



CITTÀ DI VILLA SAN GIOVANNI
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE LLPP, QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE, DEMANIO, PIANIFICAZIONE
Via Marconi, 107 - tel. 0965/702706
PEC protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it
C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiovanni.rc.it

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE CON FINALITÀ TURISTICO-RICREATIVE, DI DUE AREE DEMANIALI MARITTIME (LOTTO A E B) DEL MOLO DI SOTTOFLUTTO LOCALITÀ CROCE ROSSA. STAGIONE BALNEARE 2026.

1. STATO DI CONSISTENZA DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

Le due aree oggetto di Concessioni Demaniali Marittime a carattere stagionale, per la sola stagione balneare 2026, nel Comune di Villa San Giovanni, si trovano all’interno del molo di sottoflutto località Croce Rossa, per come meglio di seguito individuate:

▪ **Lotto A:**

- specchio acqueo interno al molo sottoflutto di 9.945,00 mq come meglio indicato nella planimetria allegata (tavola A – colore azzurro);
- area a terra per servizi indispensabili a garanzia delle corrette manovre di alaggio e varo, di ormeggio ed ai fini della sicurezza dell’utenza che accede alle imbarcazioni, di 3.240,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore giallo);
- area a terra per allestimento strutture amovibili, di 200,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore verde);
- area a terra da destinare a parcheggio, di 1.000,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore rosso);

▪ **Lotto B:**

- specchio acqueo interno al molo sottoflutto di 16.000,00 mq come meglio indicato nella planimetria allegata (tavola A – colore azzurro);
- area a terra per servizi indispensabili a garanzia delle corrette manovre di alaggio e varo, di ormeggio ed ai fini della sicurezza dell’utenza che accede alle imbarcazioni, di 7.630,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore giallo);
- area a terra per allestimento strutture amovibili, di 600,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore verde);
- area a terra da destinare a parcheggio, di 1.800,00 mq come meglio indicata nella planimetria allegata (tavola A – colore rosso).

2. OGGETTO E DURATA DELLE CONCESSIONI

Oggetto dell’affidamento è la concessione relativa alla gestione delle aree demaniali marittime sopra identificare, per finalità turistico-ricreative (ormeggio natanti, gestione parcheggi, attività e servizi connessi), per in periodo di stagionalità semestrale, che va, indicativamente, dal 4 maggio al 31 ottobre 2026.

Il rilascio della concessione potrebbe subire variazione temporale, in funzione dei tempi necessari per l’espletamento delle fasi di gara e della successiva acquisizione dei pareri obbligatori e vincolanti da parte degli enti preposti.

3. CANONE

L’importo complessivo stimato delle concessioni riferite alla durata prevista è riportato nella tabella allegata all’avviso pubblico, e si distingue per i due lotti in:

- **Lotto A: € 9.651,33**
- **Lotto B: € 20.709,87**

Il calcolo del canone è riportato altresì nello schema di cui all’Allegato D (Schema di calcolo dei canoni demaniali) secondo i parametri fissati dalla L. 4 dicembre 1993 n. 494 di conversione, con modificazioni, del D.L. 5 ottobre 1993 n. 400, concernente “Disposizioni per la per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime”, e ss.mm. e ii., come aggiornati da ultimo dal D.M. Infrastrutture e

Trasporti 18 dicembre 2024 n. 218, a cui sarà applicata l'imposta addizionale regionale pari al 15% del canone come determinato a seguito dell'applicazione della maggiorazione dell'ammontare del rialzo offerto in sede di gara.

Il canone è comprensivo del diritto d'uso della struttura, con l'obbligo al Concessionario della custodia e manutenzione del bene stesso, secondo quanto previsto dal presente capitolato prestazionale.

Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente in un'unica rata, nel termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento del relativo ordine da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. CAUZIONE

A garanzia dell'Amministrazione e dell'osservanza degli obblighi assunti con il contratto di concessione, il Concessionario dovrà costituire, nei modi di legge e prima della stipula del contratto di concessione, un deposito cauzionale ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento del Codice della Navigazione, per un importo pari al doppio del canone demaniale maggiorato della percentuale di rialzo del canone offerta, vincolato a favore di Agenzia del Demanio – Comune di Villa San Giovanni.

