

Schema di contratto

Affidamento ex art. 45 bis del Codice della Navigazione di aree in concessione demaniale

TRA

Aurora – Porto Turistico di Vieste S.P.A. con sede a Vieste (FG), Corso Lorenzo Fazzini n. 29, Capitale sociale € 12.817.440 P.IVA 03006680718 R.I. FG n. FG-2000-9089, in persona del suo legale rappresentante p.t. Dr. Francescantonio Piracci di seguito anche più semplicemente “Aurora o Committente”

E

La Società

, di seguito anche più semplicemente
“Società”

PREMESSE

1. Aurora - Porto Turistico di Vieste SpA costituita ai sensi dell'art. 22 lett. e) legge 142/90 è titolare della concessione demaniale marittima rilasciata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Doc.1) della superficie complessiva di mq. 127.449,9 così distinti: a) mq. 51.521,0 di aree demaniali marittime scoperte; b) mq. 8.630,5 di aree demaniali marittime sulle quali sono da realizzare opere di facile rimozione; c) mq. 5.568,4 di aree demaniali marittime sulle quali sono da realizzare opere di difficile rimozione; d) mq. 59.430,0 di specchi d'acqua liberi; e) mq. 2.300,0 di specchio d'acqua da impegnare con opere di facile rimozione.
2. La concessione demaniale marittima è stata rilasciata per un periodo di

fin

50 anni decorrenti dalla data del 16 ottobre 2001 verso il pagamento di un corrispettivo pari ad € 72.271,43 da versare con le modalità di cui al D.Lgs 9 luglio 1997 n° 237 come modificato dal D.Lgs. 23 marzo 1998 n°56 ;

3. In attuazione della concessione demaniale, l'Aurora, con contratto di appalto n° 31928 di repertorio e n° 11901 di raccolta ed atti aggiuntivi successivi, affidava i lavori di costruzione del porto turistico e delle infrastrutture verso il corrispettivo di € 9.901.693,35 oltre IVA.
4. Con delibera del Consiglio di Amministrazione l'Aurora deliberava di ritenere maggiormente conveniente, affidare a terzi ex art. 45 bis c.n., le aree in concessione al fine di ottenere nel più breve tempo possibile: a) una gestione competitiva ad opera di imprenditori qualificati in grado di costituire un valore aggiunto per il porto e la città di Vieste; b) la realizzazione di quelle opere di completamento, accessorie, pertinenziali e di arredo che in assenza di finanziamenti, l'Aurora, non sarebbe in grado di realizzare in tempi egualmente rapidi; c) un utile di gestione.
5. A tal fine veniva decisa l'individuazione del contraente a mezzo di procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D.Lgs. 163/06;
6. All'esito della procedura ad evidenza pubblica pervenivano alla Aurora n°... offerte;
7. All'esito della gara tra i soggetti partecipanti veniva individuata l'offerta della Società come economicamente più vantaggiosa in grado di garantire gli obiettivi della committente anche nell'ottica di ottenere una gestione di qualità, diretta a perseguire la qualificazione e la promozione turistica del Comune di Vieste

coerentemente alle previsioni di cui all'art. 22 legge 142/90.

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite, convengono quanto segue.

Articolo 1

(Premesse)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono integralmente trascritte al presente articolo.

Articolo 2

(Oggetto)

2.1 Con il presente contratto l'Aurora affida ex art. 45 bis C.N. alla Società, che accetta, le aree di complessivi mq. 127.449,900 come meglio identificate nell'allegata planimetria (Doc.2) costituite da:

- a) mq. 59.430,0 di specchi d'acqua liberi;
- b) mq. 2.300,0 di specchi d'acqua attrezzati;
- c) mq. 51.521,0 di aree coperte;
- d) mq. 5.568,4 di opere di difficile rimozione;
- e) mq. 8.630,5 di opere di facile rimozione;

per il periodo compreso tra la data di efficacia del presente atto ai sensi dell'art. 10 ed il (g.../m.../anno...).

