COMUNE DI CECINA

(Provincia di Livorno)

Rep. N. 10.708

CONCESSIONE DI AREA DEMANIALE MARITTIMA (E DI MARE TERRITORIALE) PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL PORTO TURISTICO DI CECINA MARE.

Atto con il quale il Comune di Cecina concede per una durata di anni 50 (cinquanta) alla Società Circolo Nautico Spa, con sede legale in Cecina un'area demaniale marittima della superficie complessiva di mq. 133.170 (di cui mq. 79.380 di specchio acqueo e mq. 53.790 a terra a stato trasformato), come riportato nell'*elaborato grafico aree richieste in concessione*- **allegato** "A", situata nel Comune di Cecina, allo scopo di realizzare e gestire un porto turistico.----------

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici e questo giorno VENTISETTE del mese di OTTOBRE in Cecina, nella Residenza Comunale posta in Piazza Carducci n. 28.----------

Avanti a me dott. Salvatore Giangrande, Segretario Generale del Comune di Cecina, titolato al rogito di atti pubblici, nell'interesse del Comune anzidetto, ai termini dell'art. 97 comma 4° lett. c) del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono personalmente comparsi: ---------

A)- Sig. **Baggiani Marco,** architetto, nato a Cecina (Li) il 18.03.1953, il quale dichiara di agire non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore Gestione del Territorio del

Comune di Cecina, nell'interesse ed in rappresentanza del quale agisce, ai sensi dell'art.107, comma 3°, lett.c), del D.lgs.18.08.2000 n. 267 e dell'art.34 del vigente Statuto Comunale di Cecina, Codice Fiscale 00199700493;----------

B) - Sig. **Matteoli Giuliano**, nato a Cecina (LI) il 23.11.1945, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società CIRCOLO NAUTICO S.p.A., con sede in Cecina (LI), via del Porticciolo, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Livorno 01165680495, numero REA LI-103422, capitale sociale Euro 3.882.647,16, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 21.09.2011.----------

Senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti anzidette di comune accordo e col mio consenso rinunciato in conformità con la vigente legge notarile, comparenti della cui idendità personale, io Segretario Comunale sono personalmente certo, i quali mi hanno richiesto di ricevere il presente atto, dichiarandomi quanto segue:----------

Premesso che: ----------

1) L'Amministrazione comunale ha valutato prioritaria e strategica la realizzazione del nuovo porto turistico di Cecina, quale elemento imprescindibile per il rafforzamento della vocazione turistica del territorio nonché per la valorizzazione dell'economia locale; ----------

2) Gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio, rispettivamente approvati con deliberazioni consiliari n. 38/2004 e n. 20/2007, annoverano la previsione e la relativa disciplina attuativa del Porto Turistico; ----------

3) Il piano regolatore portuale, previo adeguamento al vigente Piano Regolatore e specificatamente alla sottozona F3 – attrezzature portuali, è stato approvato con atto n. 45 del 27/04/1994; ----------

4) Le risultanze dell'ampio processo attivato, funzionale ad una nuova configurazione progettuale ed urbanistica, hanno trovato concretizzazione nella proposta del Circolo Nautico Spa, con sede in Cecina, che si è assunto tra l'altro l'onere di provvedere allo studio di fattibilità ed alla nuova progettazione di un diverso piano regolatore del porto turistico, con preordinata variante urbanistica inerente il nuovo assetto dello stesso; ----------

5) La suddetta proposta è stata fatta propria con atto n. 167/2002 ed ha costituto lo snodo procedimentale del successivo iter di formale richiesta di concessione demaniale e conseguente convocazione della conferenza di servizi, nel rispetto della vigente normativa in materia; ----------

6) Il Circolo Nautico Spa ha presentato in data 4.5.2004 alla Capitaneria di Porto di Livorno istanza per il rilascio di concessione demaniale marittima per la realizzazione di strutture per la nautica da diporto nel territorio del Comune di

Cecina, corredata, tra l'altro, da copia del progetto preliminare; ----------

7) L'Autorità marittima suddetta ha disposto la pubblicazione della domanda per il periodo intercorrente tra il 17.05.2004 ed il 07.06.2004, stabilendo in 45 giorni decorrenti dal 07.06.2004, il termine utile per la presentazione di osservazioni e domande concorrenti;----------

8) Con nota n. 28525, acquisita agli atti del Comune in data 28.07.2004, prot. n. 24716 la Capitaneria di Porto di Livorno ha informato dell'adempimento della pubblicazione e della presentazione di n. 1 osservazione;----------

9) A seguito del riparto di competenze amministrative delineato all'art. 105 del Decreto Legislativo n. 112/1998 è stata riconosciuta la competenza regionale per quanto attiene ai porti turistici così che, a seguito dell'intervenuta operatività della norma in correlazione anche agli specifici interventi della Corte Costituzionale in materia, la Legge Regionale n. 88/1998 ha conferito ai comuni, tra l'altro, le funzioni amministrative afferenti il rilascio delle concessioni dei beni del demanio marittimo in ambito portuale; ----------

10) In conformità a quanto previsto dal "Regolamento recante disciplina del procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59", approvato con D.p.r. n.

