



COPIA

# COMUNE DI PONZA

## PROVINCIA DI LATINA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 86</b> <b>Del 04/06/2021</b>	<b>Oggetto: Delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018 – Rifugio dei Naviganti Srl – Istanza di concessione area pubblica prot. 4333 dell'11/05/2018 – Delibera G.C. n. 17 del 29/01/2021 – Determinazioni conseguenti</b>
---------------------------------------	---

L'anno Duemila ventuno il giorno quattro del mese di giugno alle ore 18:00 nella Casa Comunale- convocata dal Sindaco secondo le solite modalità, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO FERRAIUOLO</b> <i>Sindaco</i>	X	
<b>GIUSEPPE MAZZELLA</b> <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	X	
<b>MICHELE NOCERINO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GIANLUCA DE MARTINO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>GENNARO DI FAZIO</b> <i>Assessore</i>	X	
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Vice-Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- l'A.C. con delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018 avete ad oggetto "Concessione e/o affitto di aree pubbliche - Norme interpretative e di salvaguardia di indirizzo" ha dettato indirizzi applicativi circa "*l'uso/godimento di aree pubbliche, prolungato nel tempo, mediante concessione/affitto*";
- la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl con sede in Ponza (LT) - Via Dante Snc, P.IVA 01447520592, nella persona del legale rappresentante Sig.ra Vitiello Giselda, sulla base di quanto disposto dall'A.C. con la suddetta deliberazione, con istanza assunta al prot. n. 4333 del 11/05/2018 ha avanzato richiesta finalizzata al godimento di una porzione di area del patrimonio comunale (ex area demaniale) distinta in catasto al foglio 21 part. Le 1175, 1280 e 1210/p, già in passato concessale in locazione ex DPR 296/05 dall'Agenzia del Demanio con n. 3 contratti, in relazione ai quali le era stato comunicato il diniego di rinnovazione con la nota comunale prot. 449 del 20/01/2016, e successivamente è stata proposta azione di sfratto per finita locazione pendente innanzi il Tribunale di Cassino;
- con la sopraindicata istanza (corredata di elaborato progettuale) la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, ha chiesto il godimento della predetta area al fine di mantenere, ristrutturare/riqualificare le strutture da tempo ivi collocate, nelle quali svolge la sua attività di ristorazione, costituite da un manufatto principale (chiosco con cucina, wc, ecc.), un'attigua struttura accessoria (c.d. sala ristoro), e da uno spazio esterno, con il contestuale impegno ad attuare un intervento di riqualificazione dell'intera piazzetta pedonale di S. Antonio (rifacimento pavimentazione e arredo urbano), con oneri a proprio carico, il tutto, a fronte della stipula di un contratto di concessione/locazione dell'area in questione di durata prolungata nel tempo, tenente in debita considerazione la spesa da sostenersi per l'intervento di riqualificazione della piazzetta pedonale S. Antonio;
- l'istanza presentata della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, a termini di quanto previsto dalla suddetta delibera di G.C. n. 31/2018, è stata pubblicata all'Albo pretorio e nei termini previsti non risulta che sia stata presentata alcuna osservazione o domanda in concorrenza;
- la documentazione progettuale presentata dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl è stata trasmessa dal SUAP (servizio presso cui era incardinata la procedura) al Servizio Urbanistica per le verifiche istruttorie e l'acquisizione dei nulla osta e dei pareri necessari per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione degli interventi proposti e, soprattutto, per le determinazioni da assumersi da parte dell'A.C. in merito agli stessi, alla concessione/locazione dell'area richiesta e a quant'altro connesso e/o richiesto;
- nel procedimento è stato coinvolto anche il Servizio LL.PP. per gli aspetti che riguardano l'esecuzione dei lavori di riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, trattandosi di opera con finalità pubblica, pur se da realizzarsi da parte di privati, a cui si applicano le previsioni dell'art. 20 D.Lgs n. 50/16 (Codice);
- il Servizio Urbanistica (riscontrati i titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo dal Comune di Ponza e le attività di controllo svolte nel tempo in merito alla legittimità del manufatto principale e dell'attigua struttura accessoria), a seguito della verifica della proposta progettuale presentata dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333, con relazione istruttoria inviata al SUAP prot. 8920 del 10/10/2018, ha rilevato la necessità che la rappresentazione grafica dello stato attuale del manufatto principale (chiosco) e dell'attigua struttura accessoria (sala ristoro) fosse verificata in coerenza con gli elaborati depositati in atti del Servizio Urbanistica, così come il calcolo della superficie lorda del suddetto manufatto principale (chiosco);

In particolare, in detta relazione istruttoria il Servizio Urbanistica ha evidenziato che, al fine di poter esprimere un giudizio definitivo sulle proposte stesse, anche in coerenza con quanto

previsto dalla delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018, era necessario un adeguamento progettuale che avrebbe dovuto osservare le indicazioni/prescrizioni contenute nella relazione stessa, a cui si rimanda integralmente;

- in ottemperanza alle prescrizioni date dal Servizio Urbanistica con detta relazione istruttoria, la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 09/05/2019 con prot. 3637 ha presentato un adeguamento progettuale (comprensivo di perizia giurata circa l'effettivo stato dei luoghi e calcolo della superficie lorda del manufatto esistente -chiosco), ulteriormente adeguato in data 01/08/2019 prot. 6662 e in data 10/10/2019;
- sempre in relazione alle prescrizioni del Servizio Urbanistica, la Soc. Rifugio dei Naviganti Srl in data 01/08/2019 con prot. 6660 e 6661 ha presentato il progetto definitivo/esecutivo per la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, poi sostituito in data 19/11/2019 con prot. 9666;
- il Servizio Urbanistica, in base a detta documentazione ha redatto istruttoria tecnica favorevole prot. 659 del 23/01/2020, in calce alla quale risulta che, per la validazione dell'opera pubblica afferente la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio e per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, necessitava la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs 42/04, dell'autorizzazione ex art. 19 D.Lgs 374/1990 dell'Agenzia delle Dogane e il nulla osta ex art 55 Codice Navigazione da parte della Capitaneria di Porto, nonché, per i soli lavori di riqualificazione dei manufatti esistenti, del parere della ASL competente;
- successivamente, nell'ambito del procedimento istruttorio, ai fini dell'acquisizione del parere ex art. 55 del Cod. Nav. e del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl ha apportato alcune rettifiche di natura non sostanziale al progetto di riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti, trasmettendo elaborati in data 06/11/2020 prot.11303, mentre il progetto della riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, da ultimo presentato in data 19/11/2019 prot. 9666, è stato adeguato in data 26/08/2020 prot. 8349 per i soli fini paesaggistici, senza alcuna modifica;
- in relazione agli adeguamenti da ultimo apportati al progetto della riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti e dalla stessa realizzati, con gli elaborati presentati in data 06/11/2020 prot. 11303, la Soc. Rifugio dei Naviganti Srl in data 19/01/2020 prot. 620 ha trasmesso planimetria, sia su base progetto e sia su base catastale, con l'indicazione delle aree da ottenere in godimento, suddivise tra aree afferenti il manufatto principale (chiosco) e la struttura accessoria (sala ristorazione) di mq. 98,54 e quelle esterne libere di mq. 46,26;

**Preso atto** che il Servizio Urbanistica, in esito alla disposizione del Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020 (con la quale la responsabilità del procedimento afferente l'istanza prot. 4333 dell'11/08/2018 presentata dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti S.r.l., è stata attribuita esclusivamente a detto Servizio), ha redatto la relazione di conclusione dell'iter istruttorio prot. 1060 del 28/01/2021, ove viene richiamata l'attività istruttoria posta in essere dallo stesso Servizio e degli altri Servizi in precedenza coinvolti nel procedimento;

