



FLAG COSTA DI PESCARA SCARL

REGOLAMENTO PER LA SUB-CONCESSIONE IN USO DEI MAGAZZINI DEMANIALI DEL PORTO CANALE DI PESCARA

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 16.02.2024

- Art. 1 Oggetto**
- Art. 2 Tipologia di beni immobili**
- Art. 3 Soggetti sub-concessionari dei beni immobili**
- Art. 4 Forme giuridiche di assegnazione dei beni in sub-concessione**
- Art. 5 Manifestazione di interesse all'ottenimento di sub-concessione**
- Art. 6 Rilascio della sub-concessione**
- Art. 7 Doveri del sub-concessionario**
- Art. 8 Tariffe per la sub-concessione**
- Art. 9 Disdetta**
- Art. 10 Violazione del presente regolamento**

FLAG - Costa di Pescara

Via Raffaele Paolucci c/o Mercato Ittico, Pescara
Tel. +39 085 4283966 – C.F. 02169720683
flagcostadipescara@pec.it - info@flagcostadipescara.it
www.flagcostadipescara.it

Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina le modalità di sub-concessione in uso a terzi dei beni immobili in concessione al FLAG Costa di Pescara Scarl, nel rispetto delle finalità di valorizzazione delle attività di pesca locale, integrabili nel più ampio contesto di riqualificazione urbana e sviluppo del lungofiume di Pescara.

Art. 2 - Tipologia di beni immobili

Il FLAG Costa di Pescara è concessionario di un tratto di suolo demaniale sito in ambito portuale, sulla banchina sud del Porto Canale di Pescara, nell'area sottostante la parte terminale dell'impalcato del viadotto cosiddetto asse attrezzato, su cui insistono 49 box magazzini di pertinenza demaniale, articolati su 7 corpi di fabbrica di circa 22 metri per 4, composti da 7 box cadauno, ciascuno dei quali di superficie pari a circa 13 metri quadrati e dotato di aperture realizzate con porte basculanti di lamiera grecata in ferro zincate, con illuminazione e aerazione garantite da piccole finestrelle alte e inaccessibili dall'esterno.

Art. 3 - Soggetti sub-concessionari dei beni immobili

Il FLAG Costa di Pescara – in base a quanto stabilito dall'art. 45 bis del Codice della Navigazione – ha la facoltà di concedere in uso a terzi, la gestione delle attività oggetto della propria concessione e l'utilizzo delle volumetrie esistenti, così come descritti al precedente articolo 2, per finalità di:

- magazzinaggio;
- deposito materiali e generi vari.

Per terzi sono da intendersi le Imprese iscritte nel Registro delle Imprese di Pesca del Compartimento Marittimo di Pescara,

Art. 4 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni in sub-concessione

Il FLAG Costa di Pescara definisce, sulla base dei propri programmi, i termini di utilizzo dei beni immobili mediante la loro sub-concessione da effettuarsi nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e, più precisamente, del *Contratto di locazione* (art. 1571 e segg. del Codice Civile);

La sub-concessione in uso temporaneo di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto del contratto di sub-concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della sub-concessione;
- le modalità e gli obblighi;
- la durata della sub-concessione e la possibilità di revoca per inadempienze e per ragioni di pubblico interesse.

Art. 5 – Manifestazione di interesse all'ottenimento di sub-concessione

All'inizio di ogni anno solare, il FLAG Costa di Pescara pubblica sul proprio sito internet istituzionale l'elenco dei box-magazzini che intende affidare in sub-concessione secondo le modalità e le condizioni previste dal presente Regolamento, oltre – nel caso di una loro disponibilità – ad un invito agli operatori della pesca locale a presentare manifestazione di interesse all'ottenimento delle relative sub-concessioni.