509/1997 è stata promossa una Conferenza di Servizi per l'esame del progetto preliminare e per definire le condizioni per ottenere intese, pareri, concessioni, autorizzazioni, licenze, nulla osta ed assensi comunque denominati sul progetto definitivo; ----------

11) Con note prot. nn. 27205 del 23.08.2004 e 29487 del 10.09.2004 il Sindaco del Comune di Cecina ha avviato la procedura invitando il Presidente della Giunta regionale, il Presidente della Provincia di Livorno, il Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile OO.MM., la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Ambientali, la Circoscrizione Doganale, il Direttore Generale Azienda U.S.L. Livorno, l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia del Demanio la Capitaneria di Porto di Livorno ad intervenire il giorno 21.09.2004 ad una seduta preliminare alla Conferenza di Servizi allo scopo di illustrare e concordare il percorso necessario per ottenere gli assensi suddetti, consegnare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5, comma 3, D.p.r. n. 509/1997 la documentazione relativa al progetto preliminare e concordare la data della prima seduta formale della Conferenza;----------

12) Durante la seduta preliminare della Conferenza di Servizi, svoltasi in data 21 settembre 2004:----------

1. è stato illustrato il progetto preliminare del porto; ----------
2. è stata valutata l'opportunità di estendere la partecipazione

alla Conferenza alla Soprintendenza ed al S.I.T., ----------

3. è stato preso atto della necessità di assoggettare il progetto a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.); ----------
4. è stata altresì convenuta la riduzione dei termini, proponendo quale prima data utile il 30.11.2004 ; ----------
5. Il Circolo Nautico Spa ha esercitato la facoltà di cui all'art. 12 della L.R.T. n. 79/1998, chiedendo alla Regione l'avvio della fase preliminare della procedura di V.I.A.;----------

13) La prima seduta della Conferenza dei servizi, previo rinvio, si è tenuta in data 14.12.2004 e nella stessa è stato preso atto della presentazione di un'unica istanza e di un'osservazione, nonché prevista la conclusione della fase preliminare della procedura di V.I.A. di competenza della Regione Toscana entro la data del 26.1.2005;----------

14) Durante la seduta della Conferenza dei servizi le amministrazioni partecipanti hanno espresso le proprie posizioni ed è emersa la necessità, preliminarmente all'espressione dell'ammissibilità della domanda ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 del D.P.R. 509/1997, di procedere all'analisi integrata del progetto presentato con gli interventi programmati di tutela costiera e di dinamica fluviale: a tal fine, la Conferenza ha scelto il modello matematico, rinviando l'individuazione dei parametri da utilizzare alle determinazioni di un gruppo tecnico integrato dagli apporti di Regione, Provincia, Comune, S.I.I.T. e progettisti;----------

15) Con Decreto n. 235 del 31 gennaio 2005 il Dirigente del Settore VIA della Regione Toscana ha specificato gli argomenti sui quali gli uffici regionali ritenevano indispensabile un approfondimento ambientale; tra questi risultava compreso l'esame della dinamica litoranea in presenza dell'opera portuale;----------

16) Considerata la complessità e la delicatezza del problema, in data 30 dicembre 2005 è stato sottoscritto apposito "Protocollo di Intesa per la gestione integrata degli interventi in area costiera" tra la Regione Toscana, la Provincia di Livorno, ed il Comune di Cecina al fine di: ----------

1. "verificare la compatibilità dell'intervento infrastrutturale proposto con gli obiettivi di salvaguardia e recupero dell'equilibrio idrogeologico del territorio interessato";----
2. "garantire integrazione e coerenza tra il progetto del porto e i progetti di messa in sicurezza del fiume Cecina e di riequilibrio del litorale, in relazione anche alla più generale finalità di sostenibilità dello sviluppo economico e sociale del territorio costiero".----------

17) Il Gruppo tecnico ha operato per circa due anni verificando decine di ipotesi alternative relative alla dinamica del litorale, alla configurazione portuale, ai provvedimenti di riequilibrio necessari ed ai monitoraggi, giungendo alle seguenti conclusioni: "si evidenziano modificazioni per la presenza dell'opera portuale che, allo stato attuale delle conoscenze,

non sembrano tali da precludere, in generale, pur con interventi mirati di compensazione – accessori rispetto all'intervento di riequilibrio curato dall'Amministrazione Provinciale – il mantenimento di una linea di riva in grado di attenuare sensibilmente i livelli di criticità che interessano il litorale oggetto di studio". Con tale atto è stata sancita nell'ambito della VIA la compatibilità dell'opera portuale con il mantenimento della linea di riva definita "obiettivo" dalla Provincia di Livorno nel progetto di cui al Programma di recupero e riequilibrio del litorale;----------

18) In data 14.03.2008 il Circolo Nautico S.p.A. ha presentato alla Regione Toscana richiesta di pronuncia di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 79/98, sul progetto del Porto turistico di Cecina, provvedendo, contestualmente, al deposito del progetto definitivo, dello Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e della sintesi non tecnica presso le Amministrazioni interessate di cui all'art.8 della legge regionale citata; ----------

19) Il settore VIA della Regione, ricevuto il SIA, raccolti tutti i pareri degli uffici interni ed esterni ha preliminarmente chiesto alcune integrazioni e chiarimenti la cui esitazione positiva ha determinato la proposta alla Giunta Regionale di parere favorevole di compatibilità ambientale del progetto definitivo 2008 con alcune prescrizioni. La compatibilità è stata oggetto della Delibera della Giunta Regionale n. 373 dell'11.05.2009,

pubblicata sul BURT n.20 del 20.05.2009, a conclusione di tutto l'iter di esame ambientale;----------