**Visto** che lo stesso Servizio Urbanistica con nota prot. 1118 del 29/01/2021 ha fornito delle precisazioni in merito a quanto indicato nella suddetta relazione prot. 1060 del 28/01/2021;

**Vista** la delibera di G.C. n. 17 del 29/01/2021 con la quale, tra gli altri, è stato disposto di:

- 1) prendere atto della relazione di conclusione dell'iter istruttorio predisposta dal Servizio Urbanistica prot. 1060 del 28/01/2021 ed in particolare delle relative conclusioni, nonché della successiva nota di precisazioni prot. 1118 del 29/01/2021, .....
- 2) far proprie le considerazioni finali di detta relazione prot. 1060 del 28/01/2021 e le precisazioni di cui alla successiva nota prot. 1118 del 29/01/2021, .....
- 3) dare indirizzo al Segretario Generale, al Servizio Urbanistica e al Servizio Finanziario, ciascuno per quanto di relativa competenza, anche in relazione alla disposizione del

Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020, di porre in essere quanto necessario per la conclusione dell'iter procedurale connesso all'istanza presentata dalla Soc. Il Rifugio del Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333;

**Visto** che nelle considerazioni finali della relazione del Servizio Urbanistica prot. 1060 del 28/01/2021 è riportato: *“A parere del sottoscritto occorrerebbe valutare l’opportunità di far precedere l’approvazione del progetto definitivo/esecutivo di riqualificazione della piazzetta di S. Antonio e della Convenzione attrattiva/esecutiva delle opere, da un atto deliberativo della Giunta Comunale che approvi uno schema di accordo (transattivo) tra le parti ove sono fissati gli impegni reciproci, anche con riferimento alla rinuncia ai contenziosi in essere, fissi il canone annuale da porsi a base del contratto di locazione/concessione delle aree interessate dalla riqualificazione di manufatti esistenti e la durata della concessione/locazione (.....) ed approvi lo schema del contratto di concessione/locazione delle aree stesse, nonché eventuali indirizzi esecutivi”*;

**Visti** altresì i contenuti nella nota del Servizio Urbanistica prot. 1118 del 29/01/2021 ove si precisa che, con riferimento alla relazione prot. 1060 del 28/01/2021, *“l’efficacia delle determinazioni indicate nelle considerazioni finali restano subordinate alla regolare corresponsione al Comune, da parte della Sig.ta Vitiello Giselda legale rappresentante della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, dei canoni di locazione derivanti dai tre contratti ex DPR 296/05 a suo tempo stipulati dalla stessa con l’Agenzia del Demanio (.....) ed acquisiti dal Comune come indennità di occupazione, per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nonché al regolare versamento al Comune dei tributi locali (TARI, ecc.) connessi all’attività esercitata nelle strutture di via Dante dalla società stessa”*;

**Visto** lo schema di “accordo di transazione” tra il Comune di Ponza e la Soc. Il Rifugio dei Naviganti ove sono fissati gli impegni reciproci, anche con riferimento alla rinuncia dei contenziosi in essere, acquisita in atti;

**Visto** lo schema di “contratto di concessione in godimento” delle aree interessate, così come individuate nella planimetria in atti prot. 620 del 19/01/2020, acquisita in atti;

**Preso atto** della perizia di stima redatta dal Geom. Antonio Carnevale in atti con prot. 1027 del 28/01/2021, in relazione al canone annuale da porre a base del contratto di concessione;

**Ritenuto** di assumere le necessarie determinazioni in merito a detto canone annuale, nonché alla durata della concessione delle aree interessate;

**Condivisa**, in relazione alla maggiore durata della concessione, la necessità di tener conto di un congruo ammortamento della spesa complessiva da sostenersi da parte della Soc. Il Rifugio dei Naviganti per l’esecuzione dei lavori di riqualificazione della Piazzetta S. Antonio, trattandosi di lavori aventi finalità pubbliche;

**Dato atto** che non si è proceduto ad una nuova pubblicazione dell’istanza presentata della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333 (a suo tempo pubblicata all’Albo Pretorio a termini della delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018) in relazione alle modifiche apportate al progetto iniziale nel corso del procedimento istruttorio, da ultimo quello presentato in data 06/11/2020 prot.11303, in quanto la struttura ha dimensioni ridotte rispetto a quella iniziale pur se la struttura coperta ha una conformazione più compatta in base alle prescrizioni impartite dal Servizio Urbanistica;

**Visti e richiamati:**

- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs 18/04/2016, n. 50 e s.m.i.;
- il D.P.R. 05/10/2010, n. 207, per la parte ancora in vigore;
- il Regolamento per l’occupazione di suolo pubblico comunale;
- il vigente Regolamento sull’ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- la delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018;

**Visto** il T.U. sull’Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.lgs. 18/08/2000 n. 267;

**Visto** il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

**Visto** lo statuto dell'Ente;

Con votazione unanime, resa secondo norma di legge

### **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

- 1) di approvare, per quanto d'occorrenza e competenza, l'allegato schema di "accordo di transazione" tra il Comune di Ponza e la Soc. Il Rifugio dei Naviganti ove sono fissati gli impegni reciproci con riferimento alla rinuncia dei contenziosi in essere, acquisito in atti della presente deliberazione;
- 2) di approvare, per quanto d'occorrenza e competenza, l'allegato schema di "contratto di concessione in godimento" delle aree interessate, così come individuate nella planimetria di cui al prot. 620 del 19/01/2020, acquisito in atti della presente deliberazione;
- 3) stabilire che, a seguito di istruttoria, il canone da porre a base del contratto di concessione per il godimento delle suddette aree, è pari alla somma annua di €. 20.000,00\_(ventimila/00), onnicomprensiva;
- 4) stabilire che la durata di detta concessione sarà pari ad anni 20 (venti), rinnovabili per ulteriori 10 (dieci) anni;
- 5) di dare mandato al Sindaco per la sottoscrizione dell'accordo di cui al punto 1) e al Responsabile del Servizio competente per la sottoscrizione del contratto di cui al punto 2), il quale dovrà tener conto di quanto previsto ai punti 3) e 4);
- 6) di subordinare quanto disposto con il presente atto alla integrale corresponsione da parte della Soc. Il Rifugio dei Naviganti S.r.l., di ogni debenza nei confronti del Comune di Ponza derivante dai tre contratti ex DPR 296/05 a suo tempo stipulati con l'Agenzia del Demanio relativamente agli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nonché quelle per i tributi locali (TARI, ecc.) connessi all'attività esercitata nelle strutture di via Dante;
- 7) di dare mandato al Servizio Urbanistica di ogni verifica ed incombente in relazione ad ogni ulteriore approvazione ed alla esecuzione dei lavori di riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, ai fini della conclusione dell'iter procedurale connesso all'istanza presentata dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333;
- 8) Dare atto che non si è proceduto ad una nuova pubblicazione dell'istanza presentata della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl ed a suo tempo pubblicata all'Albo Pretorio a termini della delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018, in relazione alle modifiche apportate al progetto ad essa allegato nel corso del procedimento istruttorio, per le motivazioni di cui in narrativa;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese a carico dell'Ente;
- 10) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

**Repertorio n.**

**SCHEMA “ACCORDO DI TRANSAZIONE”**

Con la presente scrittura, redatta in triplice originale, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- Comune di Ponza, in persona di \_\_\_\_\_ nella qualità di Sindaco e legale rappresentante pro tempore, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Piazza Carlo Pisacane - Ponza (LT).

**E**

- Il Rifugio dei Naviganti S.r.l. (di seguito, *breviter*: Rifugio dei Naviganti) con sede legale in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, iscritta nel registro delle imprese presso \_\_\_\_\_ P. IVA 01447520592, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra Giselda Vitiello, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede societaria.

