



**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 e autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio

Capitolato prestazionale concernente la disciplina della concessione demaniale marittima con finalità turistico ricreative riguardante il complesso immobiliare sito nel litorale di Sassari località Platamona, denominato “Punta Bianca”, da destinare ad attività turistico ricreative elencate nell’art. 01, lett., b), c) e d) del d.l. n. 400/1993 ed a servizi complementari alla balneazione nonché da mettere in sicurezza, mantenere/ristrutturare/ammodernare, ai sensi dell’art. 36 del codice della navigazione.

Art.1. Concessione – oggetto,scopo e durata

Oggetto della concessione demaniale marittima è il compendio costituito dal complesso immobiliare demaniale di proprietà dello Stato, sito nel litorale di Sassari, località Platamona, denominato “ Punta Bianca”, per lo svolgimento di attività turistico - ricreative ai sensi dell’art. 01, lett. dalla b) alla d), del D.L. n. 400/1993 (esercizi di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, noleggio imbarcazioni, ed attività ricreative e sportive) ed attività connesse e l’esecuzione di lavori di manutenzione/ristrutturazione/ammodernamento e/o migliorie e/o integrazioni (a volumetrie invariate), proposte in sede di procedura comparativa, delle strutture in seguito al mancato utilizzo nell’ultimo triennio.

I fabbricati che costituiscono il compendio sono ubicati su un’area individuata al Catasto Terreni di Sassari, foglio 1, mappale 781 (catasto fabbricati) di 855 ca. complessivi di cui mq 676 di superficie coperta da opere di difficile rimozione, mq 179 di pertinenza demaniale (fabbricato dello Stato e area asservita), identificato nel PUL Sassari alle Tavole 80 e 87, e nella Variante al PUL, alle Tavole 123 e 128.

L’oggetto della concessione è unico e non frazionabile.

Il complesso immobiliare si presenta, a causa del mancato utilizzo negli ultimi tre anni, in medio stato di conservazione. La messa in sicurezza e custodia dell’intero complesso immobiliare, costituisce onere immediatamente esecutivo in capo all’aggiudicatario titolare di licenza di anticipata occupazione (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza ecc., l’elenco deve ritenersi esemplificativo e non esaustivo): dell’esecuzione delle opere di messa in sicurezza deve essere data comunicazione all’Amministrazione concedente entro 60 giorni dal rilascio del titolo concessorio o dell’autorizzazione all’anticipata occupazione.

Il rilascio della concessione demaniale marittima o dell’autorizzazione all’anticipata occupazione comporta l’obbligo di esercizio e messa in sicurezza del complesso nonché di presentazione, alle Amministrazioni competenti al rilascio delle relative autorizzazioni, del progetto di manutenzione straordinaria/ristrutturazione/ammodernamento. A tal fine successivamente all’aggiudicazione definitiva, il concessionario aggiudicatario riceverà il nulla osta per la presentazione della relativa pratica allo spor-

tello SUAPE competente per territorio ai sensi della Circolare esplicativa emanata dalle Direzioni Generali degli Enti locali e finanze, dell'Industria e dell'Agricoltura e riforma agro-pastorale, n. 2, prot. n. 24431 del 21/06/2022. La presentazione della pratica allo sportello SUAPE dovrà avvenire, a pena di decadenza e conseguente scorrimento della graduatoria, entro 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva salva richiesta motivata e debitamente documentata di dilazione del termine.

La concessione ha la durata di 6 anni, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, decorrenti dalla stipula dell'atto formale. L'Amministrazione concedente, con la stipula dell'atto di anticipata occupazione effettuerà anche la consegna del complesso immobiliare.

La concessione si estinguerà di diritto alla scadenza entro la quale ogni investimento deve ritenersi remunerato.

Art.2. Canone

La concessione è soggetta al pagamento del canone annuale, dovuto allo Stato, ai sensi dell'art. 03, classificazione categoria B) punti 1.1), 1.2), 1.3) e dell'art.04) del D.L.n.400/1993 e s.m.i. convertito in L.494/1993 come modificata dalla Legge 296/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Il canone calcolato ai sensi dell'art. 03 del D.L. n. 400/1993 e dell'indice ISTAT riferito all'anno 2024 è pari ad **4.046,85** (quattromilaquarantasei//85).

La misura del canone subirà gli incrementi annuali derivanti dall'applicazione della normativa vigente

L'importo del canone annuale calcolato come sopra sarà maggiorato ogni anno dell'ammontare del rialzo offerto in sede di gara. L'importo del rialzo offerto in valore assoluto non subirà modifiche, pertanto, l'importo annualmente dovuto dal concessionario si comporrà di una quota variabile (canone) e di una quota fissa (rialzo offerto); la partecipazione alla presente procedura costituisce accettazione di tale condizione.