La manifestazione di interesse all'ottenimento di sub-concessione è inviata all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del FLAG Costa di Pescara dal legale rappresentante dell'Impresa di pesca e deve contenere:

- generalità complete del richiedente ovvero del titolare, presidente, legale rappresentante della Società, specificandone la sede, la Partita IVA e il Codice Fiscale;
- il nominativo e le generalità complete del responsabile durante l'uso del bene demaniale oggetto di sub-concessione;
- l'indicazione e l'ubicazione del/i locale/i per i quali si richiede l'uso, con riferimento alla allegata planimetria;
- la durata della sub-concessione – che deve essere indicata in anni ed in misura non inferiore ad uno;
- l'esplicita dichiarazione di conoscere il presente regolamento e di accettarlo incondizionatamente;
- la dichiarazione circa l'assenza delle cause d'esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96 e 97 del D.lgs. 36/2023;
- la delega al FLAG Costa di Pescara a provvedere e ad assolvere tutte le procedure richieste dalla Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale (ADSP-MAC) per il rilascio definitivo della sub-concessione;
- la dichiarazione di obbligarsi, in caso di positivo accoglimento dell'istanza:
 - a) ad acquisire tutte le eventuali autorizzazioni previste per lo svolgimento dell'attività di che trattasi;
 - b) ad assumere ogni responsabilità per il corretto uso dei locali e la loro custodia, nonché per l'ordinato svolgimento delle attività, per tutto il periodo di sub-concessione dei locali medesimi, che devono essere destinati esclusivamente all'uso per il quale sono stati richiesti e restituiti nello stato in cui sono stati concessi;
 - c) a riparare gli eventuali danni da chiunque causati ai locali oggetto della sub-concessione, ad attrezzature e ad oggetti di qualsiasi genere ivi esistenti, durante il periodo od in conseguenza dell'uso dei locali stessi;
 - d) a tenere sollevato ed indenne il FLAG Costa di Pescara, in ogni sede e a qualsiasi titolo, per eventuali danni a persone e/o a cose che si verificassero, per qualsiasi causa, ivi compresi furti ed infortuni, nel periodo di sub-concessione dei locali ed anche successivamente, qualora sia accertato che i danni siano stati cagionati da condotte assunte in violazione della sub-concessione nel periodo suddetto;
 - e) a non apportare alcuna modifica, neppure temporanea, all'assetto dei locali e degli impianti, ivi compreso quello elettrico, ovvero alla disposizione degli arredi, senza preventiva autorizzazione del FLAG Costa di Pescara e a non alterarne la funzionalità e la sicurezza, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 6 Rilascio della sub-concessione

L'organo competente al rilascio definitivo della sub-concessione è l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale (ADSP-MAC) a cui è assegnata la gestione del patrimonio demaniale, a seguito di specifica istanza che il FLAG Costa di Pescara si impegna a redigere e a presentare nei tempi e nei modi previsti dal *Regolamento Amministrazione Demanio Porto di Ancona e litorale di Falconara Marittima, porti di Pesaro, San Benedetto del Tronto, Pescara, Ortona* del 30.09.2021 e previa istruttoria di verifica dei requisiti soggettivi.

Art. 7 Doveri del sub-concessionario

Il sub-concessionario è costituito "custode" del bene concesso e ne risponde in caso di danneggiamento. A tal fine il sub-concessionario, ai sensi del Dlg 81/08, si configura come unico committente in tutti i lavori commissionati a terzi o effettuato a mezzo di proprio personale nell'esercizio delle funzioni previste dalla

presente convenzione. Il sub-concessionario assumerà per tutto il periodo di sub-concessione la figura di datore di lavoro (committente) con tutti gli obblighi e le responsabilità previsti per tali figure nell'ambito del D.Lgs 81/08. Pertanto a far data dalla consegna il sub-concessionario estromette l'Ente da qualunque conseguenza inerente gli obblighi in materia di sicurezza per tutte le attività svolte.

Il sub-concessionario risponde, altresì, dei danni subiti dall'immobile ricevuto in sub-concessione d'uso da chiunque provocati.

I sub-concessionari dovranno assicurarsi, all'atto della consegna delle strutture, che le stesse siano in normali condizioni d'uso, contestando immediatamente al FLAG Costa di Pescara difetti o danneggiamenti riscontrati.

