzo del canone offerta, vincolato a favore della Regione Autonoma della Sardegna.

La cauzione può essere versata scegliendo tra una delle seguenti opzioni: tramite polizza fideiussoria assicurativa o bancaria (relativa all'intero periodo di concessione pari a 20 (venti) anni, tacitamente

rinnovabile, ovvero in altra forma consentita dalla legge, recante la seguente causale “a garanzia del corretto uso del bene demaniale nel rispetto di tutti gli obblighi ed oneri dettati dalla concessione demaniale marittima nel Comune di Cagliari località "Poetto”;

altresi la garanzia dovrà prevedere:

- Che resti valida sino alla dichiarazione di svincolo da parte di questa Amministrazione.
- Che il mancato o ritardo pagamento di premi o di supplementi di premio non sia opponibile all'Amministrazione Regionale, ai fini della garanzia.
- Che la compagnia di assicurazione provveda al pagamento dell'intera somma garantita a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Regionale.
- Che la compagnia di assicurazione rinuncia al benefici della preventiva escussione di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile.

L'Amministrazione concedente avrà la facoltà di incamerare, in tutto o in parte, la suddetta cauzione, nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal Concessionario per canone, spese di riduzioni in pristino, di sgombero, ecc., restando il Concessionario sempre responsabile oltre l'importo della suddetta cauzione.

Per tutti i casi nei quali è prevista dal contratto di concessione la facoltà dell'Amministrazione concedente di prelevare somme dalla cauzione, l'Amministrazione potrà esercitare tale facoltà senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità giudiziaria, ed a ciò il Concessionario dovrà prestare, per sé e per i suoi aventi causa, esplicito ed incondizionato assenso.

La cauzione, su richiesta del Concessionario, sarà restituita e/o svincolata al termine della presente concessione, sempre che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con il contratto di concessione o derivanti da disposizioni normative anche sopravvenute.

Art. 4. Esecuzione degli interventi previsti e del piano di gestione

Il Concessionario dovrà attuare, per tutta la durata della concessione, quanto previsto dall'offerta presentata in sede di gara, per la parte ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, quanto specificatamente indicato nell'Avviso e quanto previsto nel progetto elaborato dal concessionario ed approvato dagli enti, compreso il piano di gestione incluso in esso.

Art. 5. Ulteriori oneri ed obblighi a carico del concessionario

Nell'ambito della gestione sono ricompresi, oltre all'erogazione delle prestazioni già altrove previste nel presente capitolato prestazionale:

- la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ed il successivo conferimento al Comune o altro soggetto all'uopo incaricato;
- la predisposizione e collocazione dei cartelli tariffari;
- l'obbligo di esporre in loco e rendere immediatamente consultabile agli utenti il provvedimento di concessione ed i suoi allegati;
- il pagamento di tutte le utenze, dei canoni e degli oneri tributari se dovuti;
- tutti gli oneri fiscali e le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipulazione della concessione.

Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione concedente dell'esatto adempimento degli oneri assunti; inoltre, il predetto Concessionario sarà totalmente ed esclusivamente responsabile verso i terzi per i danni derivanti dall'uso dei beni concessi e l'Amministrazione concedente è sollevata da qualsiasi responsabilità derivante dagli stessi.

Il Concessionario si impegna a manlevare in maniera assoluta l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato da qualsiasi molestia, azione, danno o condanna che ad esso potesse derivare da parte di chiunque e per qualunque motivo in dipendenza della presente concessione.

Il Concessionario dovrà mantenere attive, per tutta la durata della concessione:

- apposita ed idonea copertura assicurativa, a norma di legge, che copra il bene demaniale contro danni da incendio, atti vandalici, eventi atmosferici e calamità naturali, danni da guasti agli impianti ed alle condotte per un importo non inferiore al valore dell'immobile, fissato in euro 2.320.825,00 vincolata a favore della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, e dell'Amministrazione Statale, e per essa dell'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna - Via Lo Frasso, 2, - 09127 Cagliari; la polizza dovrà essere depositata presso la sede dell'Amministrazione concedente;
- assicurazione per la responsabilità civile RCT – RCO per l'importo minimo di euro 1.000.000,00.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata a pena di decadenza della concessione entro trenta giorni dalla sottoscrizione, al Servizio demanio e patrimonio di Cagliari.

Ogni eventuale danno, dissesto, mutamento, arrecato allo stato dei luoghi, alle proprietà demaniali marittime ed eventualmente private limitrofe, dovrà essere rimesso in pristino, a cura e spese del Concessionario.