**Premesso**

**A.** che con Decreto di Trasferimento Immobile prot. n. 2015/8202/ DRLZ-LT datato 22/06/2015, l’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, ha trasferito al Comune di Ponza, a titolo gratuito, ai sensi dell’art. 56 bis, del D.L. n. 69 del 21/06/2013, convertito con modificazioni dalla l. n. 98 del 09/10/2013, la piena ed assoluta proprietà dell’immobile denominato “Arenile di S. Antonio”, censito nel NCT al fg. 21, particelle 1210; 1176; 1280; 1281; 1285; e 1175;

**B.** che prima del predetto trasferimento a favore del Comune di Ponza, una parte del compendio immobiliare di cui trattasi, era stato concessa in locazione dall’Agenzia del Demanio, filiale Lazio, alla Rifugio dei Naviganti, con i seguenti atti:

- 1) contratto di durata di sei anni ex DPR 296/05 stipulato in data 20/05/2010, con scadenza 31/05/2016, avente ad oggetto un’area di circa 10,35 mq, censita nel NCT al fg. 21, particella 1210/parte, costituente pertinenza al chiosco bar adibito a ristorante;
- 2) contratto di durata di sei anni ex DPR 296/05 stipulato in data 24/07/2009, con scadenza 31/07/2015, avente ad oggetto un’area di circa 37 mq, censita nel NCT al fg. 21, particella 1175/parte, sulla quale è installato un manufatto adibito a sala ristorante;
- 3) contratto di durata di sei anni ex DPR 296/05 stipulato il 29/12/2006, con scadenza il 31/12/2012, avente ad oggetto un’area di circa 75 mq, censita nel NCT al fg. 21, particella 1175/parte e 1210/parte, sulla quale è installato un locale cucina/chiosco adibito a ristorante;

**C.** che con istanza assunta al prot. Comunale n. 8685 del 23/09/2015, la Rifugio dei Naviganti, chiedeva all'Amministrazione Civica (quale nuovo proprietario del compendio immobiliare), di stipulare un nuovo contratto di locazione;

**D.** che con nota prot. n. 449 datata 20/01/2016, il Comune di Ponza denega la stipula di un nuovo contratto di locazione;

**E.** che avverso il succitato atto di diniego insorgeva la Rifugio dei Naviganti, proponendo ricorso, e successivi motivi aggiunti, innanzi al T.A.R. Lazio, Latina;

**F.** che con la sentenza n. 167/2016, il T.A.R. Lazio, Latina, ha dichiarato inammissibile per difetto di giurisdizione, il gravame proposto dalla Rifugio dei Naviganti. *“essendo gli atti impugnati una formale intimazione del proprietario al conduttore al rilascio dei beni essendo scaduto il contratto e non avendo pertanto il conduttore titolo al mantenimento della disponibilità degli stessi”*;

**G.** che, intervenuto il suddetto pronunciamento del TAR, il Comune di Ponza, con vari giudizi proposti innanzi il Tribunale di Cassino, intimava alla Rifugio dei Naviganti lo sfratto per finita locazione con contestuale citazione per la convalida;

**H.** che in tutti i predetti giudizi innanzi il Tribunale di Cassino si costituiva la Rifugio dei Naviganti contestandone i presupposti;

**I.** che i suddetti giudizi proposti innanzi il Tribunale di Cassino sono stati tra loro riuniti al R.G. n. 2310/2017 Giudice Dott. Virgilio Notari, e sono attualmente pendenti;

**J.** che la Rifugio dei Naviganti con istanza assunta al prot. n. 4333 del 11/05/2018 ha avanzato richiesta finalizzata al godimento di una porzione dell'area distinta in catasto al foglio 21 part.lla 1175, 1280 e 1210/p, già in passato concessale in locazione dall'Agenzia del Demanio, ed attualmente oggetto dei predetti giudizi di sfratto per finita locazione con contestuale citazione per la convalida pendenti innanzi il Tribunale di Cassino;

**K.** che con la sopraindicata istanza (corredata di elaborato progettuale) la Rifugio dei Naviganti ha chiesto il godimento della predetta area al fine di mantenere, ristrutturare/riqualificare le strutture nelle quali svolge la sua attività di ristorazione, costituite da un **manufatto** principale (chiosco con cucina, wc, ecc.), un'attigua struttura accessoria (c.d. sala ristoro), e da uno spazio esterno, con il contestuale impegno ad attuare un intervento di riqualificazione dell'intera piazzetta pedonale di S. Antonio (rifacimento pavimentazione e arredo urbano), con oneri a proprio carico; il tutto, a fronte della stipula di un contratto di concessione/locazione dell'area in questione di durata prolungata nel tempo, che tenga in debita considerazione la spesa da sostenersi per l'intervento di riqualificazione della piazzetta pedonale S. Antonio;

**L.** che la suddetta l'istanza, in base a quanto previsto nella delibera di G.C. n. 31/2018, è stata pubblicata all'Albo pretorio e nei termini previsti non è stata presentata alcuna osservazione o domanda in concorrenza;

**M.** che la documentazione progettuale presentata dalla Rifugio dei Naviganti è stata trasmessa dal SUAP al Servizio Urbanistica per le verifiche istruttorie e l'acquisizione dei nulla osta e dei pareri necessari per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione degli interventi proposti e, soprattutto, per le determinazioni da assumersi da parte dell'A.C. in merito agli stessi, alla concessione/locazione dell'area richiesta e a quant'altro connesso e/o richiesto;

**N.** che nel procedimento è stato coinvolto anche il Servizio LL.PP. per gli aspetti che riguardano l'esecuzione dei lavori di riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, trattandosi di opera con finalità pubblica, pur se da realizzarsi da parte di privati, a cui si applicano le previsioni dell'art. 20 D.Lgs n. 50/16 (Codice);

**O.** che il Servizio Urbanistica, riscontrati i titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo e le attività di controllo svolte in merito alla legittimità del manufatto principale e dell'attigua struttura accessoria, con relazione istruttoria inviata al SUAP prot. 8920 del 10/10/2018, ha rilevato la necessità che la rappresentazione grafica dello stato attuale del manufatto principale (chiosco) e dell'attigua struttura accessoria (sala ristoro) fosse verificata in coerenza con gli elaborati depositati in atti del Servizio Urbanistica, così come il calcolo della superficie lorda del suddetto manufatto principale (chiosco); in particolare, in detta relazione istruttoria il Servizio Urbanistica ha evidenziato che, al fine di poter esprimere un giudizio definitivo sulla proposta, anche in coerenza con quanto previsto dalla delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018, era necessario un adeguamento progettuale che avrebbe dovuto osservare le indicazioni/prescrizioni contenute nella relazione stessa;

**P.** che in ottemperanza alle prescrizioni date dal Servizio Urbanistica, la Rifugio dei Naviganti in data 09/05/2019 con prot. 3637 ha presentato un adeguamento progettuale (comprensivo di perizia giurata circa l'effettivo stato dei luoghi e calcolo della superficie lorda del manufatto esistente -chiosco), successivamente ulteriormente adeguato in data 01/08/2019 prot. 6662 e in data 10/10/2019; inoltre, sempre in relazione alle prescrizioni del Servizio Urbanistica, la Rifugio dei Naviganti in data 01/08/2019 con prot. 6660 e 6661 ha presentato il progetto definitivo/esecutivo per la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, poi sostituito in data 19/11/2019 con prot. 9666;

**Q.** che il Servizio Urbanistica, in base a detta ulteriore documentazione ha redatto istruttoria tecnica favorevole prot. 659 del 23/01/2020, in calce alla quale risulta che, per la validazione

dell'opera afferente la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio e per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, necessitava la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs 42/04, dell'autorizzazione ex art. 19 D.Lgs 374/1990 dell'Agenzia delle Dogane e il nulla osta ex art 55 Codice Navigazione da parte della Capitaneria di Porto, nonché, per i soli lavori di riqualificazione dei manufatti esistenti, del parere della ASL competente;

