COMUNE DI CATANZARO
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DEMANIO

CAPITOLATO D'ONERI

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN'AREA DEMANIALE MARITTIMA (CDM) PER IL RIMESSAGGIO (ESCLUSA LA MANUTENZIONE), LA SOSTA A TERRA DI NATANTI ED IMBARCAZIONI E LE CONNESSE ATTIVITÀ DI ALAGGIO E VARO, AI SENSI DELL'ART. 36 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE DEL LOTTO N. 2

(Superficie circa mq 2.200)

PREMESSA

Il Porto di Catanzaro (di seguito Porto), ancora all'attualità è solo parzialmente operativo e rappresenta lo scalo marittimo della città di Catanzaro.
Il Porto, esistente dagli anni Sessanta, nacque come "porto rifugio" per i pescatori ed originariamente, era di proprietà e di competenza statale. Successivamente – essendo stato classificato come porto turistico peschereccio di categoria II, classe III e trattandosi di opera portuale cd. "minore" – la gestione amministrativa venne trasferita alla Regione Calabria che, a sua volta, ha sub-delegato in parte al Comune di Catanzaro, pur permanendo, dal punto di vista dominicale, di competenza statale, in quanto bene demaniale marittimo destinato a soddisfare gli usi pubblici del mare, riconducendo a tale categoria non solo quelli concernenti le attività in connessione diretta col mare (pesca, navigazione, ecc.) ma anche quelli che presuppongono l'utilizzazione indiretta a favore della collettività (diporto, balneazione, ecc.).
Nelle more di realizzazione dell'intervento relativo ai Lavori di completamento del Porto di Catanzaro Marina all'attualità il Porto è destinato in modo prevalente all'attività connessa alla pesca ed in parte all'uso turistico-ricreativo. Il su citato intervento relativo ai Lavori di completamento del Porto di Catanzaro Marina (CUP D61C17000070001), ricade nel Piano di azione e coesione (PAC) complementare alla programmazione europea 2014-2020. Asse 7 - Obiettivo specifico 7.2 - azione 7.2.2 - Patto per lo sviluppo della Regione Calabria - Settore prioritario Sistema Portuale.
Nella sua attuale configurazione, l'area portuale è delimitata a mare dai due moli convergenti ed a monte dalla viabilità comunale di via Lungomare Stefano Pugliese, da cui vi è l'accesso mediante due ingressi posti rispettivamente a Sud e a Nord dell'area portuale.
Allo stato, l'intera area – per quanto concerne la parziale fruizione degli specchi acquei, la navigazione, gli ancoraggi e gli ormeggi delle unità navali nelle acque antistanti e nel porto di Catanzaro Marina, nonché l'uso delle aree portuali e delle relative adiacenze – è disciplinata dall'Ordinanza n. 10/2020 emanata dall'Ufficio circondariale marittimo – Guardia Costiera di Soverato.

Il presente Capitolato ha per oggetto l'assegnazione in concessione di un'area demaniale marittima

all’interno del Porto di Catanzaro Lido per il rimessaggio (esclusa la manutenzione) di natanti ed imbarcazioni e le connesse attività di alaggio e varo, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione.

In particolare, sarà oggetto di concessione demaniale il lotto 2 (LOTTO DUE) per una superficie di circa mq 2.200 ricavato dal piazzale esistente già pavimentato e direttamente accessibile da percorso carrabile posto sul lato sud, come individuato nell’Allegato A.

La CDM viene rilasciata nelle more dell’affidamento dell’area portuale al gestore generale e, comunque, per una durata non superiore a due anni dalla data di stipula del relativo contratto.
Nel momento in cui dovrà dichiararsi la disponibilità delle aree finalizzata alla cantierabilità dei lavori dell’intervento di completamento del porto di cui in premessa e comunque per la pubblicazione del correlato bando, l’Amministrazione si riserva di revocare la CDM in oggetto, previo preavviso di almeno 30 giorni.