2.2. Il corrispettivo per l'affidamento delle aree di cui al comma precedente è fissato in €. (euro...) anno che la Società è tenuta a versare mediante bonifico bancario sul c.c. della Aurora Porto Turistico di Vieste Spa, Banca....., codice abi, codice cab....., in due rate semestrali anticipate ammontanti ad €....., cadauna.

La prima rata è già stata corrisposta in data odierna. La seconda dovrà essere

corrisposta entro e non oltre il successivo semestre e pertanto entro e non oltre il, e così di semestre in semestre.

Il corrispettivo verrà aggiornato annualmente in misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo accertate dallo stesso Istituto, verificatesi rispetto all'anno precedente a quello di inizio del presente contratto.

2.3. Il corrispettivo di cui al precedente comma 2 è stato definito tra le parti, tenuto conto degli interventi che la Società si impegna a realizzare per un importo complessivo di circa €., nel termine di mesi dalla firma del presente atto.

2.4. In caso di ritardo nei pagamenti, fatto salvo quanto disposto al successivo art.7, saranno dovuti alla Aurora, per il periodo di ritardo interessi moratori calcolati maggiorando il tasso pari al prime rate ABI del mese precedente a quello in cui si è verificato l'inadempimento con una maggiorazione del 5%.

2.5. Il canone di sub-concessione come definito ai precedenti punti 2.2. e 2.3 sarà in ogni caso aumentato delle eventuali maggiorazioni dei canoni di concessione dovuti dalla Aurora all'erario per effetto di interventi legislativi o per effetto di atti amministrativi, in modo tale da tenere indenne l'Aurora da detti incrementi.

Art.3

(Realizzazioni)

3.1 La Società si impegna a realizzare, nel termine di cui al precedente art. 2.3., nel rispetto del cronoprogramma dei lavori a proprio esclusivo carico i seguenti interventi:

a)

b)

3.2 Faranno carico alla Società tutte le attività dirette ad ottenere nel rispetto della concessione demaniale le autorizzazioni, licenze, concessioni nulla osta necessari alla realizzazione delle opere di cui al precedente punto 3.1. Ad interventi ultimati, previo accatastamento delle opere inamovibili a favore del Demanio dello Stato, sarà redatto in contraddittorio con l'Aurora, lo stato di consistenza.

3.3 Al termine del contratto di sub-concessione ovvero in tutti i casi di anticipata cessazione del rapporto, tutte le opere realizzate dal sub concessionario così come gli accessori, le pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione resteranno di esclusiva proprietà dello Stato senza che alla Società spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta.

In tutti i casi di cessazione del rapporto prima della scadenza contrattuale le opere realizzate dal sub-concessionario saranno acquisite dalla Aurora senza che la Società possa vantare alcuna pretesa o indennizzo neppure da quest'ultimo.

Articolo 4

(Gestione)

4.1 La sub-concessione demaniale è assentita – coerentemente alle previsioni dell'atto concessorio (Doc.1) allo scopo di realizzare e gestire un porto turistico (ormeggi, assistenza agli ormeggi, servizi amministrativi, sorveglianza, manutenzione barche, motori, rimessaggio, ecc) ed i servizi accessori (ristorazione, bar, accessori per la nautica ecc). In particolare la Società si impegna, al rispetto del programma di organizzazione gestionale

dei servizi:

- ad utilizzare personale in numero di sufficiente per garantire, l'assistenza agli ormeggi, l'assistenza a terra
- la vigilanza della struttura ore al giorno, i servizi di rimessaggio manutenzione, officina motori ecc.;
-

Articolo 5

(Ricavi di gestione)

5.1 Ogni corrispettivo connesso alla gestione del porto turistico ed in particolare dei posti barca, dei servizi erogati anche attraverso le opere realizzate ai sensi del precedente art.3 (bar, ristoranti, negozi, la stazione di bunkeraggio-rifornimento, servizi acqua / luce / TV / tel., rimessaggio e manutenzione imbarcazioni e motori, parcheggi e quanto altro ritenuto utile nell'interesse delle finalità di cui ai precedenti articoli) saranno di esclusiva competenza della Società sub-concessionaria.