**R.** che, nell'ambito del procedimento istruttorio, ai fini dell'acquisizione del parere ex art. 55 del Cod. Nav. e del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la Rifugio dei Naviganti ha apportato alcune rettifiche di natura non sostanziale al progetto di riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti, trasmettendo nuovi elaborati in data 06/11/2020 prot.11303, mentre il progetto della riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, presentato in data 19/11/2019 prot. 9666, è stato integrato in data 26/08/2020 prot. 8349 per i soli fini paesaggistici, senza alcuna modifica; inoltre la Rifugio dei Naviganti in data 19/01/2020 prot. 620 ha trasmesso planimetria, sia su base progetto e sia su base catastale, con l'indicazione delle aree da ottenere in godimento, suddivise tra area afferente il manufatto principale (chiosco) e la struttura accessoria (sala ristorazione) di mq. 98,54 e quella esterna libere di mq. 46,26 (coperta e non, da utilizzare per la collocazione di tavoli, sedie ed accessori rimovibili connessi all'attività), il tutto per una superficie complessiva di mq. 144,80;

**S.** che il Servizio Urbanistica, in esito alla disposizione del Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020 (con la quale la responsabilità del procedimento di cui trattasi è stata attribuita esclusivamente a detto Servizio), ha redatto la relazione di conclusione dell'iter istruttorio prot. 1060 del 28/01/2021, ove viene richiamata l'attività istruttoria posta in essere dallo stesso Servizio e degli altri Servizi in precedenza coinvolti nel procedimento;

**T.** che lo stesso Servizio Urbanistica con nota prot. 1118 del 29/01/2021 ha fornito delle precisazioni in merito a quanto indicato nella suddetta relazione prot. 1060 del 28/01/2021;

**U.** che con la delibera di G.C. n. 17 del 29/01/2021, è stato disposto, tra gli altri, di:

- prendere atto della relazione di conclusione dell'iter istruttorio predisposta sotto la propria responsabilità dal Servizio Urbanistica prot. 1060 del 28/01/2021 ed in particolare delle relative conclusioni, nonché della successiva nota di precisazioni prot. 1118 del 29/01/2021, .....
- dare indirizzo al Segretario Generale, al Servizio Urbanistica e al Servizio Finanziario, ciascuno per quanto di relativa competenza, anche in relazione alla disposizione del Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020, di porre in essere quanto necessario per la

conclusione dell'iter procedurale connesso all'istanza presentata dalla Soc. Il Rifugio del Naviganti in data 11/05/2018 prot. 4333;

V. che nelle considerazioni finali della relazione prot. 1060 del 28/01/2021 è riportato: *“A parere del sottoscritto occorrerebbe valutare l'opportunità di far precedere l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo di riqualificazione della piazzetta di S. Antonio e della Convenzione attrattiva/esecutiva delle opere, da un atto deliberativo della Giunta Comunale che approvi uno schema di accordo (transattivo) tra le parti ove sono fissati gli impegni reciproci, anche con riferimento alla rinuncia ai contenziosi in essere, fissi il canone annuale da porsi a base del contratto di locazione/concessione delle aree interessate dalla riqualificazione di manufatti esistenti e la durata della concessione/locazione (.....) ed approvi lo schema del contratto di concessione/locazione delle aree stesse, nonché eventuali indirizzi esecutivi”*;

Z. che nella nota del Servizio Urbanistica prot. 1118 del 29/01/2021 si precisa che, con riferimento alla relazione prot. 1060 del 28/01/2021, *“l'efficacia delle determinazioni indicate nelle considerazioni finali restano subordinate alla regolare corresponsione al Comune, da parte della Sig.ta Vitiello Giselda legale rappresentante della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, dei canoni di locazione derivanti dai tre contratti ex DPR 296/05 a suo tempo stipulati dalla stessa con l'Agenzia del Demanio (.....) ed acquisiti dal Comune come indennità di occupazione, per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nonché al regolare versamento al Comune dei tributi locali (TARI, ecc.) connessi all'attività esercitata nelle strutture di via Dante dalla società stessa”*;

X. che la Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato lo schema del presente atto e lo schema di “contratto di concessione” delle aree de quò a favore del Rifugio dei Naviganti, autorizzando il sopra costituito Sindaco a sottoscrivere il presente accordo di transazione;

### **Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula**

#### **Art. 1**

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché presupposto delle pattuizioni intercorse tra le parti e qui formalizzate.

#### **Art. 2**

Le parti, con la sottoscrizione del presente atto, intendono transigere e definire le controversie giudiziarie di cui alla premessa.

#### **Art. 3**

Il Comune di Ponza si impegna a concludere l'iter istruttorio di cui all'istanza assunta al prot. n. 4333 del 11/05/2018 proposta dalla Rifugio dei Naviganti con il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione di lavori di riqualificazione delle strutture esistenti costituenti sede dell'attività di ristorazione, nonché quello afferente la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, qualora non assorbito dalla delibera di approvazione del progetto di quest'ultima.

La Rifugio dei Naviganti, si obbliga ad accettare ed eseguire tutte le prescrizioni e le condizioni con cui sarà definito il predetto iter istruttorio, nonché alla stipula di un'apposita "convezione attuativa" per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione della piazzetta S. Antonio che sarà approvata unitamente al progetto definitivo/esecutivo di detta riqualificazione, previa trasmissione di quanto occorrente, assumendo impegno ad eseguirli nei termini e nei modi ivi previsti.

Con la sottoscrizione del contratto di concessione delle aree de quò e della suddetta convenzione attuativa, tutti i giudizi pendenti (meglio indicati in premessa) saranno abbandonati/rinunciati dalle parti, con integrale rinuncia ad ogni diritto e ragione fatta valere nei medesimi.

#### **Art. 4**

Le spese di registrazione sono ad integrale carico della Rifugio dei Naviganti.

**Il Comune:**

**Il Rifugio dei Naviganti S.r.l.**

Repertorio n.

**COMUNE DI PONZA**

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO**

**“DI UN'AREA PUBBLICA PER IL MANTENIMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DI  
UNA STRUTTURA ESISTENTE AD USO RISTORANTE IN VIA DANTE, NONCHE’  
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZETTA DI S. ANTONIO”**

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno di \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Ponza (LT), negli uffici della sede Comunale, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Ponza, come tale abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono comparsi:

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Ponza (LT) in Piazza Carlo Pisacane, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma in qualità Responsabile del Servizio \_\_\_\_\_ del Comune di Ponza e nell'interesse del Comune di Ponza che rappresenta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 del D.Lgs n. 267/2000, ed in rapporto ai compiti attribuiti con Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con sede in Ponza - Codice Fiscale \_\_\_\_\_ (di seguito “Comune”), all'uopo autorizzato con Delibera di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

2) Giselda Vitiello, nata a Ponza il 14/01/1939, la quale dichiara di agire e stipulare la presente in nome, per conto e nell'interesse della Soc. “Il Rifugio dei Naviganti” Srl, con sede legale in \_\_\_\_\_ - via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - P. IVA 01447520592, in qualità di rappresentante legale della medesima, identificata a mezzo di documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di Ponza il \_\_\_\_\_ (di seguito “Concessionario”).

Detti comparenti, come sopra costituiti, della cui identità personale, io Segretario rogante sono certo, dichiarano di rinunciare, espressamente e spontaneamente, e lo fanno con il mio consenso all'assistenza di testimoni, e mi chiedono di ricevere questo atto.

