



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

CONTRATTO

**PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE
AUTONOMA DELLA SARDEGNA IN GESTIONE ALL'AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DA
DESTINARE A CENTRO PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SUBACQUEE**

TRA

L'Agenzia Conservatoria delle coste della Sardegna C.F. 03176390924, in seguito denominata per brevità "Amministrazione" o "Stazione Appaltante", con sede in via Mameli, 96 – Cagliari e rappresentata dal Direttore esecutivo dott. Giovanni Piero Sanna nominato con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 7 del 21 gennaio 2020

E

----- .CF/P.IVA -----, con sede legale in -----, in persona del legale rappresentante ----- domiciliato per la carica presso -----, in seguito denominata più brevemente Appaltatore o Aggiudicatario.

PREMESSO CHE:

- con determinazione n. --- del --- è stato approvato l'Avviso pubblico per l'affidamento in concessione di un immobile di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna in gestione all'Agenzia Conservatoria delle Coste da destinare a centro per lo svolgimento di attività subacquee;
- entro la data -- sono pervenute n. --- offerte;
- con determinazione n. -- del --- è stata nominata la Commissione giudicatrice;
- nei confronti dell'affidatario sono state positivamente espletate le verifiche di tutti i prescritti requisiti di partecipazione alla procedura;

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- all'esito della procedura è risultato concessionario degli immobili -----
- con nota prot. n. ----- del ----- è stato richiesto all'aggiudicatario di produrre i documenti necessari ai fini della stipulazione del contratto;
 - l'aggiudicatario, con nota prot. n. ----- del ----- ha presentato la documentazione richiesta ai fini della stipula del presente contratto che, anche se non materialmente allegata, ne forma parte integrante e sostanziale;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime e nella restante parte del presente contratto, sono fonti delle obbligazioni oggetto del contratto.

Articolo 2 – Oggetto del contratto

Il contratto ha per oggetto la concessione di beni immobili strumentali alla gestione di un centro per lo svolgimento di attività subacquee, da insediare nell'Isola dell'Asinara – Comune di Porto Torres.

Il soggetto affidatario dovrà garantire l'erogazione dei servizi elencati nell'Avviso approvato con determinazione ----- e di quelli proposti nell'offerta tecnica.

L'apertura del centro per le attività dovrà essere obbligatoriamente garantita:

- per almeno cinque giorni settimanali, dal 1° aprile al 30 giugno e dal 1° settembre al 30 ottobre;
- per sette giorni settimanali, senza interruzioni, dal 1° luglio al 31 agosto.

Articolo 3 - Immobili oggetto della concessione

Gli immobili strumentali all'espletamento delle attività, siti in località Cala d'Oliva (Isola dell'Asinara), Comune di Porto Torres, sono individuati nell'allegata planimetria ed indicati come segue:

- Locale 1 della superficie lorda di mq 10 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 2 della superficie lorda di mq 44 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 3 della superficie lorda di mq 28 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 4 della superficie lorda di mq 81 da destinare ad abitazione per il personale del centro.

Articolo 4 – Durata della concessione

La concessione ha la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

La concessione è rinnovabile per ugual periodo e per una sola volta, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dal concessionario relativamente all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, incluso quello del regolare pagamento del canone e l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Articolo 5 - Canone di concessione e modalità di pagamento

Il canone annuo di concessione dovuto dal concessionario è fissato in Euro
(...../.....).

Detto canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate mediante versamento, entro il giorno 10 del mese di riferimento, sul conto corrente indicato dall'Agenzia.

Il canone è soggetto a rivalutazione automatica, con cadenza annuale, nella misura delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. L'Amministrazione comunicherà, tramite PEC, l'aumento del canone; l'adeguamento decorrerà dal primo giorno di ciascun anno di riferimento.

Il ritardato pagamento del canone comporterà l'automatica costituzione in mora del concessionario e l'applicazione degli interessi moratori in misura corrispondente al tasso legale.

Il mancato pagamento di sei mensilità consecutive di canone comporta la risoluzione della concessione, fatta salva l'escussione della cauzione ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo concessionario.

