



**COMUNE DI PORTO TORRES**  
(PROVINCIA DI SASSARI)  
AREA ORGANIZZAZIONE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO,  
PATRIMONIO, TRIBUTI E POLITICHE DEL PERSONALE  
Settore Demanio e Patrimonio

**CAPITOLATO D'ONERI – CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO**

**PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE  
DEL FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO  
“CENTRO VELICO - AREA EX SHELL”,  
PIAZZA EROI DELL'ONDA**

**ART. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione di valorizzazione è finalizzata ad attribuire un uso esclusivo/utilizzazione a fini economici dell'immobile comunale denominato “Centro Velico” e dell'area esterna di circa 400 mq (40x10 m) siti in località La Renaredda, Piazza Eroi dell'Onda.

La finalità della valorizzazione è quella di prevedere, all'interno dei beni oggetto di concessione, il possibile sviluppo di nuovi servizi e la realizzazione di possibili investimenti accessori, così come indicato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 11/10/2018, mediante:

- 1) il miglioramento funzionale ed organizzativo, l'ampliamento dell'offerta dei servizi per l'esercizio e la promozione di attività sportive collegate agli sport acquatici ed allo svolgimento di eventi e manifestazioni didattiche, ambientali e culturali connesse alla tutela e valorizzazione del mare, anche in cooperazione con altre organizzazioni aventi scopi analoghi;
- 2) la riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria sull'esistente e nuovi investimenti secondo quanto indicato nell'offerta economica presentata, finalizzati al miglioramento strutturale;
- 3) gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità;
- 4) l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;
- 5) l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-sportivi-culturali proposti;
- 6) la realizzazione nell'area esterna di almeno un passaggio pedonale (larghezza non inferiore a 2,00 metri) per consentire il libero accesso a mare;
- 7) la possibilità di utilizzare l'area esterna senza installazione di alcun tipo di manufatto ad esclusione della posa di eventuali opere d'arredo quali ad esempio: sedie, tavoli, ombrelloni, sdraio;
- 8) la possibilità di utilizzo della facciata prospiciente la Piazza Eroi dell'Onda da parte dell'Amministrazione comunale, quale schermo per la proiezione di film nell'ambito di eventuali rassegne legate a “Cinema all'aperto”;

Le spese migliorative sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Alla scadenza della durata della concessione, le opere realizzate sui beni concessi saranno acquisite di diritto al patrimonio comunale. Questa acquisizione verrà altresì applicata all'eventuale mobilio, o altro materiale, lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito

verbale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento in discarica o loro trasferimento in altra sede.

Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale, in contraddittorio, dal quale emergerà lo stato dell'immobile.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non superiore ai 50 (cinquanta) anni. L'indicazione della esatta durata della presente concessione deriverà, pertanto, dall'offerta/proposta dell'aggiudicatario.

#### **ART. 2 - PRINCIPALI OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà assicurare la valorizzazione e la fruizione degli immobili concessi, in conformità alla proposta presentata in sede di gara. Nel rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato, il concessionario dovrà custodire e mantenere gli immobili oggetto della concessione provvedendo, a propria cura e spese, all'esecuzione degli interventi di valorizzazione e di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Il concessionario dovrà utilizzare gli immobili oggetto di concessione per le attività che saranno oggetto di specifica indicazione nella rispettiva proposta/offerta.

Al concessionario è fatto obbligo di:

- acquisire tutte le autorizzazioni strumentali all'esecuzione degli interventi di natura edilizia, e quelle necessarie per lo svolgimento dell'attività che, a termini della propria proposta/offerta, il concessionario andrà a svolgere;
- non apportare modifiche ai luoghi, alle strutture, alle attrezzature ed arredi senza preventiva richiesta ed espressa autorizzazione del Comune e degli altri Uffici, Organi o Enti eventualmente interessati, anche ove le modifiche / i miglioramenti / gli adeguamenti siano stati proposti dallo stesso concessionario nella proposta/offerta risultata aggiudicataria. Resta impregiudicato, infatti, ai sensi di legge, il diritto dell'Amministrazione, in qualità di titolare, e/o di altri Enti di adottare direttive specifiche, prescrizioni, indicazioni riguardo alle specifiche soluzioni tecniche proposte dal concessionario attuative del proprio progetto presentato in sede di gara;
- eseguire ogni intervento necessario ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni occorrenti per lo svolgimento della/e attività prevista/e.

**Il concessionario dovrà provvedere ad eseguire i lavori di manutenzione di natura obbligatoria, entro - al massimo - 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.**

Il concessionario dovrà rendicontare semestralmente al Comune di Porto Torres lo stato di avanzamento di tutti i lavori di manutenzione e di riqualificazione degli immobili. Per la verifica dei lavori eseguiti, si procederà ad effettuare sopralluoghi congiunti, in esito ai quali verrà redatto apposito verbale.

In riferimento alle spese relative ad eventuali interventi non autorizzati, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

#### **ART. 3 – OBBLIGHI MANUTENTIVI E GESTIONALI**

Il concessionario dovrà provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, sotto la propria responsabilità, tutti gli interventi indicati nella Proposta Progettuale costituenti allegati al contratto da stipulare, nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo la proposta (Piano di gestione) presentata.