**Premesso che:**

- l'A.C. con delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018 avete ad oggetto “Concessione e/o affitto di aree pubbliche - Norme interpretative e di salvaguardia di indirizzo” ha dettato indirizzi applicativi circa “*l'uso/godimento di aree pubbliche, prolungato nel tempo, mediante concessione/affitto*”;

- la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, sulla base di quanto disposto dall'A.C. con detta deliberazione, in data 11/05/2018 prot. 4333 ha avanzato richiesta finalizzata alla concessione di una porzione dell'area del patrimonio comunale distinta in catasto al foglio 21 part.lle 1175, 1280 e 1210/p al fine di mantenere e ristrutturare/riqualificare le strutture da tempo ivi collocate dalla stessa, costituite da un manufatto principale (chiosco con cucina, wc, ecc.) e un'attigua struttura accessoria (c.d. sala ristoro), oltreché da uno spazio esterno, il tutto a servizio dell'attività di ristorazione da tempo esercitata in loco e già oggetto n. 3 contratti di locazione ex DPR n. 296/05 con l'Agenzia del Demanio presentando apposita proposta progettuale;
- la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, in riscontro ad esigenze della collettività e per una migliore contestualizzazione dell'intervento, si è inoltre dichiarata disponibile ad attuare a proprie integrali cure e spese un intervento di riqualificazione dell'intera piazzetta di S. Antonio, ove è ubicata la struttura in questione, con oneri a proprio carico, a fronte della stipula di un contratto di concessione/locazione dell'area in questione di durata prolungata nel tempo, che tenga in debita considerazione la spesa da sostenersi, inserendo nell'elaborato grafico "preliminare" presentato in data 11/05/2018 una proposta progettuale in tal senso;
- l'istanza presentata della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl, a termini di quanto previsto dalla suddetta delibera di G.C. n. 31/2018, è stata pubblicata all'Albo pretorio e nei termini previsti non è stata presentata alcuna osservazione o domanda in concorrenza;
- nell'ambito del procedimento di verifica istruttoria, nel quale sono stati coinvolti vari Servizi, tra cui il Servizio LL.PP. e il Servizio Urbanistica, quest'ultimo, riscontrati i titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo dal Comune di Ponza e le attività di controllo sviluppatori nel tempo in merito alla legittimità del manufatto principale e dell'attigua struttura accessoria, a seguito della verifica della proposta progettuale formulata dal Rifugio dei Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333, sia per la riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti sia per la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, con apposita relazione istruttoria prot. 8920 del 10/10/2018, ha rilevato la necessità che la rappresentazione grafica dello stato attuale del manufatto principale (chiosco) e dell'attigua struttura accessoria (sala ristoro) fosse verificata in coerenza con gli elaborati in atti del Servizio Urbanistica, così come il calcolo della superficie lorda del suddetto manufatto principale (chiosco);
- in particolare, in detta relazione il Servizio Urbanistica ha evidenziato che, al fine di poter esprimere un giudizio definitivo sulle proposte stesse, anche in coerenza le previsioni della delibera di G.C. n. 31 del 21/02/2018, era necessaria una elaborazione progettuale che avrebbe

dovuto osservare le indicazioni/prescrizioni contenute nella relazione stessa, tra cui, per quanto atteneva ai profili dimensionali, che in relazione alle previsioni di detta delibera la superficie massima coperta della parte che può essere chiusa sul perimetro con teli trasparenti avrebbe dovuto essere contenuta nel limite della superficie del chiosco ristrutturato, mentre la superficie coperta da tenere costantemente aperta sul perimetro avrebbe dovuto essere contenuta nel limite del 50% di quella del chiosco ristrutturato, ciò coerentemente con quanto previsto in detta deliberazione, visto che al chiosco veniva permesso un ampliamento del 10% della superficie coperta quale premialità derivante dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 (rigenerazione urbana);

- in ottemperanza alle suddette prescrizioni la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 09/05/2019 con prot. 3637 ha presentato un progetto per la riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti, comprensivo di perizia giurata circa l'effettivo stato dei luoghi e calcolo della superficie lorda del manufatto esistente (chiosco), successivamente integrato in data 01/08/2019 prot. 6662 e in data 10/10/2019, mentre in data 01/08/2019 con prot. 6660 e 6661 ha presentato il progetto definitivo/esecutivo per la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, poi sostituito in data 19/11/2019 con prot. 9666;

- successivamente, nell'ambito del procedimento istruttorio, ai fini dell'acquisizione del parere ex art. 55 del Cod. Nav. e del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl ha apportato alcune rettifiche di natura non sostanziale al progetto di riqualificazione delle dei manufatti/strutture esistenti, trasmettendo elaborati adeguati in data 06/11/2020 prot. 11303, mentre il progetto della riqualificazione della piazzetta di S. Antonio, da ultimo presentato in data 19/11/2019 prot. 9666, è stato adeguato in data 26/08/2020 prot. 8349 per i soli fini paesaggistici, senza alcuna modifica;

- in relazione agli adeguamenti apportati al progetto della riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti e dalla stessa realizzati, con gli elaborati presentati in data 06/11/2020 prot. 11303, la Soc. Rifugio dei Naviganti Srl in data 19/01/2020 prot. 620 ha trasmesso planimetria, sia su base progetto e sia su base catastale, con l'indicazione delle aree da ottenere in locazione, suddivise tra aree afferenti il manufatto principale (chiosco) e la struttura accessoria chiudibile sul perimetro (sala ristorazione) di mq. 98,54 e quelle esterne libere di mq. 46,26;

- il Servizio Urbanistica, in base a detta documentazione ha redatto istruttoria tecnica favorevole prot. 659 del 23/01/2020, in calce alla quale si rileva che, per validare l'opera pubblica afferente la riqualificazione della piazzetta di S. Antonio e per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, necessitava la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs

42/04, dell'autorizzazione ex art. 19 D.Lgs 374/1990 dell'Agenzia delle Dogane e il nulla osta ex art 55 Codice Navigazione da parte della Capitaneria di Porto, nonché, per i soli lavori di riqualificazione dei manufatti esistenti, del parere della ASL competente;

- In data 22/10/2020 con prot. 10565 è stato acquisito il parere positivo rilasciato dall'Agenzia delle Dogane di Gaeta, riferito sia alla riqualificazione dei manufatti/strutture sia alla riqualificazione della piazzetta di S.Antonio, con prot. 18887 del 20/10/2020;

- successivamente, ai fini dell'acquisizione del parere ex art. 55 del Cod. Nav. e del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl ha apportato alcune rettifiche di natura non sostanziale al progetto di riqualificazione delle dei manufatti/strutture esistenti, trasmettendo elaborati in data 06/11/2020 prot. 11303, mentre il progetto della riqualificazione della piazzetta di S.Antonio, presentato in data 19/11/2019 prot. 9666, è stato adeguato in data 26/08/2020 prot. 8349 per i soli fini paesaggistici, senza alcuna modifica;

- con Determinazione n. 478 del 22/12/2020 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs n. 42/04 per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti;

- con Determinazione n. 477 del 22/12/2020 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs n. 42/04 per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione della piazzetta di S.Antonio;

- in data 10/01/2021 prot. 332 è stato acquisito il parere espresso della Capitaneria di Porto di Gaeta, riferito sia alla riqualificazione dei manufatti/strutture sia alla riqualificazione della piazzetta di S.Antonio, con la quale non ha evidenziato incidenze negative sui profili correlati alla sicurezza della navigazione portuale ritenendo non sussistenti le condizioni e i presupposti per sottoporre i progetti all'autorizzazione ex art. 55 del Codice Navigazione;

- in relazione agli adeguamenti apportati al progetto della riqualificazione dei manufatti/strutture esistenti con gli elaborati presentati in data 06/11/2020 prot. 11303, la Soc. Rifugio dei Naviganti Srl in data 19/01/2020 prot. 620 ha trasmesso planimetria, sia su base progetto e sia su base catastale, con l'indicazione delle aree da ottenere in concessione, suddivise tra aree afferenti il manufatto principale (chiosco) e la struttura accessoria chiudibile sul perimetro (sala ristorazione) di mq. 98,54 e quelle esterne libere di mq. 46,26;