La normativa applicabile è quella contenuta nel Codice della Navigazione (di seguito CdN) di cui al R.D. 30/03/1942, n° 327, nel Regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione (di seguito Reg. es. CdN) di cui al D.P.R. 15/02/1952, n° 328, nella Legge Regionale 21/12/2005 n° 17 – Norme per l’esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo; e nel Piano di Indirizzo Regionale (di seguito PIR) per l'utilizzazione delle aree del demanio marittimo, l'atto, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 147 del 14.06.2007 e pubblicato sul BURC – supplemento straordinario n°3 del 14.07.2007 nonché nel vigente “Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo” approvato dall’Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 31-05-2024.

1. STATO DI CONSISTENZA

Il progetto del temporaneo utilizzo dell’area portuale della città di Catanzaro prevede la creazione di quattro lotti per Concessioni Demaniali Marittime (di seguito CDM), posizionate sulla banchina di riva a forma di L alla radice del molo sopraflutto lato sud, oltre un’area di attracco per la Guardia Costiera, un pontile d’accosto, uno scivolo esistente posto sul lato est del porto, una viabilità di servizio esistente con annessi spazi sosta, in aderenza ai lotti n. 2, n. 3 e n. 4.
Il Lotto n. 1 di circa mq 2.000 include la rastrelliera e il forKlift. La CDM per il lotto uno è esclusa dal presente bando.
Il **Lotto n. 2** – **oggetto del presente bando** - di superficie circa mq 2.200, è ricavato dal piazzale esistente già pavimentato, e direttamente accessibile da percorso carrabile posto sul lato sud.
Il Lotto n. 3 – di superficie circa mq 2.200, è ricavato dal piazzale esistente già pavimentato, e direttamente accessibile da percorso carrabile posto sul lato sud, è stato già assegnato all’esito di procedura di evidenza pubblica.
Il Lotto n. 4 di circa mq 700 con finalità sportive, è escluso dal presente bando.

2. FINALITÀ E PRESTAZIONI CARATTERISTICHE E CONDIZIONI DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE

L’area del lotto n. 2, per come individuato graficamente nell’Allegato A, è da affidare in concessione per il rimessaggio (esclusa la manutenzione), la sosta a terra di natanti ed imbarcazioni e le connesse attività di alaggio e varo.

3. CONTRATTO DI CONCESSIONE: OGGETTO E DURATA.

Lo scopo delle CDM oggetto del presente bando/avviso è il rimessaggio (esclusa la manutenzione), la sosta a terra di natanti ed imbarcazioni e le connesse attività di alaggio e varo–esclusivamente attraverso l'utilizzo dello scivolo esistente.

Nella porzione di area in concessione può essere prevista la realizzazione di strutture precarie e di facile rimozione, di tipo prefabbricato e semplicemente appoggiate al suolo, volte ad accogliere le seguenti funzioni: locali deposito attrezzi per la pulizia dell'area, per bagni chimici, per locali cassa, per pronto soccorso sanitario, per la custodia dei valori e per la delimitazione delle aree in concessione.

Sono prevedibili esclusivamente, nel rispetto degli indirizzi, i limiti, i vincoli ed o divieti previsti dalla normativa nazionale, regionale e locale sul demanio marittimo, opere precarie di tipo omologato (locali primo soccorso, bagni chimici, elementi di recinzione movibili tipo new jersey, ecc) e di facile rimozione, che non pregiudichino la futura pianificazione dell'Ente locale concedente. Tali opere non possono essere posizionate per un periodo superiore a 120 giorni consecutivi all'anno. Le stesse opere dovranno essere in ogni caso rimosse al termine della concessione.

Prescrizioni:

a) le opere precarie di tipo omologato installabili sulle aree in concessione non possono, in alcun caso, coprire una superficie superiore a mq 30,00 e non possono altresì, superare l'altezza di mt 3,00;
b) per le facciate delle predette strutture si dovranno evitare materiali e vernici plastificate nel rispetto ambientale;
c) dovranno essere impiegati per la realizzazione delle eventuali strutture e dei percorsi pedonali, materiali ecocompatibili a bassa incidenza ambientale. È vietato qualunque uso del calcestruzzo armato, di muratura e di materiali plastici sia pure prefabbricati anche per le strutture di fondazione.
d) deve essere garantita la presenza dei servizi minimi sulle aree in concessione (art. 6 comma 1 lett. f) L.R. 17/2005 ed art. 6 comma 6 del PIR, nonché la presenza di wc per disabili ed il rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche al fine di consentire ai disabili l'accessibilità e la visitabilità all'interno delle aree in concessione;
e) le eventuali strutture non costituiscano barriera alla visibilità del mare e dell'orizzonte marino, delle dune e delle spiagge ai sensi dell'art. 9 comma 1 della LR n. 17/2005;
f) venga garantito il rispetto degli standard sui servizi di cui all'art. 7 del Pir;
g) le opere che si prevede di installare potranno essere posizionate per un periodo non superiore a 120 giorni consecutivi all'anno.