La cauzione può essere versata scegliendo tra una delle seguenti opzioni: tramite polizza fideiussoria assicurativa o bancaria ovvero in altra forma consentita dalla legge, recante la seguente causale "A garanzia del corretto uso del bene demaniale nel rispetto di tutti gli obblighi ed oneri dettati dalla concessione demaniale marittima nel Comune di Villa San Giovanni – Molo Sottoflutto località Croce Rossa ad uso gestione del Porto Turistico".

Altresì la garanzia dovrà prevedere che:

- resti valida sino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione di Villa San Giovanni;
- il mancato o ritardo pagamento di premi o di supplementi di premio non sia opponibile all'Amministrazione Comunale, ai fini della garanzia;
- la compagnia di assicurazione provveda al pagamento dell'intera somma garantita a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
- la compagnia di assicurazione rinunci al beneficio della preventiva escussione di cui al comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile.

L'Amministrazione concedente avrà la facoltà di incamerare, in tutto o in parte, la suddetta cauzione, nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal Concessionario per canone, spese di riduzioni in pristino, di sgombero o altro, restando il Concessionario sempre responsabile oltre l'importo della cauzione.

Per tutti i casi nei quali è prevista dal contratto di concessione la facoltà dell'Amministrazione concedente di prelevare somme dalla cauzione, l'Amministrazione potrà esercitare tale facoltà senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, ed a ciò il Concessionario dovrà prestare, per sé e per i suoi aventi causa, esplicito ed incondizionato assenso.

La cauzione, su richiesta del Concessionario, sarà restituita e/o svincolata al termine della concessione, sempre che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con il contratto di concessione o derivanti da disposizioni normative anche sopravvenute.

5. FINALITÀ E PRESTAZIONI CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La concessione oggetto della presente procedura è assentita, coerentemente alle previsioni dell'atto concessorio, allo scopo di gestire aree demaniali con finalità turistico-ricreative (ormeggi, assistenza agli ormeggi, servizi amministrativi, sorveglianza e altro) e i servizi accessori.

L'affidamento della concessione si pone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. affidamento del servizio di gestione dell'area portuale con riguardo ai seguenti aspetti:
 - assistenza ai natanti;
 - assistenza all'utente;
2. gestione e manutenzione di:
 - strutture d'ormeggio;
 - viabilità e parcheggio;
 - impianti (idrici, elettrici, rifiuti ordinari e speciali, sorveglianza);
3. gestione dei servizi accessori;
4. valorizzazione dal punto di vista turistico delle aree.

6. PRESTAZIONI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le prestazioni di cui all'articolo 5, punto 1, sono:

- a) predisposizione piano degli ormeggi;
- b) assistenza giornaliera per le operazioni di ormeggio, alaggio e varo delle imbarcazioni;
- c) custodia e verifica, diurna e notturna, degli ormeggi;
- d) presenza giornaliera di un responsabile per i rapporti con l'utenza, preferibilmente con padronanza di almeno una lingua straniera;
- e) sicurezza e controllo, diurna e notturna, delle aree portuali;
- f) pulizia e messa a disposizione di servizi igienici;
- g) gestione dei rifiuti ordinari e speciali pericolosi e non, prodotti a bordo delle unità navali nonché dei rifiuti speciali pericolosi e non prodotti nell'ambito delle finalità di cui all'avviso di concessione in ottemperanza al *"Piano di raccolta gestione dei rifiuti prodotti dalle navi e dai residui del carico dei porti dei porti di Villa San Giovanni (porticciolo turistico), Scilla e Bagnara Calabria, approvato con Ordinanza Capitaneria di Porto n. 1 del 13 gennaio 2022"*.

Le prestazioni di cui all'articolo 5, punto 2, sono:

- a) gestione, manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree, compresi gli impianti;
- b) monitoraggio e gestione di eventuali situazioni di occupazione abusiva o comunque sine titolo di locali e/o strutture portuali, avendo l'obbligo tempestivo di segnalare le eventuali anomalie per iscritto al Settore Lavori Pubblici, Qualità Urbana e Ambientale, Demanio, e Pianificazione del Comune di Villa San Giovanni e dalla Capitaneria di Porto Unità Locale Marittima di Villa San Giovanni;
- c) gestione, manutenzione delle parti in ferro, in legno e in gomma;
- d) revisione ed eventuale sostituzione di corpi morti, linea catenaria, cime di ormeggio;
- e) manutenzione e gestione delle aree di alaggio e varo;
- f) manutenzione degli impianti nonché della segnaletica portuale;
- g) pulizia dei piazzali, dei giardini, delle banchine e degli specchi acquei di tutte le aree riportate in planimetria;
- h) manutenzione delle vie di accesso, del parcheggio e delle piantumazioni;

Si precisa che gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati a norma di legge.