- il Servizio Urbanistica, in esito alla disposizione del Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020 con la quale la responsabilità del procedimento afferente l'istanza prot. 4333 dell'11/08/2018 della Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl è stata attribuita esclusivamente a detto

Servizio, ha da ultimo predisposto relazione di conclusione dell'iter istruttorio prot. 1060 del 28/01/2021, ove viene richiamata l'attività istruttoria posta in essere dallo stesso Servizio e degli altri Servizi in precedenza coinvolti nel procedimento, a cui ha fatto seguito la nota prot. 1118 del 29/01/2021 di precisazioni in merito a quanto indicato nella suddetta relazione;

- la Giunta Comunale con delibera n. 17 del 29/01/2021 ha disposto di: 1) prendere atto della relazione di conclusione dell'iter istruttorio predisposta dal Servizio Urbanistica prot. 1060 del 28/01/2021 ed in particolare delle relative conclusioni, nonché della successiva nota di precisazioni prot. 1118 del 29/01/2021,.....; 2) far proprie le considerazioni finali di detta relazione prot. 1060 del 28/01/2021 e le precisazioni di cui alla successiva nota prot. 1118 del 29/01/2021, .....; 3) dare indirizzo al Segretario Generale, al Servizio Urbanistica e al Servizio Finanziario, ciascuno per quanto di relativa competenza, anche in relazione alla disposizione del Segretario Generale prot. 7604 del 31/07/2020, di porre in essere quanto necessario per la conclusione dell'iter procedurale connesso all'istanza presentata dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl in data 11/05/2018 prot. 4333, tenendo conto di quanto derivante dal punto 2);

- in esito a quanto disposto con la delibera di G.C. n. 17 del 29/01/2021 è stato predisposto uno schema di “accordo di transazione” da sottoscrivere tra il Comune di Ponza e la Soc. Il Rifugio dei Naviganti con riferimento alla rinuncia dei contenziosi in essere, e uno schema di “contratto di concessione in godimento” delle aree interessate, così come individuate nella planimetria in atti prot. 620 del 19/01/2020;

- la Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per quanto di propria competenza, ha approvato i suddetti schemi di “accordo di transazione” e di “contratto di concessione in godimento”, quest'ultimo quale quello di cui al presente contratto;

- con detto atto è stato altresì fissato, quale canone annuale da porre a base del contratto di concessione delle suddette aree, la somma di €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), onnicomprensiva, nonché, quale durata di detta concessione anni \_\_\_\_ (\_\_\_\_), rinnovabili tacitamente per ulteriori \_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni;

- in data \_\_\_\_\_ con Rep. \_\_\_\_\_ è stato sottoscritto tra le parti detto atto di accordo di transazione;

- il Servizio finanziario con nota prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha attestato la regolarità della posizione dalla Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl circa il versamento dei canoni di locazione derivanti dai tre contratti ex DPR 296/05 a suo tempo stipulati con l'Agenzia del Demanio ed

acquisiti dal Comune come indennità di occupazione, per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nonché del versamento dei tributi locali (TARI, ecc.) connessi all'attività esercitata nelle strutture di via Dante dalla società stessa, secondo quanto stabilito con la suddetta delibera;

- a conclusione di quanto precede occorre procedere alla stipula del presente contratto.

### **Tutto ciò premesso**

i predetti componenti, come sopra costituiti, mentre confermano e ratificano la precedente narrativa,

### **Convengono e stipulano quanto segue**

#### **Art. 1 - Oggetto della concessione in godimento e condizione risolutiva**

Il Comune di Ponza (di seguito "Comune") come sopra rappresentato, affida in concessione alla Soc. Il Rifugio del Naviganti Srl (di seguito "Concessionario") che, come sopra rappresentata, accetta, l'area di mq 144,80 (cento \_\_\_\_\_), sita in Ponza - Via Dante, ed ubicata nella Piazzetta S. Antonio, come meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto quale "allegato A", ove è contornata in rosso, in catasto al foglio 21, particelle 1175, 1280 e 1210/p, per tenere e ristrutturare/riqualificare un manufatto principale (chiosco con cucina, wc, ecc.) con attigua struttura accessoria chiudibile (c.d. sala ristoro) ivi ubicati e realizzati da tempo dalla medesima, destinati alla ristorazione, di complessivi mq 98,54, nonché una area esterna libera, coperta e non, da utilizzare per la collocazione di tavoli, sedie ed accessori rimovibili connessi all'attività di mq 46,26.

Il tutto con espresso obbligo di esecuzione a cura del Concessionario, con spese, costi ed oneri a totale proprio carico:

- della ristrutturazione/riqualificazione delle strutture esistenti in loco sulla suddetta area di complessivi mq 144,80 assegnata in godimento, sulla base del progetto presentato in data 06/11/2020 prot. 11303, su cui è stato espresso parere favorevole con prescrizione dal competente Servizio Urbanistica e per il quale sarà rilasciato apposito titolo abilitativo edilizio;
- della riqualificazione dell'intera Piazzetta di S. Antonio, secondo il progetto definitivo/esecutivo presentato dallo stesso in data 19/11/2019 prot. 9666, sulla base delle previsioni di apposita "Convenzione attuativa" (entrambi approvati dall'A.C. con delibera di G.C. \_\_\_ del \_\_\_\_\_) da stipularsi tra le parti, ed a cui si rimanda integralmente per le modalità attuative dell'intervento.

Si precisa che detti obblighi costituiscono condizione risolutiva espressa del presente contratto.

## **Art. 2 - Destinazione delle strutture e dell'area in concessione**

Per tutta la durata del presente contratto il Concessionario è tenuto a servirsi delle strutture riqualificate secondo il progetto di cui all'art. 1, ricadenti sull'area di mq 144,80, assentitagli in godimento (concessione), esclusivamente per lo svolgimento di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

Il Concessionario dovrà attenersi alle disposizioni d'ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di esercizi pubblici e a tutte le norme regolamentari in materia di inquinamento acustico; non potrà modificare l'uso per il quale le strutture riqualificate sono destinate e le stesse dovranno essere sempre tenute nel massimo decoro.

Nell'area esterna libera è possibile la collocazione di tavoli e sedie in legno e/o metallo, coerenti con la specificità dei luoghi e con le caratteristiche della struttura riqualificata, nonché esclusivamente accessori rimovibili connessi all'attività (arredi, banconi, frigo, esposizione pesce, elementi scaldanti, ecc.).

E' vietata la collocazione di elementi di recinzione e di lampioni.

E' facoltà del Concessionario richiedere l'occupazione temporanea di ulteriori spazi pubblici per la collocazione di tavoli, sedie e ombrelloni, durante la stagione estiva, secondo il regolamento comunale.

## **Art. 3 - Tempi di realizzazione degli interventi previsti**

I tempi di realizzazione dell'intervento di riqualificazione delle strutture esistenti, nonché dell'intervento di riqualificazione della Piazzetta di S. Antonio, sono stabiliti nella "Convenzione attuativa" di cui all'art. 1, a cui si rimanda, così come per quanto attiene ai titoli abilitativi necessari all'esecuzione dei relativi lavori.

## **Art. 4 - Durata della concessione in godimento**

La durata della concessione in godimento dell'area di mq 144,80 è fissata in anni \_\_\_\_ (\_\_\_\_), decorrenti dalla data di stipula del presente contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori \_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni, salvo disdetta da parte del Comune da comunicarsi almeno 180 (centottanta) giorni prima della scadenza.

In caso di disdetta della concessione al termine di detto primo periodo e comunque al termine dell'intero periodo complessivo di durata, al Concessionario compete l'indennizzo di cui all'art. 15.