Il mancato utilizzo degli immobili per cause non imputabili all'Agenzia, non attribuisce al concessionario il diritto alla restituzione del canone eventualmente già versato o alla riduzione dello stesso.

Articolo 6 – Condizioni e obblighi a carico del concessionario

Lo svolgimento delle attività subacquee da parte del soggetto affidatario è subordinato:

- a) al rispetto di quanto disposto nel D.M. 30.07.2009 recante Regolamento di esecuzione ed organizzazione dell'Area Marina Protetta «Isola Dell'Asinara» (ex articolo 28, comma 5, Legge 31 dicembre 1982, n. 979) e in particolare nell'art. 13, "Disciplina delle visite guidate subacquee";
- b) al possesso in capo all'affidatario di tutte le autorizzazioni richieste dall'art. 13, commi 13 e 14, "Disciplina delle visite guidate subacquee", del D.M. 30.07.2009 recante Regolamento di esecuzione ed organizzazione dell'Area Marina Protetta «Isola Dell'Asinara» (ex articolo 28, comma 5, Legge 31 dicembre 1982, n. 979);
- c) alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici;

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- d) alla previa acquisizione di tutte le autorizzazioni, pareri, atti abilitativi o atti di assenso comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti necessari per lo svolgimento dell'attività;
- e) alla presentazione, con cadenza annuale, all'Agenzia, entro il 30 aprile di ogni anno, del rendiconto consuntivo economico della gestione relativa all'anno precedente, dei dati di affluenza e di fatturato;
- f) al rispetto della normativa in materia di lavoro e di sicurezza;
- g) all'affissione, all'esterno dei locali, dei segni identificativi della Regione Autonoma della Sardegna e dell'Agenzia, di cui verranno forniti i modelli.

Articolo 7 - Affidamento degli immobili. Condizioni e obblighi.

Il soggetto concessionario si impegna ad utilizzare i locali concessi esclusivamente per le finalità per cui essi sono stati affidati. La violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione della concessione.

Gli immobili verranno consegnati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si troveranno alla consegna ossia in buono stato e pronti all'utilizzo. All'atto della consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti che descriverà lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e dei beni necessari per lo svolgimento dell'attività, nel rispetto di quanto indicato nell'Avviso e nell'offerta tecnica.

Il soggetto affidatario dovrà provvedere a proprie spese alla ordinaria manutenzione nonché agli interventi utili alla conservazione delle strutture e degli impianti.

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, delle aree di pertinenza nonché degli impianti elettrici ed idraulici senza preventiva autorizzazione scritta da parte della Amministrazione e, qualora tale autorizzazione venga concessa, lo stesso non potrà chiedere all'Amministrazione stessa alcun compenso per le spese di miglioria sostenute.

Al termine della concessione o in caso di scioglimento anticipato del contratto, l'Assegnatario dovrà rilasciare gli immobili nello stato in cui sono stati ricevuti, salvi i lavori e le migliorie eseguite ed il normale deterioramento dovuto all'uso.

Al termine della concessione o in caso di scioglimento anticipato del rapporto, le strutture, gli impianti, le addizioni e le migliorie realizzate sugli immobili, diventeranno di esclusiva proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, senza che l'affidatario possa pretendere indennizzi o rimborsi di qualsiasi natura per le opere migliorative eseguite, sebbene autorizzate dalla Agenzia. Potrà asportare attrezzature e arredi di sua proprietà, senza alterare o recare pregiudizio allo stato dell'immobile.

Sono a carico dell'affidatario tutte le contribuzioni od obblighi di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

L'affidatario risponde verso l'Amministrazione e verso i terzi di ogni danno cagionato dall'uso dei beni immobili affidati ed esonera espressamente l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e/o a cose che potessero derivare dall'uso degli stessi.

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

L'affidatario, al quale compete la qualifica di "titolare dell'attività soggetta a prevenzione incendi", deve, altresì, attuare l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire tutte le misure necessarie previste per legge (estintori, eventuale piano di evacuazione, cartellonistica, etc.).

