COMUNE DI CHIAVARI

(Città Metropolitana di Genova)

OGGETTO: Sub-concessione di area coperta nel Porto Turistico di Chiavari. -----

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____, nella casa comunale sita in Chiavari, piazza N.S. dell'Orto civico 1. -----

Tra i sottoscritti signori: -----

1. Dott.ssa Marta Bassi la quale agisce e stipula non in nome proprio ma, nella sua veste di dirigente del "Settore 2 – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio", come da Decreto sindacale n. 3/2025, per il Comune di Chiavari (C.F. 00592160105), di seguito indicato come "Comune"; -----

2. La Sig.ra / Il Sig. _____, nata/o a _____ il _____, residente in _____, via / piazza _____ n. _____ (c.f. _____) il quale agisce e stipula in proprio / in qualità di _____ dell'impresa / società / ente / associazione _____, con sede legale in _____, Via _____, CAP _____ (c.f. _____), che nel seguito del presente atto viene indicata come "sub-concessionario"; ----

PREMESSO

- che, con atto pluriennale di concessione in data 6.5.1973, approvato con D.M. 28.6.1973, registrato alla Corte dei Conti il 23.9.1973, la Marina Mercantile ha assentito al Comune di Chiavari la concessione di un'area demaniale marittima, per la durata di anni cinquanta, allo scopo di completare le infrastrutture dell'allora costruendo porto di IV classe e di

gestirlo quale approdo turistico; -----

- che, con successivi atti suppletivi n. 1699/2000, n. 1/2003, 1/2008, n. 1/2011 e n. 1/2015 la suddetta concessione per atto formale n.1675/1973 è stata oggetto di varie modifiche ed infine, ai sensi dell'art. 24 Reg. C.N. è stata ampliata e prorogata nel suo complesso di (28) ventotto anni a decorrere dal 28.6.2023, venendo così a scadere il 28.6.2051; -----

- che con deliberazione consiliare n. 39/2014 è stato approvato il "*Regolamento comunale per l'esercizio e l'uso del porto turistico di Chiavari*"; -----

- che con vari atti, vedasi da ultimo rep. n. 3850 del 20.12.2024, il Comune di Chiavari ha affidato fino al 31.12.2029 la gestione dei servizi portuali, di Direzione del Porto e delle attività strumentali, complementari ed accessorie, del Porto Turistico alla società "*Marina Chiavari – Servizi Portuali e Turistici s.r.l.*", società *in house* del Comune di Chiavari; -----

- che con atto di Giunta Comunale n. 199 del 31/07/2025 si è deliberato di attivare una procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in sub-concessione dell'area coperta – box 5 – ubicata a monte della banchina del Porto Turistico con conseguente stipula di un nuovo contratto; -----

- che con determinazione n. 1277 del 31/07/2025 è stato approvato l'avviso per la procedura di cui sopra; -----

- che in data __.__.2025 il Dirigente dell'Ufficio Demanio del Comune di Chiavari ha disposto la riapprovazione dell'elenco dei soggetti sub-concessionari delle aree in argomento sulla base delle risultanze della procedura di evidenza pubblica sopra indicata, dando atto che tale elenco sostituisce integralmente l'elenco allegato all'autorizzazione ex art. 45 bis del C.N. n. prot. 48094 del 29/11/2004 e sue successive modifiche e/o

integrazioni; -----

- che il testo del presente atto è stato approvato con la suindicata determinazione del dirigente settore 2 del Comune di Chiavari n. 1277/2025; -----

- che si rende necessario addivenire alla stipula dell'atto; -----

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse sono parti integranti e necessarie dell'atto -----

ARTICOLO 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Chiavari, come sopra rappresentato, concede in regime di sub concessione a _____, come sopra rappresentata, che accetta, la porzione di area coperta (c.d. "box") ubicata a monte della banchina Nord del Porto Turistico di Chiavari, denominata zona "A", contrassegnata con il numero 5. -----

La presente sub-concessione riguarda esclusivamente l'area coperta e non attribuisce alcun diritto e/o pretesa in ordine alle aree scoperte nell'ambito del Porto Turistico, ivi compresi i parcheggi. -----

ARTICOLO 2. CONSEGNA DEL BENE OGGETTO DI CONCESSIONE

L'immobile è consegnato al sub-concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. -----

All'atto dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna, ricognitivo dello stato di consistenza del bene, sottoscritto dal responsabile del "Settore 2 – Ufficio Contratti e Gestione Giuridica del Patrimonio" o da un suo incaricato e dal sub-concessionario. -----

