



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 97 DEL 19/05/2017

ACCORDO TRANSATTIVO PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI AFFIDAMENTO EX ART. 45 BIS C.N. TRA IL COMUNE DI CATTOLICA E I TITOLARI DEI CHIOSCHI IN AMBITO PORTUALE.

L'anno duemiladiciassette , il giorno diciannove , del mese di maggio , alle ore 08:00 nell' Ufficio del Segretario della Residenza comunale la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Pos.	Cognome Nome	Carica	Pres.
1	GENNARI MARIANO	Sindaco	P
2	ANTONIOLI VALERIA	Vice Sindaco	P
3	BATTISTEL FAUSTO ANTONINO	Assessore	P
4	OLIVIERI AMEDEO	Assessore	A
5	PESCI PATRIZIA	Assessore	P
6	OLIVIERI NICOLETTA	Assessore	P

Totale presenti n. 5

Partecipa alla Seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Silvia Santato .

L'Assessore Olivieri Amedeo è assente giustificato

Il Sindaco, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara la seduta valida ed aperta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 105 (proponente: GENNARI MARIANO) predisposta in data 04/05/2017 dal Responsabile del Procedimento;

VISTI i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 19/05/2017 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 04 Dott RUFER CLAUDIA MARISEL / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere Favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 19/05/2017 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott. FARINELLI CINZIA / INFOCERT SPA ;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 105

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

N. 105 del 04/05/2017

ACCORDO TRANSATTIVO PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI AFFIDAMENTO EX ART. 45 BIS C.N. TRA IL COMUNE DI CATTOLICA E I TITOLARI DEI CHIOSCHI IN AMBITO PORTUALE.

Assessore competente: GENNARI MARIANO

Settore proponente: SETTORE 04

Dirigente responsabile: RUFER CLAUDIA MARISEL

RICHIAMATE le deliberazioni n. 5 e n. 6 del 25/01/2017, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2017-2019;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 02/02/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2017/2019: assegnazione risorse finanziarie;

DATO ATTO che nell'ambito delle previsioni urbanistico edilizie contenute nel Piano Particolareggiato dell'area portuale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 28/02/1989, è stata prevista la riqualificazione di tutta l'area portuale di Cattolica, per la realizzazione della quale si è reso necessario programmare l'eliminazione delle fatiscenti strutture ivi insistenti, oggetto di concessione del pubblico demanio marittimo, e la loro sostituzione con altre di buona fattura e qualità architettonica;

VISTI i provvedimenti n. 1/2004 e n. 1/2007 con cui la Regione Emilia Romagna ha consentito al Comune di Cattolica l'anticipata occupazione delle aree demaniali necessarie alla realizzazione dei sopra descritti interventi di riqualificazione del comparto portuale, nelle more del rilascio di apposita concessione demaniale per atto formale della durata di anni trentacinque;

CONSIDERATO che, in relazione alla necessità di provvedere alla demolizione dei chioschi esistenti e alla loro ricollocazione in altra sede, insorgeva un contenzioso tra il Comune e alcuni degli operatori privati, che proponevano ricorso avanti al T.A.R. e al Consiglio di Stato;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 07/02/2007 recante "Ambito portuale di Cattolica – nuova allocazione dei chioschi esistenti" e l'allegato schema di accordo con le parti private promotrici dei ricorsi giurisdizionali, avente natura transattiva e sottoscritto in data 01/03/2007;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 21/07/2007 recante “Atto di indirizzo relativo al completamento dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione della piazza del porto con ricollocazione dei chioschi esistenti” e l'allegato parere preventivo per la variante del progetto della Darsena a Mare e della Piazza del Porto presentato dalla Marina di Cattolica S.r.l. e sottoscritto per accettazione dagli operatori privati coinvolti;

VISTA la successiva convenzione/accordo sottoscritta in data 05/03/2007 tra il Comune di Cattolica, la Marina di Cattolica S.r.l. in qualità di esecutrice delle opere e le parti private destinatarie dei manufatti di imminente costruzione;

CONSIDERATO che, in virtù del summenzionato atto, veniva raggiunto un accordo che prevedeva:

a) da un lato la possibilità per i privati di trasferire le rispettive attività in altra sede del porto, in nuovi chioschi da realizzarsi a loro spese (con costi preventivati in € 45.000,00 cadauno) e conferimento della proprietà degli stessi al Comune di Cattolica ;

b) dall'altro lato la possibilità di ottenere, in sostituzione della precedente concessione demaniale marittima, un nuovo titolo per l'utilizzo del bene costituito da una sub-concessione e/o locazione;