20) Con deliberazione consiliare n. 75 del 16.11.2009, in correlazione alla esigenza di conformare il piano regolatore portuale approvato alle nuove e diverse previsioni della strumentazione urbanistica vigente, è stata approvata la Variante al Piano Regolatore del Porto Turistico di Cecina e contestuale variante al Regolamento Urbanistico, adottata con atto n. 30 del 20.04.2009, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 16.12.2009, costituita dai seguenti elaborati:----------

PARTE A: ----------

- 1a ALL. A1 Stralcio del Piano Strutturale e individuazione dei perimetri del P.R.P.T. ----------
- 1b ALL. A1.1 Variante al Regolamento Urbanistico: modifica della scheda urbanistica C27 e contestuale adeguamento grafico delle tavole normative n° 78, 79, 87, 88, 96 ----------
- 2 ALL. A2 Stralcio del Piano Strutturale b/n e perimetri del P.R.P.T. ----------
- 3 ALL. A3 Estratto catastale e perimetri del P.R.P.T. -----
- 4 ALL. A4 Carta dei vincoli sovraordinati ----------
- 5 ALL. A5 Stato di fatto su rilievo topografico ----------
- 6 ALL. A6 Documentazione fotografica del terreno--------

PARTE B: ----------

22) In data 22 marzo 2010, a seguito della convocazione effettuata dal Comune di Cecina con lettera prot. n. 7425 del 3 marzo 2010 e trasmissione degli elaborati costituenti il progetto definitivo, si è riunita la Conferenza di Servizi con valenza ricognitoria dell'iter espletato ed illustrativa del progetto definitivo per il rilascio della concessione demaniale marittima per la costruzione del porto turistico di Cecina;------

23) La Conferenza dei servizi ha individuato la prossima seduta utile per l'approvazione della progettazione definitiva propedeutica al rilascio della concessione nella riferibilità temporale indicativa del 13 maggio 2010;----------

24) In data 27 maggio 2010 si è tenuta la seduta finale della Conferenza di servizi, avente valenza conclusiva dei lavori, durante la quale è stato approvato il progetto definitivo presentato dal Circolo Nautico Spa per il rilascio della concessione demaniale marittima per la costruzione del porto turistico di Cecina, subordinando la formalizzazione del rapporto concessorio al completamento degli adempimenti finalizzati alla acquisizione della effettiva disponibilità, in capo al proponente, di tutte le aree oggetto dell'intervento, conformemente alle previsioni del Piano regolatore del Porto Turistico, ed alla connessa disciplina convenzionale atta a regolamentare l'intero iter procedimentale finalizzato alla costruzione del porto turistico;----------

25) Il progetto definitivo approvato è composto dai seguenti

omissis

-ALL 58. Programma di manutenzione delle opere marittime -

-ALL 59. Piano di riutilizzo dei materiali di escavo e dragaggio per il progetto di ripascimento delle spiagge di Cecina ----------

-ALL 60. Progetto di manutenzione del litorale di Cecina" ---

-ALL. 61. Protocollo d'Intesa con la Provincia di Livorno relativo al " Ripascimento, monitoraggio. linea di riva, monitoraggio della qualità delle acque" ----------

-ALL 62. Bilancio dei materiali necessari alla realizzazione dell'opera e percorso origine – destinazione ----------

-ALL 63. Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005

-ALL 64. Computo metrico estimativo e piano economico;---

26) Il progetto definitivo interessa l'intero ambito di Piano Regolatore Portuale, in parte appartenente al demanio dello Stato, in parte appartenente al Comune di Cecina, in parte appartenente alla (od in disponibilità della) società Circolo Nautico Spa, ed in parte appartenente al Campeggio Club Firenze e Toscana, giusta estremi catastali: foglio 22 part. 59, 58, 89, 90, 91, 15(parte), 39001, 39003, 39004, 39006, 39007, 39008, 39009, 198 di proprietà del Comune di Cecina; foglio 22 part. 60, 33, 29, 98, 54, 69, 68, 51, 50, 66, 40, 38, 61, 57, 56, 62, 55, 64 di proprietà del Circolo Nautico Spa; foglio 22 part. 23 (parte), 18 (parte), 35, 37 di proprietà del Campeggio Club Firenze e Toscana; foglio 22 part. 12 (parte), 199, 200, 227, appartenenti al demanio dello Stato; della superficie

Sub. tanto.

complessiva di 356.199 m² circa, di cui 197.592 m² circa nel demanio dello Stato, 86.027 m² circa in disponibilità del Circolo Nautico Spa, 39.799 m² circa di proprietà del Campeggio Club Firenze e Toscana e 32.781 m² circa di proprietà del Comune di Cecina, comprese le aree di sedime della pubblica viabilità;----------

27) Il progetto definitivo prevede la realizzazione di attività ricettive, di spazi per attività urbane una parte delle quali ad uso commerciale, e di attività produttive;----------

28) Il progetto definitivo prevede spazi pubblici per una superficie complessiva di 3200 m² circa, nonché parcheggi per le diverse destinazioni - ricettive, urbane, produttive - e per il rispetto dello standard regionale per la nautica da diporto, per un totale di circa 1850 posti auto, come esplicitato nella relazione generale alla quale si rinvia, comunque nel rispetto degli standard urbanistici di legge;----------