La concessione viene rilasciata ai soli fini demaniali, fermo restando l'applicazione della normativa vigente in materia di commercio, igiene e sanità pubblica, edilizia-urbanistica e T.U.L.P.S. per i quali il concessionario dovrà ottenere ogni autorizzazione necessaria ai sensi della normativa vigente; pertanto, il concessionario si impegna, preliminarmente, ad acquisire tutti i pareri e/o Autorizzazioni degli Enti Pubblici a vario titolo interessati e prescritti "ex legge", a tutela del bene demaniale oggetto di concessione e connessi al rilascio del titolo concessorio.

La consegna delle aree in concessione sarà effettuata mediante sopralluogo e redazione verbale in contradditorio con l'Amministrazione.

Si specifica che le aree oggetto di concessione appartengono ad aree paesaggisticamente tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2000.

La CDM viene rilasciata nelle more dell'affidamento dell'area portuale al gestore generale e, comunque, per una durata non superiore a due anni dalla data di stipula del relativo contratto.

Scaduto il termine della concessione, questa si intende cessata di diritto senza che occorra alcuna comunicazione di diffida o costituzione in mora. Entro la scadenza il concessionario è obbligato a lasciare libera l'area demaniale da persone e cose ed al ripristino della stessa a regola d'arte, da accertare mediante sopralluogo e redazione verbale in contradditorio con l'Amministrazione. Il rilascio anticipato di concessione o per scadenza naturale della stessa non configura in capo al concessionario alcun diritto di insistenza.

Nel momento in cui dovrà dichiararsi la disponibilità delle aree finalizzata alla cantierabilità dei lavori dell'intervento di completamento del porto di cui in premessa e comunque per la pubblicazione del correlato bando, l'Amministrazione si riserva di revocare le CDM di cui al presente bando, previo preavviso di almeno 30 giorni, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto di risarcimento e/o di insistenza.

4. IL CANONE

La misura del canone e dell'imposta regionale, determinate dalle norme vigenti, sono calcolate con riferimento all'area concessa e determinati nel rispetto dei criteri indicati dalla legge 04 dicembre 1993, n° 494 *"Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime" e ss.mm.ii.".* La misura del canone e della quota di riserva di gestione in favore del Comune di Catanzaro saranno indicate nell'atto concessorio e saranno quantificati in ragione del progetto e del rialzo percentuale offerto in sede di gara.

Il concessionario dovrà pagare il canone anche quando non usufruisce in tutto o in parte della concessione.

Il concessionario è obbligato a esibire all'Ufficio comunale competente la quietanza attestante il pagamento delle rate del canone, che deve essere effettuato esclusivamente tramite il modello F24 estratto dal SID e fornito dall'amministrazione. Anche in mancanza della comunicazione dell'ammontare del canone aggiornato da parte dell'Ufficio Demanio Marittimo, il concessionario è comunque tenuto al versamento del canone entro i termini sopra indicati, senza ritardi. A tal fine, rendendosi parte attiva, deve chiedere all'Ufficio Demanio i modelli F24 estratti dal SID con cui effettuare il versamento. Il mancato e/o ritardato pagamento del canone concessorio, oltre le conseguenze indicate nel titolo, comporterà l'obbligo di versare gli interessi legali dovuti a partire dal giorno successivo da quello indicato come termine ultimo per il versamento. Le riduzioni del canone di concessione, applicabili solo relativamente alle concessioni turistico ricreative, sono quelle indicate dall'art. 2 del Regolamento approvato con D.M. 5 agosto 1998, n. 342 e sue successive modificazioni, integrazioni o provvedimenti sostitutivi.

Per quanto non espressamente indicato nel presente Capitolato si rinvia a quanto previsto all'art. 13 del vigente Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo del Comune di Catanzaro.