5.2 La Società potrà provvedere all'assegnazione ed alla cessione dei posti barca anche con contratti pluriennali (al netto del 10% riservato ai transiti) solo successivamente al completamento delle opere di cui al precedente art.3, in ogni caso nei limiti della durata della sub-concessione.

5.3 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della convenzione regolante il rapporto concessorio tra l'Aurora ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Società potrà procedere alla cessione dei posti barca entro i nove decimi dei posti complessivi a disposizione rendendo disponibili i rimanenti per le unità in transito le quali potranno usufruire di tutti i servizi del complesso portuale per il periodo della sosta.

5.4 Limitatamente alla parte dei posti barca a disposizione delle unità di transito, le tariffe praticate dovranno essere presentate alla Aurora ed alla Capitaneria di Porto competente per la relativa approvazione. E' fatto obbligo alla Società di comunicare il costo per "erogazioni servizi" cui i cessionari dei posti barca - ad esclusione dei transiti, per i quali detti oneri sono compresi nelle relative "tariffe" - sono tenuti a corrispondere alla Società.

Art. 6

(Impegni ed oneri di gestione)

6.1 La Società si obbliga a:

1. evitare qualsiasi forma di inquinamento del pubblico demanio e del mare;
2. fare eseguire i lavori sotto la direzione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione;
3. adempiere alle prescrizioni previste dalla legge 5 novembre 1971 n. 1086 e relativi decreti di attuazione in quanto applicabile;
4. ottemperare e far ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di organizzazione e sicurezza dei cantieri;

6.2 La Società dovrà garantire ed assicurare a sue esclusive spese: la vigilanza all'interno dell'area affidata in sub-concessione assicurando il seguente orario, l'assistenza a mare e a terra, a mezzo di personale qualificato, in numero adeguato alle esigenze ed all'occupazione dei posti barca anche avendo riguardo al periodo dell'anno ed in particolare; i servizi di pulizia, acqua, energia elettrica; i servizi di assistenza e rimessaggio, l'apertura del ristorante e del bar in ragione della presenza dei diportisti e comunque nei seguenti periodi.....

6.3 Sono a carico della Società di gestione le costruzioni dei manufatti e dei completamenti in generale, il mantenimento dei fondali del porto alle quote di progetto, gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione e tutte le spese di consumo oltre naturalmente che di personale diretto e non, necessarie a garantire un ottimale funzionamento della struttura portuale. Per gli interventi di straordinaria manutenzione che saranno in ogni caso a carico della Società, gli stessi dovranno essere realizzati subordinatamente a specifica autorizzazione della Autorità marittima competente, sentita l'Aurora. Faranno altresì carico esclusivo alla Società, tutti i costi per utenze quali, a titolo esemplificativo: spese per riscaldamento, elettricità, telefono, acqua, gas, rifiuti e tassa smaltimento rifiuti ecc.

6.4 Nel caso di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente articolo ed in generale a tutte le obbligazioni poste a carico della Società dal presente contratto ivi incluse quelle relative alla realizzazione dei completamenti descritti al precedente articolo 3, l'Aurora dovrà formalmente contestare l'inadempimento alla Società che, nel termine di 20 giorni dal ricevimento della contestazione avrà facoltà di produrre le sue deduzioni. Qualora le deduzioni non dovessero pervenire o essere esaustive e l'inadempimento non dovesse costituire una delle ipotesi di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi del seguente art. 7, si procederà ai sensi del successivo articolo 11.

6.5 Qualora nelle ipotesi in cui, per fatto e colpa della Società, si configuri una delle fattispecie descritte all'art. 47 del codice della navigazione lettere a), b), c) ed f), la Società dovrà prestare la massima collaborazione al fine di ottemperare alle prescrizioni fornendo tutta la collaborazione necessaria salvo l'obbligo di risarcimento di ogni danno conseguente al proprio

inadempimento.