- pertanto, la società Circolo Nautico Spa, o per diritto proprio o in virtù di accordi intervenuti con i soggetti privati o pubblici interessati, ha la disponibilità dell'intero complesso di spazi destinato dal progetto definitivo alla realizzazione del porto turistico di Cecina;----------
- la deliberazione consiliare n. 29 del 22/02/2011 ha, tra l'altro, preso atto e fatti propri i contenuti della Conferenza di Servizi che ha approvato il progetto definitivo per la costruzione del porto turistico di Cecina, nonché approvato

il relativo schema di convenzione, contenente la disciplina e le modalità attuative della realizzazione dello stesso;----

- con determinazione dirigenziale n. 775 del 26/10/2011 è stato approvato il presente schema di concessione a disciplina dei rapporti tra l'amministrazione concedente ed il concessionario.----------

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:----------

ART. 1 - OGGETTO

1. La precedente narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.----------
2. Il Comune di Cecina, in qualità di Concedente ai sensi e per gli effetti dell'art. 105 del D.Lgs n. 112/1998 e della Legge Regionale Toscana n. 88/1998, concede alla Società Circolo Nautico Spa come sopra identificata – Concessionario – l'occupazione e l'uso di una zona demaniale marittima di mq 53.790 di aree a terra, di cui 49.380 per opere di difficile rimozione e 4.410 per opere di facile rimozione, e di specchio acqueo di mq 79.380 secondo quanto riportato nell'*elaborato grafico aree richieste in concessione*, redatto e firmato dal professionista abilitato ing. Sergio Pittori, e previa verifica di successivo frazionamento all'atto di collaudo. Le parti concordano sin da ora sulla necessità di procedere al termine dei lavori ad una riperimetrazione demaniale che riconduca i confini tra aree demaniali e aree di

proprietà privata ad opere ed oggetti univocamente ed unitariamente identificabili e frazionabili, con conseguente conguaglio dei canoni.----------

3. Detta area demaniale confina con aree di proprietà del Comune di Cecina, del Circolo Nautico S.p.a. e del Campeggio Club Firenze e Toscana. La porzione delle aree di demanio marittimo oggetto di concessione, attualmente censita al catasto terreni del Comune di Cecina, è individuata al Foglio 22 Part. 12 (parte), Part. 199 (parte), Part. 200, Part. 227, il tutto come meglio individuato nell'*elaborato grafico aree richieste in concessione.*----------

La concessione è assentita allo scopo di costruire e gestire un porto turistico per nautica da diporto, con annesse strutture e servizi, nella consistenza e con le modalità indicate negli atti in premessa riportati.----------

ART. 2 DURATA

La durata della concessione è stabilita in un periodo di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data odierna: si dà atto che le aree vengono formalmente consegnate contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.----------

La concessione è revocabile in tutto o in parte per sopravvenuti prevalenti motivi di interesse pubblico oggettivamente rilevanti senza che il Concessionario abbia diritto ad altro compenso od indennizzo o rimborso che quello determinabile ai sensi di legge.

ART. 3 PROGETTO DEFINITIVO

Il Concessionario si obbliga ad eseguire e completare entro la zona concessagli, previa rimozione dei manufatti e delle strutture esistenti non compatibili, sin d'ora autorizzata, le opere previste dal progetto definitivo approvato nella Conferenza di Servizi del 27/05/2010, facente parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché materialmente non allegato.----------

La natura, la forma, le dimensioni e la struttura di dette opere dovranno essere conformi ai contenuti del progetto definitivo, nel rispetto altresì delle prescrizioni imposte dalle competenti Amministrazioni.----------

La società concessionaria potrà avvalersi di ditte terze (anche socie della stessa) per la realizzazione delle opere previste. -------

ART. 4 CONSEGNA, INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Alla data di sottoscrizione del presente atto vengono formalmente consegnate le aree indicate nell'*elaborato grafico aree richieste in concessione"* sulle quali viene corrisposto sin d'ora il canone per l'anno in corso, pari a € 40.423,54 (euro quarantamilaquattrocentoventitre/54).----------

La fideiussione a garanzia di cui al successivo art. 7 viene dal Concessionario rilasciata sull'intero ammontare del canone provvisorio dovuto sulla struttura progettata ed autorizzata, in specie ammontante a € 242.595,23 annui (euro duecentoquarantaduemilacinquecentonovantacinque/23). Detto canone assumerà la misura definitiva dopo il collaudo finale delle opere di cui al successivo art. 12. ----------

Il Concessionario stesso potrà temporaneamente consentire la permanenza in loco dei soggetti e attività attualmente insediati sulle aree in concessione, fino al loro definitivo allontanamento e/o trasferimento e/o ricollocazione, compatibilmente con le esigenze di attuazione dei lavori. Ogni eventuale altra richiesta ad enti competenti resta a carico del Concessionario senza responsabilità ed oneri per il Concedente.----------

Durata lavori

Il Concessionario dovrà aver cura che i lavori relativi alle opere previste dal presente atto siano eseguiti nel rispetto ed in conformità anche alle altre concessioni, licenze, permessi ed autorizzazioni eventualmente occorrenti e rilasciati da altre Amministrazioni, nonché all'osservanza di ogni onere ed obbligo ad essi connesso e conseguente.----------

La comunicazione di inizio lavori dovrà essere effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna ed i lavori dovranno essere ultimati entro 42 (quarantadue) mesi dalla data di inizio dei lavori, salvo i casi di sospensione per motivi di forza maggiore ed impregiudicata la possibilità di proroga.----------