5. CAUZIONE

Il Concessionario dovrà costituire, nei modi di legge e prima della stipula del contratto di concessione, fideiussione a favore del Comune, per un importo che sarà determinato tenendo conto delle prescrizioni dell'art. 17 R.C.N. (importo non inferiore al doppio del canone demaniale annuale) e della maggiorazione offerta in sede di gara, finalizzata a garantire l'osservanza degli obblighi

assunti con il contratto di concessione.
Per quanto non espressamente indicato nel presente Capitolato si rinvia a quanto previsto all'art. 14 del vigente Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo del Comune di Catanzaro.

6. OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario le prestazioni oggetto della concessione nonché il pagamento di tutte le eventuali utenze, dei canoni e degli oneri tributari se dovuti e di tutti gli oneri fiscali e delle spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipulazione della concessione.
Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione concedente dell'esatto adempimento degli oneri assunti; inoltre, il predetto Concessionario sarà totalmente ed esclusivamente responsabile verso i terzi per i danni derivanti dall'uso dei beni concessi e l'Amministrazione concedente è sollevata da qualsiasi responsabilità derivante dagli stessi.
Il Concessionario si impegna a manlevare in maniera assoluta l'Amministrazione concedente e le Amministrazioni dello Stato da qualsiasi molestia, azione, danno o condanna che ad esso potesse derivare da parte di chiunque e per qualunque motivo in dipendenza della presente concessione.
Il Concessionario è tenuto a mantenere l'area in condizioni di pulizia, sicurezza e decoro e nel rispetto degli obblighi di cui al presente capitolato.
I percorsi di movimentazione dovranno essere effettuati lungo la viabilità indicata nell'allegato grafico con le frecce e nel percorso libero più breve utilizzabile sullo sterrato e dovranno essere idoneamente segnalati a cura del concessionario.
Per tutta la durata della concessione andrà garantita l'efficienza, la perfetta funzionalità ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza dello scivolo, da effettuarsi a cura e spese del concessionario. È onere del concessionario adempiere alle suddette operazioni, pena la decadenza dalla concessione e senza nulla pretendere da parte dell'Amministrazione comunale.
Il Concessionario si obbliga inoltre a:
- dotarsi prima dell'inizio di eventuali lavori di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile, 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 lo svolgimento delle proprie attività.
- rispondere di tutti i danni che dovessero derivare a cose e persone, ai terzi e/o ai propri addetti, collaboratori e personale, per effetto della concessione ottenuta, della esecuzione dei lavori e dell'eventuale ritardo nell'avvio degli stessi, manlevando l'Amministrazione concedente da qualunque responsabilità.
Il Concessionario dovrà mantenere attive per tutta la durata della concessione:
- apposita ed idonea copertura assicurativa, a norma di legge, che copra il bene demaniale contro danni da incendio, atti vandalici, eventi atmosferici e calamità naturali;
- apposita assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.
Ogni eventuale danno, dissesto, mutamento, arrecato allo stato dei luoghi, alle proprietà demaniali marittime ed eventualmente private limitrofe, dovrà essere rimesso in pristino, a cura e spese del Concessionario.
Il Concessionario è tenuto, pena la decadenza, a praticare e far praticare a favore degli eventuali lavoratori dipendenti le condizioni di lavoro risultanti da contratti vigenti per la categoria, nonché al rispetto delle norme in materia di previdenza e assistenza contributiva, d'igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
L'inosservanza di uno qualunque degli obblighi assunti di cui al presente articolo potrà implicare, a

discrezionalità dell'Amministrazione, la decadenza della concessione e l'applicazione delle sanzioni di legge.

7. ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE

La concessione dovrà essere esercitata direttamente dal Concessionario; è escluso, pertanto, il sub-ingresso. In ragione della durata della concessione, è fatto divieto al Concessionario di sub-concedere o dare in gestione i beni oggetto di concessione a terzi, anche se a titolo gratuito.
L'esercizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.
Il Concessionario non potrà destinare l'area demaniale ad usi o scopo diversi da quelli previsti nell'atto di concessione. Qualora il Concessionario muti l'uso convenuto, il contratto di concessione decade di diritto.

8. STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEI BENI DEMANIALI CONCESSI

I beni demaniali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna di cui al precedente art.3, che il Concessionario dichiara di conoscere. Il Concessionario si impegna a riconsegnare i beni nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, da accertare mediante sopralluogo e redazione verbale in contradditorio con l'Amministrazione, pena il risarcimento del danno, anche mediante l'escussione della cauzione di cui al precedente art. 5.
Restano a cura e spese del Concessionario l'esecuzione delle opere necessarie a mantenere i beni concessi idonei all'utilizzo cui sono destinati.
Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dall'Amministrazione concedente per l'adeguamento degli impianti o la realizzazione di opere indispensabili, o anche solo opportune, per ottemperare agli obblighi di legge e di regolamento e garantire la massima sicurezza di quanto assentito in concessione. Sono altresì a carico del Concessionario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'ottenimento delle certificazioni e degli attestati occorrenti all'esercizio della concessione.

9. RICONSEGNA

Scaduto il termine della concessione, questa si intende cessata di diritto senza che occorra alcuna comunicazione di diffida o costituzione in mora. Entro la scadenza il concessionario è obbligato a lasciare libera l'area demaniale da persone e cose ed al ripristino della stessa a regola d'arte.
Il rilascio anticipato di concessione o per scadenza naturale della stessa non configura in capo al concessionario alcun diritto di insistenza.
Qualora il Concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero o della riconsegna dei beni concessi, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di decadenza, l'Amministrazione ha facoltà di provvedervi d'ufficio in danno al Concessionario, anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi delle eventuali spese anche rivalendosi sulla cauzione.
La riconsegna verrà accertata mediante sopralluogo e redazione verbale in contradditorio con l'Amministrazione.

10. ATTO DI CONCESSIONE

Esperita la fase di evidenza pubblica il Comune invita l'operatore economico risultato affidatario a presentare apposita istanza sul portale CalabriaSUAP, corredata da tutta la documentazione, per l'acquisizione in Conferenza di servizi dei pareri da parte delle autorità statali competenti e della Regione Calabria e di ogni altra autorità titolare di interessi in relazione al bene e al territorio oggetto della concessione.

Decorso il termine di trenta giorni senza la presentazione della documentazione richiesta, l'assegnatario è escluso dalla procedura e la concessione è assegnata al soggetto utilmente collocato in graduatoria e fino all'esaurimento della stessa.

Si fa espresso rinvio alle indicazioni pubblicate sul sito istituzionale, in riferimento ai costi, ai tempi ed alla documentazione da produrre ai fini dell'istruttoria.

Per quanto non contenuto nel presente capitolato si richiama, per intero, la disciplina contenuta nel Bando, nel Codice della Navigazione e nel relativo Regolamento di esecuzione nonché si rinvia a quanto previsto nel vigente Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo del Comune di Catanzaro.

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.

11. REVOCA, RINUNCIA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione può disporre 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, di violazione degli obblighi di cui al presente capitolato.
Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti con l'atto di concessione, l'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza della concessione nei casi previsti dal presente capitolato prestazionale e dagli artt. 47 e 48 del CdN, senza che il Concessionario abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione e salva l'eventuale applicazione delle sanzioni in cui il Concessionario fosse incorso.
Si incorre nella decadenza per omesso pagamento anche di una sola rata annuale del canone. Nel caso di decadenza della concessione per mancato o ritardato pagamento, come anche per gli altri casi di analoga sanzione previsti, il Concessionario incorrerà nella proporzionale perdita della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'amministrazione concedente.
In caso di rinuncia alla concessione, della riconsegna delle aree da parte del Concessionario dovrà redigersi apposito processo verbale. Lo svincolo della cauzione è subordinato all'accertamento della rimessione in pristino stato dei beni oggetto di concessione.
Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rinvia a quanto previsto agli artt. 17, 18 e 19 del vigente Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo del Comune di Catanzaro.

12. NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente indicato nel presente Capitolato si rinvia a quanto previsto nel
nel Codice della Navigazione, nel Regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione, nella Legge Regionale 21/12/2005 n° 17, nel PIR nonché nel vigente "Regolamento per la gestione amministrativa del demanio marittimo" approvato dall'Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 31-05-2024.