Alla scadenza del periodo complessivo di durata, la concessione termina di diritto, senza la necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti. Tuttavia, almeno 180 (centottanta)

giorni prima dell'ultima scadenza, il Concessionario potrà richiedere al Comune, per iscritto, proroga o ulteriore rinnovo della concessione.

Il Comune, salvo diverse scelte per finalità pubbliche, e ricorrendone le condizioni di legge, nella permanenza dei requisiti generali, morali e professionali richiesti al Concessionario, ai sensi art. 80 del D.Lgs n. 50/2016, in presenza di regolare versamento del canone di concessione di cui all'art. 6, nonché in assenza di significativi inadempimenti durante gli anni di concessione già trascorsi, potrà concedere la proroga o l'ulteriore rinnovo con atto scritto, da comunicare al Concessionario entro i 90 (novanta) giorni successivi alla data di ricevimento della richiesta.

In mancanza o carenza dei presupposti suddetti, o per diverse scelte del Comune, la proroga o il rinnovo saranno negati.

#### **Art. 5 - Consegna dell'area**

Il Concessionario dichiara di conoscere perfettamente l'area assentitagli, come meglio specificata all'art. 1, comprese le strutture esistenti in loco e da riqualificarsi, di accettarla nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e di prenderne la consegna con la sottoscrizione del presente contratto di concessione, relativamente alla quale si omette di redigere specifico verbale di consegna in contraddittorio.

#### **Art. 6 - Canone di concessione e modalità di pagamento**

Il canone annuo per la concessione in uso dell'area di mq 144,80 di cui all'art. 1 ammonta a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Euro, onnicomprensivi.

Il pagamento del canone di concessione avverrà in rate trimestrali anticipate: la prima rata verrà versata entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente contratto di concessione; quelle successive entro lo stesso giorno di pagamento della prima rata ma all'inizio del trimestre successivo.

Il pagamento, salvo diversa indicazione al Concessionario del Comune concedente, sarà effettuato mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario intestato allo stesso Comune.

Le parti concordano che il canone di concessione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferita all'anno precedente, senza necessità di apposita richiesta da parte del Comune concedente. Non si effettuerà alcun aggiornamento del canone di concessione in caso di variazione ISTAT pari o minore a zero.

Il Concessionario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà

far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, messa in mora del Concessionario; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Comune concedente la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza.

Il mancato pagamento di due rate del canone dà facoltà al Comune di attivare le procedure finalizzate alla risoluzione del presente contratto a danno e spese del Concessionario, ferma restando la possibilità del ricorso a quanto previsto all'art. 13.

Il Concessionario, per la concessione in uso dell'area di cui all'art. 1, corrisponderà al Comune esclusivamente il canone annuo di cui al presente articolo essendo la concessione esente dal pagamento del canone annuo per occupazione di suolo pubblico (TOSAP).

#### **Art. 7 - Cauzioni e coperture assicurative**

Il Concessionario ha prestato un deposito cauzionale, pari a una annualità di canone, di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a mezzo di polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ - Agenzia di \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, a garanzia del mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, relativamente alla parte afferente la sola concessione dell'area di mq 144,80 di cui all'art. 1.

Il Concessionario è tenuto a reintegrare la cauzione medesima, nel termine che sarà fissato dal Comune, nel caso in cui questo abbia dovuto avvalersi della stessa.

Il Concessionario si obbliga a prestare altro deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto relativamente alla riqualificazione della Piazzetta di S. Antonio, come da progetto approvato dal Comune, per la sottoscrizione della "Convenzione attuativa" di cui all'art. 1, in base a quanto in essa previsto, da svincolarsi nei modi di legge.

Il Concessionario è tenuto altresì a stipulare, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto, polizza assicurativa per responsabilità civile per danni arrecati verso terzi, ivi compreso il Comune, con un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00, oltre ad una polizza incendio da stipularsi entro 30 (giorni) dall'avvio dell'attività nelle strutture riqualificate.

Dette polizze dovranno essere esibite a richiesta al Comune, regolarmente quietanzate, in segno

di attestazione di vigenza.

#### **Art. 8 - Norme in materia di sicurezza**

Al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, il Concessionario deve attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Detto obbligo riguarda sia i lavori di riqualificazione da eseguirsi sulle strutture esistenti sia i lavori di riqualificazione della Piazzetta di S. Antonio.

#### **Art. 9 - Obblighi, oneri, spese e facoltà del concessionario**

La realizzazione dei lavori di riqualificazione delle strutture esistenti adibite ad attività di ristorazione, saranno a totale onere e spese del Concessionario, ivi comprese quelle di progettazione, direzione lavori e coordinamento per la sicurezza, come pure l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio per la relativa esecuzione, inclusi gli oneri concessori di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo eventuali scomputi, nonché ogni altra autorizzazione si dovesse rendere necessaria.

Il concessionario ha l'obbligo di:

- provvedere, a propria cura e spese, alla variazione catastale, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, della struttura riqualificata tenendo conto che questa è composta da un manufatto principale fisso e un'attigua struttura accessoria (c.d. sala ristoro) costituita da una sola copertura fissa chiudibile sul perimetro con elementi leggeri;
- garantire la custodia, il controllo, la gestione e la pulizia dell'area affidata in concessione;
- garantire la cura, la manutenzione, il controllo e la pulizia giornaliera dell'area limitrofa all'area di oggetto di concessione (6 metri dal limite);
- garantire la salvaguardia del patrimonio botanico presente in adiacenza all'area concessa;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa e dalle disposizioni comunali in materia;
- applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalla legge nei confronti del personale dipendente.

Il Concessionario ha altresì l'obbligo di tenere l'area oggetto della concessione, con particolare riferimento alle aree libere esterne di cui all'art. 1, in buono stato di manutenzione ed in particolare di tenere in efficienza gli impianti ivi eventualmente presenti, nonché provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree circostanti gli spazi assegnati nei limiti di cui sopra.

Con riguardo alle spese per le utenze (acqua, luce, ecc.) e i tributi locali (TARI, ecc.), è a carico del Concessionario sia il pagamento dei consumi e tributi relativi sia l'attivazione/intestazione

delle stesse.

Gli oneri degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria delle aree oggetto di concessione sono assunti dal Concessionario in via esclusiva.

Il Concessionario ha inoltre l'obbligo di mantenere la struttura adibita all'attività di ristorazione in condizioni di funzionalità e decoro, provvedendo alle necessarie manutenzioni periodiche. Fanno carico allo stesso tutti gli oneri afferenti la manutenzione ordinaria e straordinaria di detta struttura.

Il Concessionario dovrà gestire l'attività di ristorazione e di somministrazione di bevande e alimenti, con il massimo decoro e scrupolosità, con un adeguato standard igienico e con la piena osservanza delle disposizioni amministrative e sanitarie.

Per quanto attiene invece all'esecuzione di lavori di riqualificazione della Piazzetta di S. Antonio, da eseguirsi anch'essi a totale onere e spese del Concessionario; ivi comprese quelle per progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza e collaudo, si rimanda integralmente alla "Convenzione attuativa" di cui all'art. 1.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Responsabile del Servizio competente del Comune, a mezzo raccomandata a.r. o posta elettronica certificata, ogni variazione/modifica relativa al medesimo nonché la modifica del legale rappresentante.

Il sub ingresso nella titolarità della concessione non ha effetto nei confronti del Comune fino a che il Comune stesso non lo abbia approvato con atto scritto.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione di cui alla Legge n. 392/1978, nonché al DPR n. 296/2005 inerente le concessioni e le locazioni di beni appartenenti allo stato.

#### **Art. 10 - Divieti al Concessionario**

Al concessionario è fatto espresso divieto di:

- mutare l'uso delle strutture ricadenti sull'area assentitagli;
- apportare modifiche o innovazioni alla struttura riqualificata ed ubicata sull'area concessa, senza il preventivo consenso del Comune (e senza la previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni);
- installare distributori automatici in genere;
- installare apparecchi o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco.