Articolo 8 - Oneri a carico del concessionario

Sono a carico del soggetto concessionario:

- a) i canoni, le spese (attivazione, allaccio, voltura, ecc.) ed i consumi relativi alle utenze per le forniture di energia elettrica, acqua, fognatura, gas, telefono;
- b) la tassa di smaltimento dei rifiuti prodotti durante la gestione ed in genere qualsiasi altro tributo, imposta, tassa o diritto inerente all'attività;
- c) le spese per l'acquisizione delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.
- d) le spese per la stipula del contratto, compresa la registrazione, nonché tutte le ulteriori spese derivanti dalla concessione, nessuna esclusa.

Articolo 9 - Sub - concessione

È tassativamente vietata ogni forma di subconcessione, come pure l'affidamento a terzi anche parziale e/o gratuita degli immobili affidati.

Articolo 10- Cauzione relativa al pagamento del canone

A titolo di cauzione per il pagamento del canone, il concessionario dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria o costituire un deposito cauzionale infruttifero di un importo pari a un'annualità del canone dovuto. L' Agenzia può richiedere al Concessionario la reintegrazione del deposito ove questo si sia ridotto in tutto o in parte.

Articolo 11 - Garanzie per la responsabilità civile

Il concessionario è l'unico responsabile dei danni cagionati dal medesimo o dai suoi dipendenti, a persone o cose nell'esercizio delle attività oggetto del presente avviso.

Pertanto il concessionario solleva l'amministrazione da qualsiasi responsabilità civile e penale per la gestione dei beni ad esso affidati.

Il concessionario e il personale impegnato nelle attività dovranno essere assicurati per i rischi relativi a responsabilità civile verso i terzi, per qualsiasi danno o evento che possa essere causato a persone, cose, patrimonio, esonerando espressamente l'amministrazione da qualsiasi responsabilità civile e amministrativa per danni che dovessero verificarsi nell'espletamento delle attività.

La stipula dei relativi contratti d'assicurazione ed i relativi massimali d'assicurazione coperti dovranno essere comprovati dal concessionario prima del perfezionamento del contratto e ogni anno dovranno essere presentate alla Agenzia Conservatoria delle Coste copia delle relative quietanze di versamento.

Sui beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario sottoscrive le seguenti polizze:

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

a) una polizza incendio con copertura a primo rischio (primo fuoco) a garanzia dei danni che può subire l'immobile dato in affidamento. Tale copertura assicurativa dovrà essere estesa agli atti vandalici ed agli eventi atmosferici ed il massimale dovrà essere di € 500.000,00 prevedendo altresì l'adeguamento automatico delle somme. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola "per conto di chi spetta".

b) una polizza RCT verso terzi e prestatori d'opera con massimale di € 1.000.000,00 (un milione). Detta polizza dovrà, inoltre, specificare che anche la Regione Sardegna e l'Agenzia Conservatoria delle Coste sono soggetti terzi e contenere la copertura "ricorso terzi da incendio".

Tutte le polizze dovranno riportare la clausola espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente concedente, riportanti massimali di cui alle succitate lett. a) e b).

Le garanzie di cui alle lett. a) e b) verranno svincolate al soggetto aggiudicatario ad esito favorevole dei controlli del servizio espletato e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione.

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento sarà liquidato dalla Compagnia Assicuratrice direttamente all'Agenzia Conservatoria delle Coste.

Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Le coperture assicurative decorrono dalla data del verbale di consegna degli immobili ed avranno efficacia per tutto il periodo contrattuale salvo riconsegna anticipata in ottemperanza agli articoli del presente avviso. L'omesso ritardato pagamento delle somme dovute a titolo dei premi da parte del concessionario non comporta l'inefficacia delle relative garanzie.