L'indennizzo pagato dagli assicuratori, previo assenso dell'Agenzia del Demanio, potrà andare al concessionario, che resterà obbligato a riparare i danni ripristinando l'efficienza del bene.

Il Concessionario è tenuto a mantenere l'area in condizioni di pulizia, sicurezza e decoro, nel rispetto degli obblighi di manutenzione di cui al presente capitolato prestazionale di concessione

Il Concessionario si obbliga inoltre a:

- dotarsi prima dell'inizio di eventuali lavori di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile per l'inizio dei lavori, ovvero che dovesse rivelarsi necessaria durante l'esecuzione degli stessi, nonché dotarsi, prima dell'avvio dell'attività, di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile ai sensi di legge per l'uso degli immobili e per lo svolgimento delle proprie attività negli stessi.
- Conseguire il certificato di agibilità della struttura presso il Comune di Cagliari.
- presentare all'agenzia del Territorio gli aggiornamenti catastali che si dovessero rendere necessari.
- rispondere di tutti i danni che dovessero derivare a cose e persone, ai terzi e/o ai propri addetti, collaboratori e personale, per effetto della concessione ottenuta, della esecuzione dei lavori e dell'eventuale ritardo nell'avvio degli stessi, manlevando l'Amministrazione concedente da qualunque responsabilità.

Il Concessionario è tenuto, pena la decadenza, a praticare e far praticare a favore dei lavoratori dipendenti le condizioni di lavoro risultanti da contratti vigenti per la categoria, nonché al rispetto delle norme in materia di previdenza e assistenza contributiva, d'igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

L'inosservanza di uno qualunque degli obblighi assunti di cui al presente articolo potrà implicare, a discrezionalità dell'Amministrazione, la decadenza della concessione e la rivalsa dei danni ai sensi del presente capitolato prestazionale.

Art. 6. Esercizio della concessione

La concessione dovrà essere esercitata direttamente dal Concessionario. È fatto divieto al Concessionario di sub-concedere i beni oggetto di concessione a terzi, anche se a titolo gratuito.

L'esercizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

Il Concessionario non potrà destinare l'area demaniale ad usi o scopo diversi da quelli previsti nell'atto di concessione. Qualora il Concessionario muti l'uso convenuto, il contratto di concessione decade di diritto. I locali dovranno essere adibiti esclusivamente alle attività compatibili con la loro destinazione.

Il subingresso nella concessione è disciplinato dalle norme del codice della navigazione e dai principi comunitari che trovano applicazione nei casi di rilascio delle nuove concessioni.

Art. 7. Stato di fatto e di diritto dei beni demaniali. Consegna e riconsegna

I beni demaniali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della concessione(anticipata occupazione, che il Concessionario dichiara di conoscere.

Entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione dell'anticipata occupazione, verrà fatta regolare consegna dell'area e delle pertinenze ivi insistenti, che dovranno essere riconsegnati dal Concessionario all'Amministrazione regionale, alla scadenza dell'atto, anche a seguito di recupero architettonico avvenuto, in perfetto stato.

La consegna viene effettuata a cura del Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, o da un soggetto all'uopo delegato, mediante apposito verbale descrittivo dello stato e della consistenza dei luoghi e dei beni immobili.

Nel giorno della scadenza il Concessionario dovrà sgomberare a proprie spese la struttura e le aree occupate. Qualora il Concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero o della riconsegna dei beni concessi, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di decadenza, l'Amministrazione ha facoltà di provvedervi d'ufficio in danno al Concessionario, anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi delle eventuali spese anche nei modi prescritti dall'art. 84 del CdN e rivalendosi sulla cauzione.

Restano a cura e spese del Concessionario l'esecuzione delle opere necessarie a mantenere i beni concessi idonei all'utilizzo cui sono destinati.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dall'Amministrazione concedente per l'adeguamento degli impianti o la realizzazione di opere indispensabili, o anche solo opportune, per ottemperare agli obblighi di legge e di regolamento e garantire la massima sicurezza di quanto assentito in concessione. Sono altresì a carico del Concessionario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'ottenimento delle certificazioni e degli attestati ritenuti necessari dall'Amministrazione competente.

Art. 8. Revoca, decadenza e rinuncia

L'Amministrazione regionale dispone la revoca della concessione nel caso di sopravvenuti e specifici motivi di pubblico interesse, di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti con l'atto di concessione, l'Amministrazione concedente potrà, previa diffida da notificare in via amministrativa, dichiarare la decadenza della concessione.