CHE, in attuazione dell'accordo intervenuto, il Comune di Cattolica ha richiesto alla Regione Emilia Romagna l'autorizzazione ad affidare a terzi la gestione delle attività e l'utilizzo delle aree demaniali ai sensi dell'art. 45 bis Codice della Navigazione, rilasciata con provvedimento regionale n. 6 del 14/07/2010 e successiva rettifica del 01/03/2011;

CHE, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 31 del 23/12/2010, veniva fissato il canone per la gestione dei chioschi, sulla base del valore delle locazioni immobiliari con destinazione commerciale quale risultava dalla banca dati OMI, con applicazione dei valori minimi della zona di riferimento in virtù delle spese sostenute dai privati (€ 45.000,00 cadauno) per il periodo 2007/2010 e applicazione dei valori medi a decorrere dal 2011, oltre ad un canone per la restante area asservita scoperta;

CHE, a seguito della suddetta deliberazione, è sorto un nuovo contenzioso tra il Comune e gli operatori privati circa il pagamento richiesto dall'Amministrazione in mancanza di un accordo iniziale che ne avesse determinato la misura atteso che, a loro giudizio, trattandosi di un affidamento ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav., sarebbe stata necessaria una quantificazione su base consensuale, non potendo l'Amministrazione procedere ad una determinazione unilaterale e autoritativa del compenso;

CHE il Comune, in contrasto con le posizioni espresse dai privati, adottava nuovamente una serie di provvedimenti contenenti la quantificazione unilaterale mediante lettere inviate ai singoli operatori in data 08/02/2016 e 17/06/2016;

PRESO atto che i soggetti privati Insieme di Gambini Gabriele & C. S.a.s, Zamaren di Arduini Mario & C. S.a.s., Bailena di Maestri Laura & C. S.n.c., Righetti Maura e Casadei Francesca, con lettera dei propri legali del 12/10/2016 assunta, al Prot. n. 37857 in data 12/10/2016, hanno nuovamente contestato le richieste di pagamento avanzate dal Comune sostenendo che il corrispettivo per l'utilizzo dell'area del demanio marittimo, essendo oggetto di un affidamento a terzi ex art. 45 bis Codice della Navigazione, poteva essere solo il frutto di un accordo liberamente pattuito tra le parti;

CHE successivamente, a seguito di ulteriori lettere dei legali degli operatori privati sopra citati,

assunte rispettivamente al Prot. n. 39389 in data 25/10/2016 e Prot. n. 46502 in data 20/12/2016 nonché di trattative intercorse con l'Amministrazione, si è ragionevolmente raggiunto un accordo che prevede il pagamento di un canone/corrispettivo con applicazione dei valori minimi OMI moltiplicati per un coefficiente 12 per tutta la durata del rapporto, dal 01/08/2007 al 31/12/2021, oltre alle somme dovute per l'utilizzo dell'area asservita scoperta, compreso interessi legali dal 2011;

CHE in data 24.02.2017 la Regione Emilia Romagna ha rilasciato al Comune di Cattolica la concessione demaniale n° 2/2017 sull'intera area del porto per un periodo di anni 35 a decorrere dal 17.11.2004 fino al 31.12.2039;

CHE il suindicato provvedimento esclude espressamente dall'esercizio diretto della concessione demaniale da parte del Comune le aree già assoggettate ad autorizzazione ex art. 45/bis Codice della Navigazione n. 6 del 14 luglio 2010, con la precisazione che la durata degli affidamenti in gestione è da intendersi nei limiti ed alle condizioni riportati nei contratti tra il Comune e i singoli gestori;

RITENUTO, per l'effetto, potersi stipulare apposite convenzioni con gli operatori privati ex art. 45 bis Codice della Navigazione che ne regolino termini e condizioni;

CONSIDERATO che, nel prendere come riferimento i valori OMI delle locazioni immobiliari con destinazione commerciale, la delibera prefettizia si è indubbiamente ispirata, per analogia, all'art. 3, comma 1, lett. b) 2) 2.1) del D. L. 400/1993, convertito con modificazioni nella L. 494/1993, ovvero ai canoni per i cosiddetti beni pertinenziali, determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi e moltiplicando a sua volta l'importo ottenuto per un coefficiente di 6,5;

CHE pertanto, seguendo la richiamata normativa nazionale, per analogia, si sarebbero dovuti applicare i valori medi OMI delle locazioni immobiliari con destinazione commerciale, moltiplicati per un coefficiente di 6,5 per tutto il periodo di affidamento in luogo di quelli determinati con deliberazione n. 31/2010;

CHE l'accordo da ultimo raggiunto, ovvero applicazione dei valori minimi OMI moltiplicati per un coefficiente 12, comporta indubbiamente una maggiore entrata per l'Amministrazione che non l'applicazione dei valori medi OMI moltiplicati per un coefficiente 6,5:

- valori minimi OMI = $12,5 \times \text{coefficiente } 12 = 150$;
- valori medi OMI = $18,75 \times \text{coefficiente } 6,5 = 121,875$;

RITENUTO opportuno, per quanto sopra esposto, nonché per porre fine alla lunga e annosa problematica tecnico giuridica, approvare lo schema di atto allegato da stipularsi coi legali degli operatori privati Insieme di Gambini Gabriele & C. S.a.s, Zamaren di Arduini Mario & C. S.a.s., Bailena di Maestri Laura & C. S.n.c., Righetti Maura e Casadei Francesca, da ritenersi quale definizione stragiudiziale e quindi di natura transattiva e che prevede:

- 1) periodo di affidamento ex art. 45 bis Codice della Navigazione fino al 31/12/2021;
- 2) per il periodo pregresso fino al 2016, pagamento del canone/corrispettivo per la gestione dei manufatti con applicazione dei valori minimi OMI, oltre ad un canone/corrispettivo per le contigue aree asservite scoperte, più interessi legali, al netto delle somme già corrisposte a titolo di acconto, come di seguito riportato:
 - a) 50% delle somme dovute alla sottoscrizione della convenzione di affidamento ex art. 45 bis Codice della Navigazione;

- b) 50% dilazionato in cinque rate annuali, comprensive di interessi legali, previa accensione di apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a garanzia dell'importo dilazionato;
- 3) in relazione al periodo dal 2017 al 2021 canone/corrispettivo determinato con applicazione dei valori minimi OMI per la gestione del manufatto oltre ad un canone/corrispettivo per le contigue aree asservite scoperte, da corrispondersi entro il 31 ottobre di ciascun anno di affidamento;

TENUTO CONTO che allo scadere della convenzione l'Amministrazione rientrerà nella disponibilità degli immobili che potranno essere nuovamente dati in affidamento fino al 31.12.2039;

VISTI:

- il D. lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D. lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

P R O P O N E

per i motivi in premessa citati, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto,

1) di approvare l'allegato schema di atto da stipularsi coi legali degli operatori privati Insieme di Gambini Gabriele & C. S.a.s, Zamaren di Arduini Mario & C. S.a.s., Bailena di Maestri Laura & C. S.n.c., Righetti Maura e Casadei Francesca, da ritenersi quale definizione stragiudiziale e quindi di natura transattiva e che prevede:

- a) nuova determinazione dei canoni/corrispettivi per l'affidamento in gestione dei cinque chioschi ubicati nell'area portuale, con applicazione dei valori minimi OMI per tutta la durata del rapporto moltiplicati per un coefficiente 12, oltre ad un canone/corrispettivo per le contigue aree asservite scoperte più i relativi interessi legali;
- b) pagamento del canone/corrispettivo per la gestione dei manufatti e delle contigue aree asservite scoperte fino al 2016, comprensivo di interessi legali, al netto delle somme già corrisposte a titolo di acconto, con pagamento del 50% delle somme dovute alla sottoscrizione della convenzione di affidamento ex art. 45 bis Codice della Navigazione e pagamento del 50% rimanente dilazionato in cinque rate annuali, comprensive di interessi legali;
- c) per il periodo dal 2017 al 2021 canone/corrispettivo determinato con applicazione dei valori minimi OMI per la gestione del manufatto oltre ad un canone/corrispettivo per le contigue aree asservite scoperte, da corrispondersi entro il 31 ottobre di ciascun anno di affidamento;

2) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'accertamento delle entrate sui capitoli di riferimento risultanti dallo schema di transazione allegato che regola termini e condizioni degli affidamenti ex art. 45 bis Codice della Navigazione;

5) di dare atto che il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Claudia Rufer.

6) di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Gestione Aree Demaniali – Ragioneria.

7) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.E.E.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL SINDACO
MARIANO GENNARI

IL SEGRETARIO COMUNALE
SILVIA SANTATO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)