Le prestazioni di cui all'articolo 5, punto 4, sono:

- a) raccordo con l'Amministrazione Comunale e con eventuali associazioni locali per progetti di promozione e valorizzazione del turismo;
- b) organizzazione di eventi sportivi, musicali, culturali;
- c) la riserva di 10 giornate per l'utilizzo gratuito dell'area a terra da parte dell'Amministrazione Comunale in occasione di manifestazioni socio-culturali ed altri eventi patrocinati dall'Ente, identificata nelle banchine trasversali direzione monte-mare.

7. ESECUZIONE DEL PIANO DI GESTIONE PREVISTO

Il Concessionario dovrà attuare, per tutta la durata della concessione, quanto previsto dall'offerta tecnica presentata in sede di gara, per la parte ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, e quanto specificatamente indicato nell'Avviso Pubblico.

8. ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Nell'ambito della gestione sono ricompresi, gli obblighi previsti nell'Avviso Pubblico e oltre all'erogazione delle prestazioni di cui agli articoli 5 e 6 del presente capitolato prestazionale:

- la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e la gestione dei rifiuti ordinari e speciali pericolosi e non, prodotti a bordo delle unità navali nonché dei rifiuti speciali pericolosi e non prodotti nell'ambito delle finalità di cui all'avviso di concessione in ottemperanza al *"Piano di raccolta gestione dei rifiuti prodotti dalle navi e dai residui del carico dei porti dei porti di Villa San Giovanni (porticciolo turistico), Scilla e Bagnara Calabria, approvato con Ordinanza Capitaneria di Porto n. 1 del 13 gennaio 2022"*;
- il rispetto dell'articolo 49 novies del Codice della Nautica da Diporto (D.Lgs. del 18 luglio 2005 n. 171 e ss.mm.ii.), in particolare ai commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 con riferimento ai diritti delle imbarcazioni da diporto, a vela o a motore, condotte da persone con disabilità o con persone con disabilità a bordo (disabilità riconosciuta ai sensi della Legge n. 104/92);
- la riserva di 10 giornate per l'utilizzo gratuito dell'area a terra da parte dell'Amministrazione Comunale in occasione di manifestazioni socio-culturali ed altri eventi patrocinati dall'Ente, identificata nelle banchine trasversali direzione monte-mare;

- la predisposizione e collocazione dei cartelli tariffari;
- l'obbligo di esporre in loco e rendere immediatamente consultabile agli utenti il provvedimento di concessione ed i suoi allegati;
- il pagamento di tutte le utenze, dei canoni e degli oneri tributari se dovuti;
- tutti gli oneri fiscali e le 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 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 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, danni da guasti agli impianti ed alle condotte per un importo non inferiore al valore dell'immobile, fissato in 1.000.000,00 €;
- assicurazione per la responsabilità civile RCT-RCO per l'importo minimo di 1.500.000,00 €.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata, a pena di decadenza della concessione, entro trenta giorni dalla sottoscrizione, al Settore Lavori Pubblici, Qualità Urbana e Ambientale, Demanio, Pianificazione del Comune di Villa San Giovanni.

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.

L'indennizzo pagato dagli assicuratori, previo assenso dell'Agenzia del Demanio, potrà andare al concessionario, che resterà obbligato a riparare i danni ripristinando l'efficienza del bene.

Il Concessionario è tenuto a mantenere l'area in condizioni di pulizia, sicurezza e decoro, nel rispetto degli obblighi di manutenzione di cui al presente capitolato prestazionale di concessione.

Il Concessionario si obbliga inoltre a:

- dotarsi prima dell'inizio di eventuali lavori di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile per l'inizio degli stessi, ovvero che dovesse rivelarsi necessaria durante l'esecuzione, nonché dotarsi, prima dell'avvio dell'attività, di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile ai sensi di legge per l'uso degli immobili e per lo svolgimento delle proprie attività negli stessi;
- 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 è tenuto, pena la decadenza, a praticare e far praticare a favore dei 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 la rivalsa dei danni ai sensi del presente capitolato prestazionale.

9. ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE

La concessione dovrà essere esercitata direttamente dal Concessionario. È fatto divieto al Concessionario di sub-concedere 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.

Il sub ingresso nella concessione è disciplinato dalle norme del Codice della Navigazione e dai principi comunitari che trovano applicazione nei casi di rilascio delle nuove concessioni.

10. AVVIO DELLA CONCESSIONE

Entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, verrà steso regolare verbale descrittivo di

consistenza delle aree demaniali e delle pertinenze ivi insistenti date in concessione, nonché delle attrezzature presenti al suo interno, che dovranno essere riconsegnati dal Concessionario all'Amministrazione Comunale alla scadenza dell'atto, in perfetto stato.

Nel giorno della scadenza il Concessionario dovrà sgomberare a proprie spese la struttura e le aree occupate.

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 nei modi prescritti dall'articolo 84 del Codice della Navigazione e rivalendosi sulla cauzione.

È comunque facoltà dell'Amministrazione richiedere il ripristino dello stato originario dei luoghi nel caso siano stati realizzati interventi non espressamente autorizzati.

Nel caso in cui il Concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del Concessionario anche rivalendosi sulla cauzione.

11.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 concessione, che il Concessionario dichiara di conoscere. Salvo le eventuali migliorie apportate in sede di concessione, il Concessionario si impegna a riconsegnare i beni nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, pena il risarcimento del danno. 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 ritenuti necessari dall'Amministrazione competente.

In caso di prorogati ed ingiustificati ritardi nella realizzazione del progetto presentato in sede di offerta, l'Autorità concedente dichiarerà la decadenza della concessione.

12.REVOCA, DECADENZA E RINUNCIA

L'Amministrazione Comunale dispone 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.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti con l'atto di concessione, l'Amministrazione concedente potrà, previa diffida da notificare in via amministrativa, dichiarare la decadenza della concessione.

La mancata attuazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, nella parte ritenuta ammissibile dall'Amministrazione, e il mancato rispetto delle condizioni generali della concessione determinerà la decadenza della concessione stessa e la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, senza che il Concessionario possa pretendere indennità di sorta, con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno derivato all'Amministrazione concedente.

L'Amministrazione concedente potrà dichiarare la decadenza della concessione nei casi previsti dal presente capitolato prestazionale e dagli articoli 47 e 48 del Codice della Navigazione, 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 penali in cui il Concessionario fosse incorso.

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.

13.CONTROLLI ED ISPEZIONI

Il Settore Lavori Pubblici, Qualità Urbana e Ambientale, Demanio, e Pianificazione del Comune di Villa San

Giovanni, svolge i compiti di controllo e di verifica del corretto utilizzo del bene, del rispetto delle disposizioni previste dalla presente concessione e delle norme di legge e di regolamento e può, in ogni tempo, effettuare sopralluoghi o accertamenti in loco, verificare, personalmente lo stato di conservazione e manutenzione del sito concesso, nonché proporre al Concessionario quegli accorgimenti necessari per un uso più corretto e regolare dello stesso.

Il Concessionario è tenuto in ogni momento a consentire l'ingresso nell'immobile, del personale dell'Amministrazione Comunale competente e delle Autorità sanitarie della forza pubblica preposta alla vigilanza e controllo.

Il Concessionario si impegna, altresì, a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale per gli opportuni controlli, le scritture contabili ed amministrative ad esso riferite.

L'Amministrazione Comunale si riserva il controllo delle attività svolte.

Il Concessionario si impegna a garantire il rispetto delle misure di gestione e delle modalità di svolgimento delle attività stabilite dall'Amministrazione Regionale.

14. ATTO DI CONCESSIONE

L'atto concessorio verrà stipulato in forma pubblico-amministrativa, secondo le condizioni stabilite nel disciplinare della concessione.

Per quanto non contenuto nel presente capitolato prestazionale, si richiama, per intero, la disciplina contenuta nell'Avviso Pubblico, nel Codice della Navigazione e nel relativo Regolamento di esecuzione.

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.

Villa San Giovanni lì, 2 aprile 2026

**Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici,
Qualità Urbana e Ambientale, Demanio, Pianificazione
architetto Salvatore Foti**