Il termine temporale potrà essere prorogato per giustificati motivi dal Concedente, a fronte di istanza motivata del Concessionario, da far pervenire al Concedente con un anticipo di 60 (sessanta) giorni rispetto alla scadenza originaria.----------

Qualsiasi opera non prevista dal progetto approvato dalla Conferenza di Servizi dovrà essere preventivamente autorizzata nella forma prescritta.----------

Eventuali varianti sostanziali al progetto definitivo o che comportino aumenti della superficie demaniale marittima oggetto della concessione dovranno essere oggetto di specifica istanza del Concessionario, ai sensi dell'art. 24 del regolamento di attuazione del codice della navigazione e delle altre previsioni normative vigenti.----------

ART. 5 MODALITA' DI UTILIZZO

L'uso e la gestione delle opere realizzate dal Concessionario contempla la facoltà di sfruttamento economico dei posti barca, degli spazi commerciali, dei posti auto e l'uso commerciale delle aree in concessione nei limiti delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti; il conferimento a terzi del diritto d'uso degli immobili presenti nell'area in concessione deve essere comunicato per i controlli di legge all'amministrazione Concedente che può in ogni caso, entro trenta giorni dalla comunicazione, esprimere motivato diniego. ----------

E' ammesso l'utilizzo commerciale della concessione, ivi compresa la cessione del diritto di superficie per un tempo massimo pari alla durata della presente concessione.----------

Tutti gli atti di disponibilità patrimoniale dei beni realizzati - posti barca, locali destinati all'esercizio di attività commerciali o direzionali, altri beni suscettibili di utilizzazione economica – competono al Concessionario in virtù dello scopo della concessione e non coinvolgono l'amministrazione nei rapporti con i soggetti terzi, fatto salvo l'eventuale esercizio dei poteri di

polizia amministrativa previsti da leggi e regolamenti.----------

I contratti stipulati con i terzi non potranno mai avere una durata superiore a quella della presente concessione, e la loro efficacia è comunque subordinata alla vigenza della concessione stessa.-----

La scadenza, la decadenza o la revoca della concessione comporterà, salvo eventuale diversa determinazione dell'amministrazione Concedente, l'automatica risoluzione dei contratti di uso dei beni nella disponibilità del Concessionario per effetto del rapporto concessorio.----------

Il Concessionario è obbligato, a pena di decadenza, ad informare i terzi acquirenti di diritti d'uso dei beni conferiti in concessione, degli obblighi assunti con la presente concessione, in particolare per quanto attiene agli effetti della scadenza, della revoca e della decadenza, allegando copia della presente concessione ai contratti stipulati e/o da stipulare o inserendo negli stessi apposita clausola.

Il Concessionario, coerentemente con le previsioni di cui all'art. 45 bis del Codice della Navigazione, potrà affidare ad altri soggetti la gestione di attività nell'ambito della concessione, previa specifica autorizzazione del Concedente.----------

Il concessionario potrà apportare aggiustamenti, adeguamenti tecnici e normativi, migliorie funzionali tecniche e gestionali, modifiche distributive e spaziali, ai beni ed alle opere realizzate fermi restando i perimetri concessori e, ove dovuti, i necessari permessi.----------

ART. 6 CANONE

Per la concessione demaniale di cui al presente atto il Concessionario è obbligato al pagamento del canone nei termini di legge, determinato in via provvisoria in € 242.595,23= annui (euro duecentoquarantaduemilacinquecentonovantacinque/23), che sarà dallo stesso versato all'Erario nelle forme previste dalla legge, in rate annuali anticipate. ----------

L'importo del canone potrà subire variazioni alla luce degli orientamenti dell'Agenzia del Demanio in ordine ai criteri di determinazione dell'importo dello stesso, in funzione delle modalità di utilizzo dello specchio acqueo in correlazione diretta alla dinamica del cantiere.----------

La prima e l'ultima rata del canone sono calcolate in rapporto alla porzione di anno solare coperta dalla vigenza della concessione.

Le rate annuali avranno decorrenza dal 1° gennaio di ciascun anno di validità della concessione.----------

L'importo del canone sarà aggiornato annualmente in base alle disposizioni di legge imperativamente applicabili.----------

Si dà atto che il Concessionario ha versato la prima rata come sopra determinata di € 40.423,54 (euro quarantamilaquattrocento-ventitre/54) mediante versamento con Mod. F23 in data 27/10/2011---------- ----------

Il Concessionario è altresì obbligato al pagamento annuale dell'imposta regionale nei termini fissati dalla normativa vigente.

Si dà atto che il Concessionario ha versato l'imposta regionale per l'anno in corso pari a € 6.064,88 (euro seimilasessantaquattro/88)

mediante versamento su c.c.p. in data 27/10/2011----------

Per i fini previsti dall'art. 47, lettera d), del Codice della Navigazione e art. 14 del Regolamento comunale sul demanio marittimo, il numero delle rate è fissato in 1 (uno). ----------

Ai soli fini dell'imposta di registro il canone è determinato nella misura complessiva di € 12.129.761,50= (euro dodicimilionicentoventinovemilasettecentosessantuno/50).--------

ART. 7 GARANZIA

A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi, nessuno escluso, assunti con il presente atto, il Concessionario dovrà costituire, entro 15 giorni dalla data odierna a pena di decadenza, una fideiussione dell'ammontare pari a due annualità di canone, come determinato ai sensi del precedente articolo 6.----------