Nell'alveo di detti interventi, oltre a quelli di cui all'art. 2, sono espressamente ricompresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivi, quelli di natura manutentiva ordinaria e straordinaria sul fabbricato oggetto di concessione, secondo tipologia e quantità riportati nella proposta progettuale presentata in sede di gara;

Sul concessionario incombe a riguardo l'onere di redigere annualmente e trasmettere al Settore Demanio e Patrimonio, il piano di gestione (o cronoprogramma degli interventi) ed il rendiconto delle lavorazioni effettuate, e di avvalersi, per qualsiasi attività, di operatori in possesso degli indispensabili requisiti di professionalità utili alla corretta esecuzione delle stesse.

L'aggiudicatario dovrà svolgere tutte le attività proposte nel progetto, previo ottenimento, ove necessario, delle specifiche autorizzazioni amministrative a termini di legge.

Il concessionario assume a completo carico la gestione generale delle strutture e delle attività che intenderà realizzare, con esclusiva responsabilità in forma organizzativa autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi. Dovrà assicurare, per ogni attività esercitata, compresa la manutenzione dell'area verde, il rispetto degli obblighi previsti dal D. Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di sicurezza, prevenzione sui luoghi di lavoro, igiene e sanità a tutela del personale e dell'utenza.

Dovrà, peraltro, avviare l'attività - nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta - entro 60 giorni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile.

Il concessionario dovrà garantire altresì

- la pulizia degli immobili dati in concessione, delle relative aree di pertinenza provvedendo alla raccolta e smaltimento di cartacce e ogni altro rifiuto, allo svuotamento dei cestini ed alla pulizia da eventuali deiezioni canine;
- l'eventuale installazione della segnaletica direzionale relativa all'attività con le necessarie autorizzazioni.

#### **ART. 4 – CANONE, IMPOSTE, ED ALTRI ONERI DI NATURA ECONOMICA**

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, la prima entro il 10 gennaio e la seconda entro il 10 giugno. In sede di sottoscrizione dell'atto di concessione l'aggiudicatario, dovrà provvedere a presentare l'attestazione circa l'avvenuto pagamento del primo canone (relativo alla semestralità di competenza).

Si precisa che il canone annuo per i primi 36 mesi, ovvero per le prime 6 semestralità decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sarà pari al 10% del canone annuo pari o superiore rispetto all'importo indicato a base d'asta. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, secondo quanto offerto in sede di gara, a prescindere dalla data di inizio ed ultimazione dei lavori proposti. Il canone verrà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni ISTAT accertate.

Il canone concessorio previsto per la concessione dei beni immobili, ed in particolare dell'area esterna di pertinenza di circa 400 mq, ha efficacia assorbente del Canone di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).

Sono peraltro a carico del concessionario:

- le spese relative alle utenze (es. elettrica, idrica);
- le spese per la eventuale realizzazione di nuovi allacci degli impianti a servizio dell'immobile (elettrico, idrico, fognario, ecc.);
- le spese per l'allestimento e l'approvvigionamento di prodotti e materiali, imposte e tasse ed ogni altro onere riferibile alla gestione delle strutture e delle attività;

Con riferimento all'IMU, si rammenta che - sotto il profilo normativo - il presupposto per l'applicazione dell'IMU è il medesimo di quello previsto dall'ICI. In merito, infatti, il comma 2, art. 13, D.L. n. 201/2011 prevede che *“l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504”*. I soggetti tenuti al pagamento dell'imposta sono *“il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi,*

*superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto” (rif. articolo 9, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011).*

Il concessionario dovrà provvedere anche alla presentazione della propria dichiarazione ai fini TARI (Tassa Rifiuti) secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale.

#### **ART. 5 – DISPOSIZIONI ULTERIORI**

La parte dell'area urbana prospiciente gli immobili oggetto della concessione di valorizzazione, per la quale non è prevista la concessione in uso, potrà essere oggetto di eventuali occupazioni temporanee concesse da parte dal Comune di Porto Torres, assicurando comunque il transito.

#### **ART. 6 – MODIFICHE SOGGETTIVE**

Ai sensi dell'art. 3, comma 14, lett. d) della Legge 7 agosto 2012, n. 135 (*“Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95”*), è possibile, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, subconcedere le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

È vietata, invece, la cessione, anche parziale, del contratto di concessione.

Ove si proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, il Comune di Porto Torres potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, previo accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

#### **ART. 7 – POLIZZE ASSICURATIVE**

Il concessionario, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere al Comune di Porto Torres, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale — compreso incendio — dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al 5% della somma degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario, oltre al valore di impianti ed opere preesistenti, con un minimo di euro 500.000,00.

Gli interventi non potranno essere iniziati in mancanza della suddetta Polizza.

Il concessionario, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività indicate nel Piano di Gestione, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale — compreso incendio — dello stesso immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile riqualficato, che sarà determinato dal Comune di Porto Torres.