L'importo del rialzo non dovrà essere superiore all'investimento complessivo proposto nel piano finanziario, comprendente sia il progetto di manutenzione/ristrutturazione/ammodernamento con eventuali migliorie che la gestione dello stabilimento.

Il pagamento del canone per ciascun anno dovrà essere effettuato anticipatamente, in un'unica rata ai sensi delle disposizioni di legge.

Il pagamento del canone sarà effettuato, a favore dello Stato, utilizzando l'apposito Modello F24 secondo le norme di legge.

Il pagamento relativo alla maggiorazione (rialzo) offerta, sarà effettuato a favore della Regione Autonoma della Sardegna.

Sarà cura della Regione Autonoma della Sardegna, Servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia Tempio, comunicare al concessionario le modalità relative al pagamento della somma.

Le ricevute dei versamenti dovranno essere presentate, nel termine di 10 giorni dal versamento, all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia Tempio, e all'Agenzia del Demanio.

In difetto del pagamento alle scadenze dianzi stabilite l'Amministrazione regionale potrà dichiarare la decadenza dalla concessione. Senza pregiudizio di tale facoltà il ritardo dei pagamenti darà luogo all'esazione degli interessi dovuti.

Art.3. Cauzioni

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la concessione (anticipata occupazione e atto formale), il Concessionario dovrà costituire, prima della sottoscrizione dell'atto di anticipata occupazione /concessione, cauzione ai sensi dell'art. 17 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione, per un importo pari al triplo del canone demaniale calcolato sulla base

dell'articolo 2 del presente capitolato a copertura dell'intero periodo di durata della concessione demaniale marittima, a favore della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia Tempio. Detta cauzione garantirà il pagamento del canone demaniale dovuto allo Stato.

Il Concessionario dovrà, altresì, costituire un'ulteriore e distinta cauzione a copertura del pagamento del rialzo offerto in sede di gara per un importo pari al triplo del medesimo a favore della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia Tempio valida per tutta la durata della concessione e della anticipata occupazione.

Le cauzioni possono essere costituite mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, o altra forma prevista dalla legge, o rilasciate da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e della finanze con la causale "a garanzia del corretto uso del bene demaniale nel rispetto di tutti gli obblighi ed oneri dettati dalla concessione demaniale marittima avente ad oggetto il compendio denominato "Punta Bianca" in Comune di Sassari, località Platamona".

Ciascuna garanzia dovrà prevedere:

- Che resti valida sino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione regionale;
- Che il mancato o ritardato pagamento di premio di supplementi di premio non sia opponibile all'Amministrazione regionale, ai fini della garanzia;
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944, comma 2 del codice civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo1957, comma 2 del codice civile.

Non sono ammesse polizze fideiussorie rilasciate da Confidi minori e Società di Mutuo soccorso, o in generale da compagnie assicurative non abilitate a stipulare nei confronti delle pubbliche amministrazioni

Le cauzioni, su richiesta del Concessionario, saranno svincolate al termine della concessione, sempre che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'atto di concessione o derivanti da disposizioni normative anche sopravvenute.

Art. 4. Stato di fatto e di diritto dei beni demaniali concessi ed obblighi di sicurezza del concessionario

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

La messa in sicurezza e custodia dell'intero compendio demaniale costituisce onere immediatamente esecutivo in capo al concessionario, il cui adempimento deve essere comunicato entro 60 giorni dal rilascio della concessione o dell'anticipata occupazione.

Art. 5. Esecuzione degli interventi e manutenzione

Entro 60 giorni dal rilascio del nulla osta SUAPE, il concessionario è tenuto a presentare, attivando le apposite procedure presso le Amministrazioni competenti, anche tramite lo sportello SUAPE territorialmente competente, il progetto di manutenzione/ristrutturazione/ammodernamento, ivi comprese eventuali migliorie, del complesso da destinare a finalità turistico-ricreative.

A seguito della conclusione positiva della conferenza di servizi in sede SUAPE, viene rilasciato l'atto di concessione in forma pubblica amministrativa, da depositare in sede SUAPE per l'ottenimento del provvedimento unico.

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

Il progetto dovrà essere attinente a quanto indicato nell'offerta tecnica presentata in sede di procedura comparativa.

Gli interventi dovranno avere inizio entro 30 gg. dal rilascio del provvedimento unico SUAPE e dovranno concludersi nei tempi indicati dal progetto e dalle relative autorizzazioni rilasciate dalle Amministrazioni di competenza.

L'acquisizione delle autorizzazioni, permessi, nullaosta etc. di competenza di altre Amministrazioni per l'esecuzione degli interventi è a rischio, cura e spese del concessionario, ivi compresa l'eventuale dichiarazione di agibilità, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente né dell'Ente proprietario.

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.

L'agibilità e la relativa documentazione ad esso allegata devono essere trasmessi all'Amministrazione regionale, Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia –Tempio 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 custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria 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.