Art.7

(Clausola risolutiva espressa - penali)

7.1 Il rapporto di sub-concessione dovrà ritenersi risolto di diritto anche prima della scadenza qualora la Società:

1. abbia ritardato di oltre 30 giorni il pagamento del canone di cui al precedente articolo 2;
2. abbia ceduto senza il consenso dell'Aurora e dell'eventuale autorizzazione dell'autorità marittima la sub-concessione;
3. non abbia realizzato le opere e gli arredi di cui all'art. 3 nel termine di cui all'art. 2.3 senza giustificato motivo.
4. abbia ceduto, in violazione dell'art. 5.2 posti barca: a) con contratto pluriennale prima dell'ultimazione degli interventi di cui all'art. 3, b) per una durata superiore a quella di sub-concessione;
5. non abbia rinnovato la polizza fidiussoria di cui all'ultimo comma dell'art. 8.

Art.8

(Garanzie)

8.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti al precedente art.2 (pagamento del canone) la Società ha prestato polizza fideiussoria dell'importo di €....., pari a due annualità (Doc. 4).

La Società si impegna a rinnovare la polizza sopra citata alla scadenza della stessa.

Art. 9

(Obblighi di custodia - accesso)

9.1 La Società si obbliga a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, vigilando sulla sua conservazione. La stessa si obbliga a consentire alla Aurora ed ai suoi incaricati, in qualunque momento l'accesso alle aree portuali qualora non aperte al pubblico nonché l'accesso, previo preavviso di almeno 48 ore a tutti i locali realizzati in attuazione delle previsioni di cui al precedente art. 3.

Art.10

(Efficacia)

10.1 In ottemperanza al disposto di cui all'art. 45 bis del regio decreto 30 marzo 1942 n°327, l'efficacia del presente contratto è sottoposta alla condizione sospensiva rappresentata dalla autorizzazione dell'Autorità competente.

10.2 Qualora l'autorizzazione non dovesse essere rilasciata, la Società nulla potrà pretendere dall'Aurora neppure a titolo di rimborso delle spese sostenute.

Art.11

(Clausola compromissoria)

11.1 Ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto è devoluta alla competenza di un collegio arbitrale costituito da tre arbitri di cui il primo nominato dalla ricorrente il secondo dalla resistente ed il terzo, con

funzioni di presidente d'intesa tra gli arbitri come sopra nominati. In mancanza, la parte più diligente potrà chiedere mediante ricorso che la nomina dell'arbitro sia fatta dal Presidente del Tribunale di Foggia. Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto in applicazione della disciplina di cui agli artt. 806 e ss. cpc.. La sede dell'arbitrato, così come il tribunale competente alle incombenze di cui agli artt. 810 e ss del c.p.c. è individuato dalle parti nel Tribunale di Foggia.

Art. 12

(Rinvii)

12.1 Le parti intendono rinviare, per quanto non espressamente regolato nel presente atto al capitolato tecnico, alla convenzione stipulata tra l'Aurora ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al Codice della Navigazione ed al relativo regolamento di attuazione.

Art. 13

(Spese di Registro)

13.1 Il presenta contratto, redatto in triplice copia, sarà registrato a cura e spese della Società la quale provvederà a trasmetterne copia munita di timbri e degli estremi della registrazione alla Aurora.

Vieste, li 2007

Aurora Porto Turistico di Vieste SpA

(il Presidente)

La Società

Si approvano espressamente a tutti gli effetti di legge i seguenti artt. 3 (Realizzazioni); art. 6 (Impegni e oneri di gestione); Art. 7 (Clausola risolutiva espressa – penali); Art. 8 (Garanzie); Art. 10 (Efficacia); Art. 11 (Clausola compromissoria).

Aurora Porto Turistico di Vieste SpA
(il Presidente)

La Società

Documenti allegati

1. Concessione Demaniale Marittima
2. Planimetria generale delle aree affidate in sub-concessione
3. Progetti degli interventi
5. Progetto dell'organizzazione dei servizi
6. Polizza fideiussoria
7. ...

Aurora Porto Turistico di Vieste SpA
(il Presidente)

La Società