Detto massimale sarà incrementato dal concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Il rinnovo delle polizze assicurative e/o il relativo attestato di quietanza di pagamento deve essere trasmesso al Comune di Porto Torres, entro sette giorni dall'avvenuto rinnovo.

## **ART. 8 – CAUZIONE DEFINITIVA**

All'atto della consegna dell'immobile il concessionario sarà tenuto a prestare specifica cauzione definitiva di importo pari al 10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano Economico Finanziario, di cui all'Offerta Economica, mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da primaria impresa di assicurazione.

Detta cauzione cesserà di avere effetto, e verrà svincolata all'emissione del certificato di regolare esecuzione (o altro documento analogo) relativo alle opere di natura edilizia eseguite dal concessionario, subordinatamente all'emissione di nuova fideiussione o polizza fideiussoria, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, di importo pari al valore dei canoni dovuti per la durata residuale della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

## **ART. 9 – CONTROLLI**

L'Amministrazione Comunale, mediante propri tecnici, provvede a controlli periodici sulla gestione e sull'osservanza del contratto che sarà stipulato. Il controllo sarà svolto in contraddittorio con il concessionario o un suo rappresentante. Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità e salvo che esse non costituiscano motivo di revoca o decadenza della concessione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dal concedente. In particolare, potranno essere prescritti interventi manutentivi e conservativi necessari al buon funzionamento o conservazione del bene. L'esito dei controlli verrà formalizzato in una relazione sottoscritta da entrambe le parti. Nel caso il concessionario rifiuti di sottoscrivere la relazione, di ciò ne è fatta espressa menzione a cura del rappresentante del Comune. La relazione assume il valore di contestazione avverso la quale il concessionario può presentare eventuali osservazioni entro il termine perentorio di sette giorni. L'eventuale penale viene irrogata nei 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al periodo precedente.

## **ART. 10 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La convenzione si intende risolta di diritto nei seguenti casi:

- a) qualora il concessionario impedisca o, comunque ostacoli, in qualsiasi modo, l'esercizio dei controlli da parte dell'Amministrazione comunale;
- b) per mancato svolgimento delle attività e prestazioni proposte nel Piano di gestione offerta in sede di gara da parte del concessionario;
- c) per il mancato pagamento di due canoni semestrali consecutivi. È fatta in ogni caso salva la escussione della garanzia a corretto adempimento delle obbligazioni assunte.

In caso di risoluzione, il concessionario non avrà diritto a rimborso per spese e/o per opere già eseguite.

Al di là della clausola risolutiva espressa e delle particolari ipotesi sopra tipizzate, si richiama l'art. 1453 Cod. Civ.

## **ART. 11 - DECADENZA**

Costituisce motivo di decadenza del contratto la ricorrenza di anche una sola delle circostanze di

seguito descritte:

- a) il mancato avvio dell'attività entro 90 giorni dalla data di ottenimento dell'agibilità dell'immobile per cause imputabili al concessionario. Quindi la presente clausola non trova applicazione solo ove il mancato rispetto del termine dipendesse da un incolpevole ritardo del concessionario, determinato da tempistiche procedurali connesse al preventivo ottenimento di autorizzazioni/pareri/nulla osta da parte di altri Enti e/o Organi;
  - b) la mancata acquisizione di tutti i titoli abilitativi per l'esercizio e conduzione delle attività proposte. Si dà atto che la definizione "titolo abilitativo" è da intendersi riferita anche a DUAAP, SCIA e altri atti formati dal privato e sostitutivi, a termini di legge, di provvedimenti espressi dell'Amministrazione;
  - c) la mancata attivazione/volturazione a nome del concessionario delle utenze;
  - d) l'avvenuto accertamento di fattispecie penalmente rilevanti con conseguente segnalazione presso la competente Autorità Giudiziaria, per fatti correlati, connessi e/o conseguenti alle modalità di gestione della attività;
  - e) l'accertata modifica della destinazione d'uso degli immobili rispetto all'oggetto della concessione;
- Nella ipotesi di cui al punto a) l'Amministrazione, prima di dichiarare la decadenza, può accordare al concessionario un termine non superiore a giorni 10 (dieci) per la presentazione di documenti o memorie, al solo scopo di determinare senza dubbio l'imputabilità del ritardo nell'avvio dell'attività e dell'esercizio del contratto.

Nelle altre ipotesi la decadenza sarà dichiarata di diritto, senza necessità di prelievi diffide e/o istruttorie ulteriori.

Il concessionario decaduto non avrà diritto a rimborso per spese e/o per opere già eseguite. È fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni che l'Amministrazione dovesse subire a causa della ricorrenza di una delle ipotesi di cui sopra.

## **ART. 12 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La concessione può essere revocata o sospesa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

## **Art. 13 – FORO COMPETENTE**

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione del contratto di concessione viene esclusa l'applicazione delle norme sulle competenze arbitrali.

**E' eletto quale Foro competente per le eventuali controversie quello di Sassari.**

## **ART. 14 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, sono interamente a carico del concessionario.