#### **Art. 11 - Responsabilità del Concessionario**

Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Comune concedente e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del bene concesso.

Il Concessionario è responsabile dell'uso dell'area ricevuta in concessione.

Qualora dai manufatti, per fatto doloso o colposo, o per guasti o per mancata manutenzione dovessero derivare danni a cose e persone, compresi personale o patrimonio comunale, il Concessionario resta l'unico responsabile nei confronti di terzi.

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, libera pertanto, il Comune da ogni responsabilità in ordine ai danni ~~diretti o indiretti~~ che potessero derivare dall'uso e gestione dell'area e del chiosco e dalla concessione in genere, per azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Comune concedente non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Concessionario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dal presente contratto di concessione.

Il Comune concedente resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Concessionario nei confronti di terzi che nel corso della concessione saranno incaricati dallo stesso di determinati servizi connessi alla concessione e gestione dell'area e delle strutture soprastanti.

#### **Art. 12 - Vigilanza e controlli**

Il Comune concedente, ha la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento verifiche e controlli sul rispetto delle previsioni contrattuali ed in generale sull'attività svolta dal Concessionario in riferimento all'uso dell'area data in concessione.

#### **Art. 13 - Risoluzione del contratto, penali**

Ferme le condizioni risolutive espresse di cui all'art. 1, costituiscono, cause di risoluzione:

- a) la dichiarazione di fallimento del Concessionario;
- b) lo scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo con conseguente inutilizzo della struttura;
- c) le condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività di pubblico esercizio di somministrazione ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;
- d) la mancata permanenza dei requisiti morali e professionali e/o eventuali irregolarità riscontrate nelle comunicazioni antimafia, nel/i soggetto/i subentrante/i a seguito di cessione

d'azienda, atti di trasformazione, fusione, scissione e/o variazione della compagine dei soci.

e) il mancato rispetto dei termini previsti nel presente contratto;

f) il mancato pagamento del canone dovuto secondo quanto stabilito al precedente articolo 6;

g) la destinazione dei beni ad uso diverso da quello oggetto della concessione, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Il Comune, nei casi di cui alle lettere e), f) e g) che precedono anziché dichiarare la risoluzione, ha, a propria insindacabile discrezione, la facoltà di applicare le seguenti penali:

- nel caso di cui alla lettera e), una penale giornaliera così come prevista nella "Concessione attuativa" di cui all'art. 1;

- nel caso di cui alla lettera f), previo pagamento dei canoni non corrisposti, una penale pari al 30% dell'ammontare complessivo dei medesimi;

- nel caso di cui alla lettera g), previo ripristino dell'originaria destinazione, una penale di importo pari al canone di 2 (due) trimestri;

#### **Art. 14 Recesso anticipato del Concessionario**

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone preavviso al Comune a mezzo di lettera raccomandata a.r. o tramite posta certificata, almeno 1 (uno) anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **Art. 15 - Acquisizione delle strutture da parte del Comune alla scadenza della concessione e riconsegna delle aree**

Al termine della validità del presente contratto di concessione, secondo quanto stabilito all'art. 4, le strutture esistenti, tenuto conto che queste nell'attuale conformazione sono state realizzate dal Concessionario, saranno acquisite dal Comune, dietro corresponsione di un equo compenso da commisurarsi al valore delle stesse, tenendo conto che trattasi comunque di struttura realizzata con vincolo di precarietà e che il suolo è di proprietà del Comune, secondo quanto appresso.

Detto compenso sarà determinato da parte di un perito incaricato dal Comune attraverso l'utilizzazione dei criteri e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore di mercato minimo ivi risultante (trattandosi di struttura precarietà) per immobili commerciali - tipologia: negozi, in stato conservativo normale, siti nel Comune di Ponza in Fascia/zona: B1/centrale, con l'applicazione dei criteri riportati al punto 4.1 (*Negozi tradizionali ed assimilabili*) dell'Allegato 5, del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI per la determinazione della superficie commerciale a cui applicare detto valore, che è data dalla superficie lorda del corpo principale di mq. 49,27, più il 50% della

superficie dell'attigua struttura accessoria, pari anch'essa a mq. 49,27, e quindi per una consistenza complessiva di mq. 73,90.

Il valore così determinato sarà incrementato del 10% per tener conto della particolare ubicazione, a cui sarà poi detratta una quota del 40% per tener conto che il suolo ove è stata realizzata è di proprietà comunale (pubblica) ed il valore così ottenuto sarà ulteriormente ridotto di una percentuale variabile tra lo 0% il 10% per tener conto delle condizioni manutentive.

Le apparecchiature, i macchinari, gli arredi e quant'altro presente rimarrà di proprietà del Concessionario che dovrà provvedere alla relativa rimozione entro il termine che gli sarà assegnato dal Comune, salvo diverse intese da concordarsi tra le parti.

All'atto di presa in carico delle strutture da parte del Comune verrà redatto e firmato apposito verbale, in contraddittorio tra le parti, con il quale verranno riconsegnate al Comune anche le altre aree libere oggetto di concessione.

E' facoltà del Comune, in luogo dell'acquisizione delle strutture e della corresponsione dell'equo compenso di cui sopra, definire un accordo con il Concessionario, per il rinnovo a favore dello stesso della concessione per una durata ed un canone da definirsi, al termine del quale queste saranno acquisite gratuitamente dal Comune.

#### **Art. 16 - Allacci a reti di servizi e sottoservizi**

Il Concessionario provvederà a propria cura e spese ad effettuare gli allacci alle reti dei sottoservizi della struttura necessari per svolgere l'attività, quali a titolo di esemplificativo, acque di scarico, rete idrica, rete elettrica, ecc.

#### **Art. 17 - Elezione di domicilio e rappresentanza del Concessionario**

Agli effetti del presente contratto il Concessionario elegge domicilio presso la sede legale della Società in \_\_\_\_\_ – Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

#### **Art. 18 – Controversie**

Per qualsiasi controversia, relativa al rapporto di concessione del bene pubblico, insorta tra le parti - ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo - è competente in via esclusiva il Foro di Cassino.

#### **Art. 19 - Spese contrattuali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto di concessione sono a carico esclusivo del Concessionario.

#### **Art. 20 - Norme di rinvio**

Qualunque modifica al presente contratto non potrà essere apportata che mediante atto scritto.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, si applicano le norme di legge vigenti in materia, nonché le norme regolamentari e le disposizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione.

**Art. 21 - Informativa privacy**

I dati contenuti nella presente contratto verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività oggetto di concessione e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi, dai decreti e dai regolamenti in materia.

Allegati:

- **Allegato A** - planimetria dell'area oggetto di concessione, ove è contornata in rosso.

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto, in forma pubblica amministrativa e con modalità elettronica, il quale letto ai comparenti che, a mia domanda, lo approvano, lo confermano e lo sottoscrivono con me, dopo avermi dispensato della lettura degli allegati avendo essi affermato di conoscerne il contenuto.

Scritto da persona di mia fiducia con stampa computerizzata ed in parte di mia mano su \_\_\_\_\_ pagine intere e sin qui della \_\_\_\_\_.

**Il Comune:**

**Il Concessionario:**

**Il Segretario Generale:**

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, la Soc. Il Rifugio dei Naviganti Srl a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 16 sopra riportati.

**Il Rifugio del Naviganti s.r.l.**

**Il Segretario Generale:**

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Ing. Mauro Nunzi

-per la regolarità contabile: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Dott. Raffaele Allocca

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Segretario Comunale</b>
f.to Prof. Francesco Ferraiuolo	f.to Dott. Raffaele Allocca

Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. 86 a partire dal \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li