Garanzia

La garanzia deve essere vincolata in favore dell'Agenzia del Demanio che, a norma del D.Lgs n. 300/1999, agisce in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e del Comune di Cecina.----------

La garanzia dovrà essere adeguata ogni anno in modo tale che non risulti inferiore a due annualità del canone, aggiornato secondo quanto previsto al precedente art. 6.----------

Il Concedente è facoltizzato ad escutere, in tutto o in parte, la suddetta fideiussione, senza bisogno di alcun provvedimento dell'autorità giudiziaria, nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal Concessionario per canoni, spese di riduzioni in pristino, di sgombero, di penale ecc.. .----------

In tali ipotesi il Concessionario assume formale e tassativo impegno di reintegrare, nell'originario ammontare risultante dal presente articolo, la garanzia ridotta per effetto dei suddetti prelevamenti, entro 60 giorni dall'ingiunzione che sarà notificata dal Concedente.----------

Il concessionario resta sempre e comunque responsabile degli oneri derivanti dagli obblighi assunti con il presente atto, anche oltre le somme garantite a titolo di cauzione, restando altresì obbligato a costituire quelle ulteriori cauzioni che, nel corso della validità del presente atto, fossero ritenute dal Concedente necessarie, seguendosi anche per tali integrazioni le condizioni afferenti la fideiussione originaria contenute nel presente articolo.

In tutti i contratti fideiussori previsti dal presente atto dovrà essere inserita specifica clausola che impegna il garante a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dei beneficiari di cui sopra, con esclusione del beneficio di cui all'art 1944 del Codice civile.----------

La cauzione sarà svincolata al termine della presente concessione, subordinatamente alla verifica che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con il presente atto o derivanti da disposizioni normative anche sopravvenute.----------

Art. 8 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga:----------

- ad ottemperare a tutti gli obblighi e le prescrizioni riportate negli elaborati progettuali e negli atti presupposto.----------

- a dare, durante l'esecuzione dei lavori, tempestivo avviso al Comune di Cecina, alla Capitaneria di Porto ed agli altri enti eventualmente competenti per l'emanazione degli atti di propria spettanza, nonché alla Commissione di cui all'art. 8, comma 2, del D.P.R. n. 509/1997 per i necessari riscontri e per le operazioni di verifica e di collaudo, anche parziali;----------
- ad attuare, a sua cura e spese, la segnaletica stradale che sarà prescritta dalle norme. La data di attivazione della segnaletica marittima provvisoria e definitiva dovrà essere comunicata alla Capitaneria di Porto per l'emissione del prescritto avviso ai naviganti e per l'aggiornamento dei documenti nautici;---------
- a sottoporre alla locale Capitaneria di Porto ogni attività che possa incidere sulla sicurezza della navigazione e portuale, sia in fase di costruzione che di gestione delle opere oggetto della concessione;----------
- a produrre entro 90 giorni dalla richiesta e con le modalità che saranno prescritte i dati amministrativi e la documentazione tecnica necessaria per l'esatta localizzazione della concessione sulla cartografia catastale dell'Agenzia del Demanio e su quella prodotta dal SID (Sistema Informativo Demanio), obbligandosi a denunciare in nome e per conto del Concedente le variazioni e gli aggiornamenti catastali.----------

È riconosciuta, al concessionario, anche a parziale modifica del progetto definitivo ed esecutivo, in coerenza con i presupposti normativi, la facoltà di modificare discrezionalmente, nel rispetto

delle esigenze di sicurezza dell'attività nautica e portuale, la tipologia ed il posizionamento iniziali dei posti barca, ricomponendo con movimentazioni in acqua un approdo caratterizzato da una flotta di tipo diversa da quella inizialmente proposta e prevista nel progetto definitivo che sia in grado di adeguarsi alle mutevoli esigenze di mercato.----------

ART. 9 DOTAZIONI E ATTREZZATURE

Il bene demaniale viene assunto e concesso nello stato in cui si trova, sia in superficie che in sottosuolo e soprasuolo, restando a cura e spese del Concessionario l'obbligo di esecuzione dei lavori che occorressero per adattamenti, bonifiche, ripristini, demolizioni, escavazioni, colmature dei beni stessi, deviazioni o prolungamenti di fogne, di condutture sotterranee,- superficiali o aree, dragaggi, ecc. e salva la responsabilità che al concessionario possa eventualmente derivare dall'esecuzione dei suddetti lavori.

Il Concessionario ha l'obbligo di provvedere a dotare il porto turistico di tutte le attrezzature necessarie (catenarie per ormeggio, gavitelli a mare, prese di energia elettrica e di acqua).