ARTICOLO 3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà decorrenza dalla sottoscrizione e sino al

_____.

Non è ammesso il rinnovo tacito. -----

È ammessa la proroga per ulteriori anni 4 con provvedimento espresso della Civica Amministrazione. -----

Il recesso anticipato del sub-concessionario dovrà essere comunicato almeno 6 mesi prima con PEC o lettera raccomandata a/r al Comune concedente ed essere adeguatamente giustificato. -----

Alla scadenza, il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta. -----

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al sub-concessionario all'atto della riconsegna. -----

Qualora, alla scadenza, il sub-concessionario non provveda alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, esso sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni, diretti ed indiretti, arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento e il Comune, senza necessità di pronuncia giudiziale, avrà facoltà di procedere coattivamente allo sgombero d'ufficio dell'area in questione, con addebito delle spese a carico del sub-concessionario.-----

ARTICOLO 4 - CANONE DI CONCESSIONE, SPESE E ONERI.

Il sub-concessionario per l'occupazione dell'area coperta in oggetto è tenuto a corrispondere la somma di € _____
(_____ / ____) annuali, oltre I.V.A. 22%, pari ad € _____
(_____ / ____) mensili, oltre I.V.A. 22%, salvo quanto *infra*. -----

A decorrere dal secondo anno contrattuale il canone sarà soggetto a rivalutazione annuale ISTAT nella misura del 75% dell'Indice nazionale dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI). -----

Le somme di cui sopra dovranno essere versate entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese. -----

In caso di ritardo nel pagamento di due mensilità, anche non consecutive, il contratto potrà essere risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed il Comune potrà quindi richiedere il rilascio dell'immobile. -----

Nessuna azione potrà essere intentata dall'utente moroso. -----

In caso di interruzione anticipata della sub-concessione per qualsiasi causa, l'Amministrazione comunale tratterà per intero il canone relativo al mese in corso. -----

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto, il sub-concessionario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al Comune di Chiavari, ovvero nelle more della stipulazione di un nuovo contratto, il sub-concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene, fin da ora, del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore. -----

Per l'eventuale occupazione delle aree scoperte, escluse dal presente contratto, il sub concessionario dovrà inoltrare una specifica richiesta alla Società "Marina Chiavari S.r.l." che, in caso di accettazione, applicherà la tariffa annuale vigente, soggetta a rivalutazione annuale ISTAT nella misura del 75% dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI). -----

ART. 5 – OBBLIGHI DEL SUB-CONCESSIONARIO

5.1 - Il sub-concessionario, per le sole attività commerciali, dovrà

inderogabilmente comunicare al Comune attraverso opportuna segnalazione certificata allo S.U.A.P., l'inizio dell'attività entro il termine di 90 giorni dall'atto di sottoscrizione del presente contratto. Decorso il suddetto termine, il sub-concessionario decadrà dall'assegnazione con recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione che procederà con una nuova assegnazione al successivo operatore in graduatoria, fermo l'obbligo di corrispondere i canoni nel frattempo maturati. -----

5.2 - Il sub-concessionario sarà tenuto a custodire, utilizzare e conservare l'area con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia unicamente per le finalità che hanno determinato la sub-concessione e per lo svolgimento dell'attività per essa prevista e indicata nell'offerta. -----

Non è consentito l'utilizzo del box esclusivamente come magazzino e/o deposito. -----

Non sarà consentita al sub-concessionario la variazione della tipologia di attività rispetto a quella indicata nella tabella "A" dell'avviso pubblico approvato con determinazione _____; -----

5.3 - Il sub-concessionario dovrà farsi carico: -----

- delle spese di conduzione, di manutenzione ordinaria dell'area per tutta la durata del rapporto giuridico; -----
- dei costi e delle utenze derivanti dalla gestione comprese imposte e tasse derivanti. -----

5.4 - Il sub-concessionario risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della sub-concessione, nonché di quelli che risulteranno all'atto della riconsegna del bene. -----

5.5 - Il sub-concessionario dovrà consentire che i dipendenti del Comune di Chiavari possano accedere, previo avviso anche telefonico inoltrato al

sub-concessionario, all'immobile dato in concessione per accertamenti ed operazioni da effettuare nell'interesse del Comune stesso. -----

5.6 - Il sub-concessionario dichiara di conoscere, come conosce, tutte le condizioni e prescrizioni dettagliatamente indicate nella deliberazione di G.C. n. 85/2023, che si richiama come parte integrante e sostanziale del presente atto, e dichiara di accettare integralmente le stesse con la sottoscrizione del presente atto. -----