Art. 6. Cessione proprietà intellettuale del progetto di straordinaria manutenzione/ristrutturazione/ammodernamento

Il concessionario, con la stipula dell'atto formale di concessione, cede, senza pretendere alcun compenso, la proprietà intellettuale del progetto di manutenzione/ristrutturazione/ammodernamento, a favore dell'Agenzia del demanio, che ne acquisisce pertanto in esclusiva la proprietà e il conseguente diritto all'utilizzazione.

Art. 7 Ulteriori oneri ed obblighi a carico del concessionario

Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione concedente dell'esatto adempimento degli oneri assunti; inoltre, il Concessionario è totalmente ed esclusivamente responsabile verso i terzi per i danni che dovessero derivare dall'esecuzione di lavori e dall'uso dei beni concessi: l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato sono sollevate da qualsiasi responsabilità derivante dagli stessi.

Il Concessionario ha l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato da ogni responsabilità ed azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della concessione.

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

Il Concessionario è tenuto a costituire per tutta la durata della concessione, compresa oltre le polizze di cui al precedente punto 3:

- adeguata polizza assicurativa, con massimale non inferiore ad 1 milione di euro, per la copertura della responsabilità civile verso terzi. Copia della polizza deve essere consegnata al Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari ed Olbia Tempio, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto 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.
- a 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 e proprietaria da qualunque responsabilità.

Il Concessionario si obbliga, altresì:

- a praticare e far praticare a favore dei lavoratori dipendenti le leggi, i regolamenti e le disposizioni previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti, nonché a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci;
- a dare piena attuazione agli obblighi retributivi e contributivi, alle assicurazioni obbligatorie e ad ogni altro patto di lavoro stabilito per il personale utilizzato nonché al rispetto delle norme di tutela infortunistica e in materia d'igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro;
- ad acquisire le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività;
- ad adempiere ad eventuali oneri di accatastamento;
- A rendere accessibile il bene demaniale alle persone diversamente abili;
- Ad esporre in loco il provvedimento di concessione ed i suoi allegati;
- Al pagamento di tutte le utenze, dei canoni e degli oneri tributari.

Art. 8. Esercizio della concessione

La concessione deve essere esercitata direttamente dal Concessionario. L'esercizio deve avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

Il Concessionario non potrà destinare il compendio demaniale ad usi o scopo diversi da quelli previsti nell'atto di concessione. I locali dovranno essere adibiti esclusivamente ad attività compatibili con la loro destinazione.

L'affidamento ad altri soggetti dell'attività oggetto della concessione è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente ai sensi dell'art.45 bis del codice della navigazione.

Il subingresso nella titolarità della concessione demaniale è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente ai sensi dell'art.46 del codice della navigazione. Il sub ingresso non è ammesso nei primi due anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto formale di concessione.

Art. 9. Consegna e riconsegna

L'Amministrazione concedente, con il rilascio dell'atto di anticipata occupazione, effettuerà anche la consegna del complesso immobiliare.

La consegna viene effettuata a cura del Direttore del Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari, o da un soggetto all'uopo delegato, mediante apposito verbale.

Alla scadenza della concessione l'area e le opere ivi insistenti devono essere riconsegnati in perfetto stato di manutenzione, dal Concessionario all'Ente proprietario, Agenzia del Demanio.

Della riconsegna verrà redatto apposito verbale alla presenza oltre che del Ente proprietario anche dell'Ente gestore Regione Sardegna – Servizio Demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio.

Art.10. Revoca e decadenza

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, 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, così come previsto dall'art. 42 c.n..

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti con l'atto di concessione, l'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza dalla concessione.

L'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza della concessione in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti dal presente capitolato prestazionale, dalla concessione e dall'art. 47 del codice della navigazione, 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.

Per quanto riguarda l'art.47 lettera d), il concessionario può incorrere nella decadenza per omesso pagamento anche di una sola annualità del canone.

Art.11. Controlli ed ispezioni

Il concessionario deve consentire il libero accesso alle aree ed ai manufatti oggetto della concessione demaniale al personale dell'Amministrazione concedente, della Capitaneria di Porto, dell'Amministrazione Finanziaria, delle Autorità sanitarie, della forza pubblica preposta alla vigilanza e controllo e delle altre Pubbliche Amministrazioni competenti ad esercitare funzioni di controllo ed ispettive.

Art.12. Atto di concessione

La concessione verrà stipulata in forma pubblico-amministrativa, secondo le condizioni stabilite nel presente Capitolato prestazionale della concessione.

Verrà rilasciata licenza di anticipata occupazione al fine di consentire l'immediata custodia e messa in sicurezza del bene nonché la disponibilità del bene per la redazione del progetto.

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.13. 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.

**Il Direttore del Servizio
Ing. Giovanni Nicola Cossu**