La mancata attuazione di quanto previsto nelle condizioni generali della concessione determinerà la decadenza della concessione stessa e la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza che il Concessionario possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.

L'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza della concessione nei casi previsti dal presente capitolato prestazionale e dagli artt. 47 e 48 del CdN, senza che il Concessionario abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione e salva l'eventuale applicazione delle sanzioni penali in cui il Concessionario fosse incorso.

Si incorre nella decadenza per omesso pagamento anche di una sola annualità del canone. Nel caso di decadenza della concessione per mancato o ritardato pagamento, come anche per gli altri casi di analoga sanzione previsti, il Concessionario incorrerà nella proporzionale perdita della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.

In caso di prorogati ed ingiustificati ritardi nella realizzazione degli interventi l'Autorità concedente dichiarerà la decadenza della concessione.

In caso di rinuncia alla concessione, della riconsegna delle aree da parte del Concessionario dovrà redigersi apposito processo verbale. Lo svincolo della cauzione è subordinato all'accertamento della rimessione in pristino stato dei beni oggetto di concessione.

Art. 9. Opere realizzate dal concessionario

Alla scadenza della concessione, o nei casi in cui l'Amministrazione concedente dichiara decaduta la concessione o qualora il Concessionario rinunci alla concessione, tutte le eventuali opere, realizzate nell'ambito del progetto di riqualificazione e valorizzazione, dal Concessionario nell'immobile e pertinenze facenti parte della concessione, restano di diritto di proprietà dell'Amministrazione statale, senza che il Concessionario abbia diritto al rimborso di spesa o altro.

Per le opere da realizzarsi, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione all'Amministrazione concedente, che potrà assentirle previo parere favorevole alla loro esecuzione da parte della Autorità statali competenti. Trova applicazione l'art. 49 CdN - Devoluzione delle opere non amovibili.

È comunque facoltà dell'Amministrazione richiedere il ripristino dello stato originario dei luoghi nel caso siano stati realizzati interventi non espressamente autorizzati. Gli interventi non migliorativi se reputati dannosi devono essere rimossi a cura e spese del Concessionario nei termini assegnati dall'Amministrazione, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista. Nel caso in cui il Concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del Concessionario anche rivalendosi sulla cauzione.

Art. 10. Controlli ed ispezioni

L'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, tramite il Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, svolge i compiti di controllo e di verifica del corretto utilizzo del bene, del rispetto delle disposizioni previste dalla presente concessione e delle norme di legge e di regolamento e può, in ogni tempo, effettuare sopralluoghi o accertamenti in loco, verificare, personalmente o a mezzo mandatario, lo stato di conservazione e manutenzione del sito concesso, nonché proporre al Concessionario quegli accorgimenti necessari per un uso più corretto e regolare dello stesso.

Il Concessionario è tenuto in ogni momento a consentire l'ingresso nell'immobile, del personale dell'Amministrazione Regionale e Statale competente, e delle Autorità sanitarie della forza pubblica preposta alla vigilanza e controllo.

Il Concessionario si impegna, altresì, a mettere a disposizione della Regione, Assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica, per gli opportuni controlli, le scritture contabili ed amministrative ad esso riferite.

L'Amministrazione regionale si riserva il controllo delle attività svolte.

Il Concessionario si impegna a garantire il rispetto delle misure di gestione e delle modalità di svolgimento delle attività stabilite dall'Amministrazione regionale.

Art. 11. Atto di concessione

L'atto concessorio verrà stipulato, in forma pubblica amministrativa, secondo le condizioni stabilite nel presente disciplinare della concessione.

Per quanto non contenuto nel presente disciplinare si richiama, per intero, la disciplina contenuta nell'Avviso, nel Codice della Navigazione e nel relativo Regolamento di esecuzione.

Tutti gli oneri e le spese di registrazione, di bollo e per imposte e tasse, presenti e future, comunque conseguenti alla stipula dell'atto di concessione, sono a carico esclusivo del Concessionario.

Art. 12. Rinvio a norme vigenti

Per quanto non previsto nell'Avviso, nel capitolato prestazionale e negli allegati si fa rinvio al codice della navigazione e al relativo regolamento di esecuzione (navigazione marittima), alle disposizioni doganali e di pubblica sicurezza, alle leggi e regolamenti vigenti, all'ordinanza balneare e alle ordinanze di competenza della Capitaneria di Porto.

Il Direttore del Servizio

dott. Giovanni Serra

(art. 30, c. 4 LR 31/98)