Il porto dovrà essere dotato di mezzi di alaggio (gru, scali) e di assistenza tecnica (officina riparazioni) secondo quanto riportato negli elaborati di progetto.----------

Per l'impianto di distribuzione carburanti, dovranno essere osservate le norme stabilite dal Codice della Navigazione (art. 52) e dal regolamento di esecuzione del codice stesso (art. 41 e segg. Reg. Cod. Nav.)----------

Il Concessionario ha l'obbligo di provvedere alla pulizia dello specchio acqueo e delle banchine, di apprestare nel porto idonei depositi di raccolta rifiuti delle unità che vi approdano e dovrà impegnarsi in particolare a mantenere le acque libere da residui di idrocarburi, indicando specificatamente, per l'approvazione dell'autorità competente per l'adozione dei successivi provvedimenti di competenza, i mezzi e le procedure che intende all'uopo impiegare.----------

Il porto turistico deve essere dotato di particolari idonee attrezzature antincendio conformi alla normativa vigente e di stazioni radio soccorso marittimo in VHF conformi alle prescrizioni vigenti. ----------

ART. 10 VIGILANZA SUI LAVORI

I lavori di costruzione delle opere da erigersi sulla zona concessa dovranno essere eseguiti con la vigilanza della Commissione prevista dall'art. 8 comma 2 del DPR n. 509/1997. Vedi DPR

Il Concessionario è obbligato ad ottemperare a quanto verrà disposto dalla predetta Commissione, durante l'esecuzione dei lavori e a conclusione del collaudo finale.----------

Il Concessionario resta comunque unico responsabile dell'esecuzione dei lavori sotto ogni aspetto e particolarmente nei riguardi della stabilità delle opere erette e delle eventuali azioni da parte dei terzi, restando in ogni caso il Concedente manlevato da ogni e qualsiasi responsabilità.----------

ART. 11 MANUTENZIONE ORDINARIA E

STRAORDINARIA

Il concessionario si impegna a provvedere a propria cura e spese e per tutta la durata della concessione alla perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere in concessione, con facoltà di avvalersi di soggetti terzi, anche osservando le prescrizioni che all'occorrenza fossero dettate dal Concedente.

In caso di mancata o deficiente manutenzione, il Concedente, dopo opportuna diffida con fissazione di idoneo termine per l'esecuzione dei lavori che saranno dettagliatamente indicati, potrà, in caso di inadempienza, provvedere d'ufficio a spese del Concessionario all'esecuzione dei lavori suindicati, con facoltà di rivalersi sulla garanzia di cui all'art. 7, fermo restando l'obbligo del Concessionario per le spese eccedenti.----------

ART. 12 COLLAUDI

Alle operazioni di collaudo parziale (per parti funzionali) durante l'esecuzione dei lavori nonché al collaudo definitivo delle opere provvederà, in contraddittorio con il Concessionario, la Commissione di cui all'art. 8 comma 2 del D.P.R. n. 509/1997.

I collaudi di cui sopra dovranno risultare da appositi processi verbali, obbligandosi il Concessionario ad eseguire quelle ricostruzioni e/o modifiche e quegli ulteriori lavori che la Commissione stessa ritenesse opportuno imporre. In sede di collaudo definitivo sarà determinato dalla predetta Commissione il costo effettivo delle opere erette in contraddittorio con il Concessionario, il quale presenterà tutta la documentazione in suo

possesso ai fini delle esigenze del collaudo medesimo. Tutti gli oneri connessi ai collaudi, ivi compresi i compensi ai collaudatori, sono a totale carico del Concessionario.----------

ART. 13 SCADENZA DELLA CONCESSIONE – REVOCA

Alla scadenza del presente atto o qualora il Concessionario rinunci allo stesso , le opere erette non amovibili complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione costruite sulle aree demaniali resteranno in assoluta proprietà dello Stato senza che al Concessionario spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta, ferma la facoltà del Concedente di richiedere, ove lo ritenga opportuno, la demolizione delle stesse e la riduzione della zona in pristino stato, da farsi a cura e spese del Concessionario, senza che ad esso competa compenso, indennizzo o rimborso di sorta.----------

Nel caso di revoca della concessione, le opere di cui al presente atto, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, resteranno parimenti di proprietà dello Stato ed al concessionario spetteranno tanti cinquantesimi del costo delle spese stesse, da determinarsi in sede di collaudo ai fini dell'acquisizione delle opere allo Stato, quanti saranno gli anni mancanti dalla data della revoca alla data in cui la concessione avrebbe dovuto scadere se non fosse stata revocata, ferma la facoltà del Concedente di richiedere, ove lo ritenga opportuno, la demolizione delle opere erette e la riduzione della zona in pristino da eseguirsi a cura e spese dei concessionario, cui

non competerà, in tal caso, compenso o indennizzo o rimborso di sorta. In ogni caso l'indennizzo non può essere superiore al valore delle opere al momento della revoca, detratto l'ammontare degli effettuati ammortamenti.----------

Riscontrandosi difetto di manutenzione dei beni che devono rimanere in proprietà dello Stato, in tutti i casi previsti dalla legge, il Concessionario, o chi per esso, sarà in ogni caso obbligato per le spese necessarie a rimettere tali opere in efficienza dopo che il concedente l'avrà diffidato, fissando il termine ed indicando dettagliatamente i lavori da eseguire. --------

In caso di inadempienza il Concedente potrà ritenere le somme relative sulle garanzie prestate, quando queste non siano state incamerate per inadempienza o sull'indennizzo quando debba corrispondersi, senza che occorra alcun provvedimento dell'autorità giudiziaria ed a ciò il Concessionario presta sin d'ora il suo incondizionato assenso per sé e per i suoi aventi causa.-----

ART. 14 ASSICURAZIONI

Entro 90 giorni dal collaudo definitivo e per tutta la durata del presente atto il Concessionario provvederà alla stipula di apposite assicurazioni per le opere costruite contro i danni da fulmine ed incendio per un importo non inferiore al valore dell'opera e per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.----------

Le polizze di assicurazione, devono essere vincolate in favore dell'Agenzia del Demanio che, a norma del D.Lgs n. 300/1999, agisce in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle

Finanze, e del Comune di Cecina.----------

Il concessionario provvede, ogni anno, a depositare copia dell'intervenuto pagamento dei premi a pena dell'avvio del procedimento di decadenza, entro e non oltre il 31 di gennaio di ogni anno di durata della concessione.----------

Tale circostanza non libera il Concessionario dalla responsabilità sulla regolarità dei pagamenti alle compagnie assicuratrici delle rate di premio.----------

Nel caso di totale distruzione delle opere, l'indennizzo pagato dagli assicuratori dovrà essere ripartito tra il Concedente e il Concessionario ai quale spetteranno tante quote parti dell'indennizzo quanti sono gli anni che mancano al termine della concessione; il resto spetterà allo Stato e la concessione si intenderà risolta.----------

Il Concessionario avrà in ogni caso la facoltà di ricostruire le opere nelle forme e dimensioni che esse avevano prima del sinistro, o anche, previa autorizzazione scritta del Concedente, con modifiche non sostanziali, ai sensi dell'art. 24 del regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione, per esercitarle fino al termine della concessione: in tal caso, l'intero indennizzo pagato dagli assicuratori andrà al Concessionario.----

Nei casi di semplice danneggiamento l'indennizzo andrà al Concessionario , il quale resterà obbligato a riparare i danni ripristinando l'efficienza delle opere.----------

Il Concessionario provvederà, inoltre, a stipulare apposita polizza

assicurativa di responsabilità civile conto terzi.----------

ART. 15 ESONERO RESPONSABILITA' DEL CONCEDENTE

Il Concedente non assume alcuna responsabilità, né alcun onere di costruzione di opere di difesa in caso di minaccia di distruzioni totali o parziali delle opere costruite sul demanio marittimo o nel mare, per effetto di eventi meteo-marini, sia pure eccezionali, o per effetto di erosioni o bradisismi.----------

ART. 16 REGOLAMENTO

Il Concessionario, prima dell'inizio della gestione, si impegna a predisporre un Regolamento di gestione del porto turistico e di sicurezza, oggetto di specifica approvazione da parte del Concedente e dell'Autorità marittima.----------

fatto !!

ART. 17 IPOTECA

Ai sensi dell'art. 41 del Codice della Navigazione il Concessionario può, previa autorizzazione del Concedente, costituire ipoteca sulle opere da lui costruite sui beni demaniali.

Art. 18 PENALI

In caso di ingiustificato ritardo nell'esecuzione dei lavori il Concedente applicherà al Concessionario, per la durata massima di 360 giorni, una penale di € 1.000,00 per ogni giorno di ritardo non giustificato: oltre tale termine potrà essere esercitata la decadenza della concessione ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione.----------

fatto !!

Regolamento Ipoteca Penali

L'esercizio della gestione non potrà mai essere sospeso, salvo

casi di forza maggiore da valutarsi dal Concedente, al quale il concessionario dovrà notificare le relative circostanze tempestivamente e comunque non oltre 7 (sette) giorni dalla data in cui si sono verificate, rimanendo in facoltà del Concedente autorizzare la sospensione per un periodo non superiore ad un mese.----------

In caso di sospensione non autorizzata ovvero per un periodo superiore a quello assentito, sarà applicata una penale di € 1.000,00 al giorno per ogni giorno di sospensione, ferma restando la facoltà per il concedente di dichiarare la decadenza della concessione con le procedure previste dal citato art. 47 del Codice della Navigazione.----------

Per il pagamento delle somme dovute a titolo di penale il Concedente ha la facoltà di rivalersi sulla garanzia di cui al precedente art.7.----------

ART. 19 NORMATIVA APPLICABILE

Con il presente atto il Concessionario si obbliga ad osservare, oltre le condizioni risultanti dagli articoli precedenti, le disposizioni contenute nel Codice della Navigazione e nel relativo Regolamento di esecuzione, nonché nelle altre leggi e regolamenti vigenti.----------

ART. 20 ELEZIONE DI DOMICILIO E ALTRI OBBLIGHI

Per tutti gli effetti del presente atto il Concessionario dichiara di eleggere il proprio domicilio in Cecina, via del Porticciolo, presso la sede legale della società "Circolo Nautico S.p.A.".----------

Il presente atto dovrà essere regolarmente registrato. Le spese inerenti al presente atto ed ogni onere consequenziale compresa la registrazione sono a carico del concessionario.----------

Il Legale rappresentante della Società Circolo Nautico Spa dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati ed inoltre, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, previo espresso richiamo in ordine alle conseguenze penali e delle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni false e dell'art 76 dello stesso D.P.R. n. 445/2000, con riferimento alle situazioni personali e della società che rappresenta, in merito alla possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e con il Comune di Cecina in particolare, dichiara espressamente:----------

- di non essere stato destinatario nell'ultimo triennio di provvedimenti interdittivi e di non avere in corso provvedimenti interdittivi a contrarre con la Pubblica Amministrazione;----------
- che non risultano a carico della Società Circolo Nautico Spa che rappresenta provvedimenti interdittivi a contrattare con la Pubblica Amministrazione nell'ultimo triennio né in corso.--------

ART. 21 DISPOSIZIONI FINALI

Richiesto io Segretario Comunale rogante ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato chiara lettura alle parti che, a mia richiesta lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine degli altri fogli ai sensi di