Il sub-concessionario dichiara altresì di conoscere le norme del Regolamento Comunale per l'esercizio e l'uso del Porto Turistico di Chiavari e delle Tariffe, con le vigenti norme di applicazione, obbligandosi a rispettarle anche in caso di loro futura modificazione unitamente alle disposizioni impartite dalla Direzione del Porto. -----

5.7 - Il sub-concessionario si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'unità immobiliare, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità. -----

Il sub-concessionario all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive. -----

Il sub-concessionario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 C.C. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di

massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica. -----

È, inoltre, a carico del sub-concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e tutte le misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi all'assolvimento delle incombenze e degli adempimenti previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.. -----

5.8 – Il sub-concessionario dovrà provvedere alle comunicazioni alla Capitaneria di Porto previste dal Codice della Navigazione. -----

ART. 6 - DIVIETO DI CESSIONE DELLA SUB-CONCESSIONE

È vietata la cessione della sub concessione a terzi, sia totale che parziale, sia gratuita che onerosa e/o a qualsiasi titolo, a pena di decadenza dalla stessa. -----

ART. 7 - SUBINGRESSO

In caso di subingresso nell'attività commerciale il sub-concessionario dovrà darne tempestiva comunicazione a mezzo PEC all'Ufficio Contratti del Comune di Chiavari. La Civica Amministrazione si riserva, verificata la mancanza dei necessari requisiti di legge in capo al soggetto subentrante, la facoltà di addivenire alla revoca della presente sub-concessione. -----

La mancata conclusione positiva della pratica S.U.A.P. di subingresso nei termini di legge, comporterà la risoluzione di diritto della presente sub-concessione. -----

ART. 8 – OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

Sono poste a cura e spese del sub-concessionario le eventuali autorizzazioni/certificazioni richieste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività rientranti nella concessione, ivi compresa la certificazione di Prevenzione Incendi. -----

Non potranno essere realizzate opere da parte del concessionario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Amministrazione comunale e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali. Qualunque violazione dei suddetti obblighi, comporterà la decadenza di diritto del contratto e il diritto del concedente al risarcimento dei maggiori danni subiti. -----

Tutte le opere realizzate nei locali oggetto della presente concessione e regolarmente autorizzate, saranno acquisite in proprietà dalla Amministrazione comunale fin dal momento della loro esecuzione, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 934 C.C.. -----

L'Ente concedente si riserva la facoltà di far rimuovere al sub-concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta. -----

ARTICOLO 9 – RISOLUZIONE – DECADENZA - REVOCA DELLA SUB-CONCESSIONE

9.1 - Il presente contratto si risolverà *de iure* (oltre il caso di morosità sopra indicato *sub* art. 4): -----

- qualora vengano a mancare i requisiti previsti dalla normativa antimafia o l'iscrizione della Ditta alla competente C.C.I.A.A.; -----
- qualora a carico della stessa risulti essere pervenuta negli ultimi cinque anni dichiarazione di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, ammissione in concordato o amministrazione controllata, ecc.-----

9.2 - Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dall'avviso di gara e dal contratto da parte del sub-concessionario comporterà la decadenza della

sub-concessione. -----

9.3 - La revoca della concessione potrà avvenire per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della stipula della sub-concessione. -----

9.4 - Sono fatte salve, in ogni caso, le ipotesi di revoca e di recesso espressamente previste dalla legge. -----

ARTICOLO 10 – CONTROVERSIE

Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti riguardante la formazione, l'interpretazione o l'esecuzione del presente atto sarà obbligatoriamente sottoposta al giudizio di un unico arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Genova. -----

ARTICOLO 10. - SPESE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto, comprese le imposte di bollo e di registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Sub-concessionario. -----

In particolare, la successiva registrazione sarà effettuata ad opera del Comune di Chiavari entro il termine perentorio di 30 giorni dalla stipula dell'atto fissato dall'art. 13, comma 1, D.P.R. n. 131/1986 così come modificato da *Decreto-legge del 21/06/2022 n. 73 Articolo 14*. -----

ART. 11 – ELEZIONE DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente contratto di sub-concessione, il sub-concessionario elegge il proprio domicilio presso _____.

Letto, approvato e sottoscritto in duplice originale. -----

per IL COMUNE DI CHIAVARI:

IL DIRIGENTE SETTORE 2

IL SUB-CONCESSIONARIO: