ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemiladiciassette, addi.....del mese di.....nella
Residenza Municipale di Cattolica, con la presente scrittura privata, da
valere ad ogni effetto di legge

tra

- il **Comune di Cattolica** (C.F. 00343840401), in persona del Dirigente
_____, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 83 dello
Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D.lgs.
18 agosto 2000 n. 267, domiciliato per la carica presso il Comune di
Cattolica, Piazza Roosevelt 5, da una parte;

e

- l'impresa _____ (C.F. _____, P.IVA _____), con sede in
Cattolica (RN), Piazzale Darsena, in persona del legale rappresentante,
dall'altra parte,

premessso

- che il Comune di Cattolica, in attuazione delle previsioni contenute nel
Piano Particolareggiato dell'area portuale, approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 89 del 28.02.1989 e successive varianti, ha deciso di
procedere alla totale riqualificazione dell'area del porto, mediante la
demolizione delle strutture e dei chioschi esistenti e la realizzazione di
nuovi manufatti e servizi portuali;

- che il Comune pertanto, al fine di procedere alla suindicata riqualificazione
dell'area portuale, ha richiesto alla Regione Emilia Romagna il rilascio a
proprio favore della concessione demaniale per l'intera area per un periodo

di trentacinque anni e, nelle more del rilascio del titolo concessorio, ha richiesto ed ottenuto dalla Regione Emilia Romagna l'autorizzazione all'occupazione anticipata e temporanea dell'area del demanio marittimo ai sensi dell'art. 38 Cod. Nav., concessa con provvedimenti n. 1/2004 e 1/2007, e ciò al fine di eseguire i lavori di ristrutturazione del porto;

- che per la realizzazione delle opere di riqualificazione del porto veniva prevista dal Comune la demolizione dei chioschi e delle strutture esistenti, in relazione alle quali gli operatori privati erano titolari in precedenza di una concessione demaniale rilasciata direttamente dal Demanio Marittimo;

- che in relazione alla necessità di provvedere alla demolizione dei chioschi esistenti e alla loro ricostruzione in altra sede insorgeva un contenzioso tra il Comune e i soggetti privati, che proponevano ricorso avanti al T.A.R. dell'Emilia Romagna, a seguito del quale veniva raggiunto un accordo che prevedeva:

a) da un lato la possibilità per i privati di trasferire le loro attività commerciali in nuovi chioschi da realizzarsi a loro spese in altra sede nell'ambito del porto;

b) dall'altro lato la possibilità di ottenere, in sostituzione della precedente concessione demaniale, un nuovo titolo per l'utilizzo del bene costituito da una subconcessione ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav.;

- che, infatti, mediante convenzione sottoscritta in data 05.03.2007 tra il Comune di Cattolica, la Marina di Cattolica s.r.l., in qualità di ditta esecutrice delle opere nell'ambito dei lavori nell'area del porto, ed i cinque privati titolari dei chioschi, veniva prevista la realizzazione delle nuove strutture dei chioschi ad un costo predeterminato di € 45.000,00 ciascuno,

che veniva posto a carico dei soggetti privati, mentre non veniva stabilito alcunché in relazione al compenso o corrispettivo da versare al Comune per l'utilizzo del bene;

- che, in attuazione degli accordi intervenuti, il Comune di Cattolica con successiva istanza in data 22.04.2010 ha richiesto alla Regione Emilia Romagna, con riferimento sia ai cinque chioschi che alle altre strutture commerciali nel frattempo realizzate nell'area demaniale, l'autorizzazione ad affidare a terzi la gestione dell'attività e l'utilizzo dell'area demaniale ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav.;

- che la Regione Emilia Romagna mediante provvedimento in data 14.07.2010 n. 6/2010, successivamente rettificato con provvedimento Prot. n. 53761 del 01.03.2011 assunto al Prot. n. 6263 in data 04.03.2011, ha rilasciato la richiesta autorizzazione ex art. 45 bis Cod. Nav. nei confronti di n. 20 attività commerciali, ivi comprese quelle esercitate dai cinque chioschisti, tra cui l'impresa _____, *“per un periodo non superiore alla durata della concessione PDM”*;

- che nel corso dell'intero periodo riguardante la gestione delle attività è sorto un contenzioso tra il Comune di Cattolica e gli operatori privati circa il pagamento richiesto dall'Amministrazione per l'utilizzo dei chioschi, in mancanza di un accordo iniziale che ne avesse determinato la misura;

- che infatti, trattandosi di un affidamento a terzi ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav. e non di una concessione diretta ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav., sarebbe stata necessaria, a giudizio dei privati, una quantificazione su base consensuale del corrispettivo per la gestione delle strutture, non essendo possibile fare riferimento ad un canone determinato per legge e 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 una serie di provvedimenti contenenti la quantificazione unilaterale del "canone" per la subconcessione demaniale, con previsioni per ciascun operatore che variavano da un importo iniziale di € 1.000,00 ad un importo successivo di € 2.064,00, salvo un eventuale conguaglio, a cui faceva seguito la deliberazione n. 31 assunta dal Commissario Prefettizio in data 23.12.2010 che riteneva di fissare il "canone" sulla base del valore delle locazioni immobiliari con destinazione commerciale quale risultava dalla "*banca dati quotazioni immobiliari OMI*";

- che durante l'intero periodo della gestione, ovvero dal 2007 ad oggi, gli affidatari hanno provveduto a versare al Comune l'importo annuale di € 2.000,00/2.064,00, rispetto al quale l'Amministrazione comunale ha ultimamente richiesto, mediante lettere inviate ai singoli affidatari in data 08.02.2016 e 17.06.2016, il pagamento di un conguaglio quantificato nell'importo a seconda di quanto corrisposto da ciascuno di essi;

- che per contro i soggetti privati, anche con lettere dei propri legali trasmesse in data 12.10.2016 e 24.10.2016, hanno contestato la richiesta di pagamento avanzata dal Comune sostenendo che il corrispettivo per l'utilizzo dell'area del demanio marittimo, essendo oggetto di una subconcessione ex art. 45 bis Cod. Nav., poteva essere solo il frutto di un accordo liberamente pattuito tra le parti e non il risultato di un obbligo di legge;

- che successivamente, a seguito di trattative intercorse negli ultimi tempi

tra l'Amministrazione comunale ed i subconcessionari, si è ragionevolmente raggiunto un accordo che prevede, da un lato, la fissazione di un corrispettivo o canone per l'utilizzazione delle strutture da parte dei privati sia per il futuro che per gli anni passati e, dall'altro lato, la determinazione del periodo per l'affidamento e l'utilizzo dei beni sulla base di nuove autorizzazioni ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav.;

- che con provvedimento n. 02/2017 in data 24.02.2017 la Regione Emilia Romagna ha rilasciato al Comune di Cattolica la concessione demaniale definitiva sull'intera area del porto per un periodo di anni 35 a decorrere dal 17.11.2004 e fino al 31.12.2039;

- che il suindicato provvedimento della Regione Emilia Romagna espressamente esclude dall'esercizio diretto della concessione demaniale da parte del Comune (*"fanno eccezione"*) *"le aree già assoggettate ad autorizzazione ex art. 45/bis C.N. n. 6/2010 del 14 luglio 2010.... per l'affidamento in gestione a terzi di alcune delle attività oggetto della concessione"*, con la precisazione che *"la durata degli affidamenti in gestione ex art. 45 bis C.N..... è da intendersi nei limiti ed alle condizioni riportati nei contratti tra il Comune e i singoli gestori"*, e con l'ulteriore precisazione che *"nel periodo di vigenza della presente concessione nuovi o diversi affidamenti ai sensi dell'art. 45/bis C.N. potranno essere autorizzati dalla Regione su documentata istanza del Comune (concessionario)"*;

- che tutto ciò premesso e ritenuto

si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1

Il Comune di Cattolica, in qualità di titolare della concessione demaniale

rilasciata dalla Regione Emilia Romagna con provvedimento n 2/2017 in data 24.02.2017, concede all'impresa _____, in qualità di affidataria, l'utilizzo del bene immobile sito nella nuova Piazza del Porto di Cattolica della superficie di mq. 28,80, meglio identificato nell'elaborato grafico allegato al presente atto, oltre all'area pertinenziale scoperta antistante al manufatto di mq. 9,60.

Articolo 2

La durata dell'affidamento ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav. per l'utilizzo del bene immobile sopra descritto viene determinata con inizio alla data di stipula del presente atto e con termine alla data del 31.12.2021.

Articolo 3

Le parti danno atto che con atto formale n. 2/2017 in data 24.02.2017 la Regione Emilia Romagna ha rilasciato al Comune di Cattolica la concessione demaniale definitiva sull'intera area del porto per un periodo di anni 35 a decorrere dal 17.11.2004 e fino al 31.12.2039 e che detto atto formale dispone altresì l'affidamento ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav. dei chioschi e delle relative aree pertinenziali agli attuali affidatari, ivi compresa l'impresa _____, per un periodo *“da intendersi nei limiti ed alle condizioni riportati nei contratti tra il Comune e i singoli gestori”*.

Articolo 4

Il corrispettivo o il canone da versare al Comune per l'utilizzo del chiosco di mq. 28,80 e dell'area pertinenziale scoperta di mq. 9,60 viene determinato come segue:

a) in relazione al periodo passato dal 2007 al 2016 dovrà essere versata la somma annuale di € _____ per un importo complessivo di € _____

(€ _____ x 9,5 (anni) = € _____), oltre interessi legali pari ad € _____ per un importo totale di € _____.

Da detto importo dovranno essere detratte le somme già corrisposte pari ad € _____ con la conseguenza che l'importo effettivamente dovuto è pari ad € _____ (€ _____ - € _____ = € _____). La somma sopra indicata di € _____ dovrà essere corrisposta con le seguenti modalità:

- 50 % alla firma del presente atto;

- 50 % dilazionato in cinque rate annuali da versarsi entro il 31 ottobre di ciascun anno, oltre interessi legali, previa accensione di apposita polizza fidejussoria per cauzioni, bancaria e/o assicurativa, a garanzia dell'importo dilazionato;

b) in relazione al periodo futuro dal 2017 al 2021 dovrà essere versata la somma annuale di € _____ da corrispondersi entro il 31 ottobre di ciascun anno.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante versamento diretto presso qualsiasi filiale della Unicredit Banca S.p.A. in favore del Comune di Cattolica - Servizio Tesoreria (CODICE IBAN: IT 20 Z 02008 67750 000010557764), oppure mediante bonifico bancario in favore del medesimo istituto e conto corrente bancario di cui sopra indicando quale causale "canone affidamento chiosco area portuale ditta _____";

Articolo 5

In caso di nuovi e/o diversi affidamenti in gestione il Comune si impegna a richiedere alla Regione, su istanza dell'affidatario, la nuova autorizzazione ex art. 45 bis Cod. Nav. in favore del cessionario.

Articolo 6

Sono ad esclusivo carico della parte affidataria le spese relative alle utenze di acqua, gas, luce etc., così come le spese di gestione e di manutenzione della struttura.

Alla scadenza del periodo di affidamento l'immobile dovrà essere riconsegnato nel medesimo stato di manutenzione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La parte affidataria non potrà apportare all'immobile alcuna modifica, innovazione e miglioria senza l'autorizzazione scritta del concessionario.

Per quanto non previsto, i miglioramenti e le addizioni apportate dalla parte affidataria saranno regolate ai sensi degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

La parte affidataria è direttamente responsabile verso il concessionario e verso i terzi dei danni causati per sua colpa da fuoriuscita di acqua, cortocircuiti, scoppi, incendi ed ogni altro danno causato dall'uso della cosa affidata.

La parte affidataria si obbliga a rispettare e far rispettare le norme che regolano la convenzione, nonché le leggi e i regolamenti in materia di demanio marittimo, edilizia, tutela paesaggistica e sicurezza in genere.

Inoltre la parte affidataria si impegna ad osservare e far osservare le regole del buon vicinato, della ripartizione degli spazi comuni e del corretto vivere civile.

Articolo 7

La parte affidataria deve stipulare, entro quindici giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, un contratto di assicurazione con primaria compagnia di gradimento della parte concedente, per i danni causati a terzi

da incendio, scoppio, cadute di aeromobili, perdite d'acqua ed allagamenti, con massimale adeguato al valore dell'immobile e con vincolo a favore del Comune.

Articolo 8

Il concessionario potrà visitare con semplice preavviso durante il periodo di vigenza contrattuale l'immobile, al fine di accertare il suo stato di conservazione e di manutenzione.

Articolo 9

La violazione di ciascuno degli obblighi previsti dalla presente convenzione darà luogo all'addebito dei confronti della parte affidataria di una penale di € 500,00, fatta salva la risoluzione della convenzione stessa ed il risarcimento del maggior danno in caso di grave inadempimento.

Articolo 10

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti fanno espresso riferimento alle norme in materia di locazione contenute nel Codice Civile e nelle relative leggi speciali, oltre agli usi ed alle consuetudini.

Articolo 11

L'affidatario si impegna a conformare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza, imparzialità, buon andamento e correttezza, nonché ad astenersi dal compiere alcun atto od omissione finalizzato, direttamente o indirettamente, a turbare o compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa, attraverso irregolarità, comportamenti illeciti e violazioni di leggi e regolamenti.

Articolo 12

Tutte le clausole del presente atto sono essenziali e legate da un vincolo

sinallagmatico, in modo tale che nessuna di esse possa avere efficacia senza la contestuale efficacia di ognuna delle altre.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Cattolica

Per l'affidatario