Articolo 12 - Ulteriori garanzie

L'affidatario si obbliga a prestare cauzione definitiva a favore dell'amministrazione procedente, a garanzia della perfetta esecuzione del contratto, da costituire come garanzia fideiussoria del 10% dell'importo contrattuale (canone annuale moltiplicato per sei anni), preferibilmente con una delle seguenti modalità:

- a) fideiussione bancaria;
- b) polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

- a) l'impegno della banca o della compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile;
- b) la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

- a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
- c. la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

Articolo 13- Recesso anticipato

L'affidatario potrà recedere anticipatamente dal rapporto di concessione con preavviso da comunicare, mediante PEC, all'amministrazione concedente almeno 6 (sei) mesi prima. In tal caso al concessionario non potrà essere riconosciuto alcun rimborso o risarcimento e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla garanzia di cui al precedente art. 12, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di concessione.

Articolo 14 - Revoca

È espressamente riconosciuta all'Amministrazione la facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno.

Articolo 15- Inadempimenti e penalità

Nel caso di inadempimento di lieve entità degli obblighi derivanti dal presente avviso e dal contratto, l'Amministrazione concedente provvede ad inviare al soggetto affidatario apposita diffida, motivando le contestazioni, con invito a conformarsi entro il termine che sarà ritenuto congruo ed insindacabile a giudizio dell'Amministrazione medesima.

Il soggetto affidatario, ricevuta la diffida, deve tempestivamente provvedere agli adempimenti richiesti e darne comunicazione all'Amministrazione concedente.

In caso di inottemperanza nei termini previsti, l'Amministrazione concedente applica una penale commisurata alla gravità dell'inadempimento, con riserva di chiedere eventuali danni derivanti all'utenza o all'Amministrazione stessa per il perdurare dell'inadempimento. L'importo della penale verrà decurtato dalla cauzione definitiva presentata.

Articolo 16 - Risoluzione

Nel caso di inadempimenti di grave entità quali quelli elencati, a puro titolo esemplificativo, nel successivo punto, l'Agenzia potrà procedere alla risoluzione del contratto.

L'Agenzia potrà diffidare il concessionario ad adempiere, fissando un termine non inferiore a 10 giorni, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente contratto e, in particolare

- a) nel caso di ripetute violazioni delle modalità di uso degli immobili e di svolgimento delle attività, debitamente contestate;
- b) nel caso di mancata manutenzione ordinaria quando l'intervento sia segnalato o richiesto dai tecnici dell'amministrazione;
- c) nel caso di inosservanza delle norme di igiene ai sensi della legislazione vigente e delle norme di sicurezza sul luogo di lavoro;

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- d) il venir meno, per qualsiasi motivo, delle autorizzazioni all'esercizio delle attività per lo svolgimento delle quali gli immobili sono concessi;
- e) il mancato pagamento una annualità consecutiva di canone;
- f) nel caso di locazione abusiva e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili affidati e delle aree di pertinenza;
- g) nel caso di uso degli immobili affidati per finalità diverse da quelle previste.

Qualora il concessionario diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine stabilito, l'amministrazione potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della concessione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di 30 gg., mediante comunicazione via PEC.

Qualora alle irregolarità o inadempienze che hanno dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale consegua, per l'Amministrazione, il diritto ad eventuali risarcimenti, quest'ultima si rivarrà sulla cauzione, salva ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 17 - Controversie - Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, che non venissero risolte di comune accordo, saranno definite dal Foro competente di Sassari. È escluso il ricorso all'arbitrato.

Articolo 18 - Trattamento dei dati personali

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente procedura saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 esclusivamente per finalità connesse all'espletamento della procedura. I concorrenti avranno la facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 13 del citato Regolamento. Il Titolare del trattamento dei dati in questione è l'Ente concedente.

Articolo 19 - Rinvio

Per altre condizioni non espressamente contemplate e citate nel presente contratto, si rinvia all' Avviso approvato con **determinazione -----**, all'offerta tecnica presentata, ad ogni altro provvedimento inerente tale procedura, al Codice civile, al Decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13/09/2005, ed alla normativa applicabile.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Concessionario

Per l'Agenzia Conservatoria delle Coste

Firma digitale.....

Il presente contratto consta di n. ----- pagine.

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., il Concessionario dichiara espressamente di accettare le clausole contenute nel presente contratto

Firma digitale.....

ARCDC_SA - - 1 - 2024-03-08 - 0000410