Le sub-concessioni in uso a terzi dei beni in concessione, per qualsiasi attività, contemplano a carico del sub-concessionario:

- a) L'obbligo di pagamento del canone di sub-concessione annuo per l'utilizzo;
- b) L'obbligo di pagamento della quota *una tantum* di attivazione della sub-concessione;
- c) Tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, tutte le spese di attivazione e consumi dei servizi a rete (energia elettrica, servizio idrico integrato, riscaldamento etc);
- d) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso;
- e) Il divieto di trasferire e/o cedere, anche parzialmente, la sub-concessione a terzi, pena l'immediata decadenza della sub-concessione medesima;
- f) Il divieto di destinare ad un uso non autorizzato dal FLAG Costa di Pescara e comunque che possa produrre nocimento al bene concesso;
- g) L'obbligo di rispettare la normativa vigente e regolamentare, anche se successiva, applicabile sia ai beni concessi che al rapporto concessorio;
- h) L'ottenimento delle eventuali autorizzazioni e nulla-osta, nessuno escluso, necessarie per la conduzione del bene, per l'espletamento delle attività consentite, nonché l'esecuzione di tutti gli interventi discendenti dalle autorizzazioni medesime, senza nulla a pretendere da parte del FLAG Costa di Pescara a qualsiasi titolo;
- i) L'obbligo di riconsegnare alla scadenza della sub-concessione e senza indennità alcuna il bene concesso, tutto incluso e nulla escluso;
- j) L'obbligo di tenere indenne il FLAG Costa di Pescara in modo assoluto da ogni molestia, azione, danno o condanna che ad essa potesse derivare da parte di chiunque o per qualsiasi motivo in dipendenza della sub-concessione, nonché di rinunciare a qualsiasi intervento pubblico o indennizzo per danni alle opere della sub-concessione causati dalla erosione marina, da mareggiate o da qualsiasi altro evento;
- k) Tutti gli obblighi, verso i propri dipendenti, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assume a suo carico tutti gli oneri relativi. Il sub-concessionario si obbliga a tenere indenne il FLAG Costa di Pescara e l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale da qualsiasi responsabilità per infortuni accorsi al proprio personale durante l'esecuzione dei servizi e lavori riconnessi al titolo sub-concessorio;
- l) L'impegno ad osservare tutte le norme generali e speciali inserite nella licenza definitiva di sub-concessione;
- m) Il pieno rispetto di ogni vigente disposizione legislativa, di qualunque ordine e grado, con particolare riguardo alle norme in materie di tutela ambientale, di prevenzione degli incendi, di salute e sicurezza fisica dei lavoratori;
- n) La conformità delle nuove installazioni autorizzate e posizionate nell'ambito dell'area di sub-

FLAG - Costa di Pescara

Via Raffaele Paolucci c/o Mercato Ittico, Pescara
Tel. +39 085 4283966 – C.F. 02169720683
flagcostadipescara@pec.it - info@flagcostadipescara.it
www.flagcostadipescara.it

concessione demaniale ad ogni vigente disposizione legislativa, di qualunque ordine e grado, con particolare riguardo alle norme in materie di edilizia ed urbanistica ai sensi del DPR 380/2001 ss. mm. ii., di tutela ambientale, di sicurezza degli impianti tecnologici, di prevenzione degli incendi, di salute e sicurezza fisica dei lavoratori, alle norme UNI e CEI. Al riguardo, resterà pienamente responsabile il titolare della sub-concessione che presterà ogni precauzione e adotterà ogni necessaria misura di sicurezza;

- o) Il possesso di requisiti e caratteristiche tecniche degli allestimenti e delle nuove installazioni dei manufatti e delle strutture affidate in sub-concessione, tali da non recare pregiudizio, anche in circostanze di avverse condizioni meteorologiche, alla pubblica incolumità o per le attività portuali circostanti;
- p) L'impegno ad adottare tutte le precauzioni e le misure di tutela atte ad evitare, sulla base di un'adeguata analisi dei rischi, ogni interferenza verso le attività dei circostanti spazi portuali, ivi inclusa la circolazione veicolare e pedonale;
- q) L'impegno a non arrecare interferenze e/o danni a carico di strutture/arredi portuali, di concessioni demaniali marittime, di beni altrui e proprietà e/o di terzi in genere che, qualora dovessero verificarsi, resteranno a carico esclusivo dei responsabili;
- r) L'impegno ad adeguare la propria sub-concessione, pena la decadenza e senza alcuna pretesa a carico delle Amministrazioni concedenti, alle eventuali diverse previsioni che potrebbero essere disciplinate con l'approvando Piano Regolatore Portuale.

Il mancato rispetto di uno o più obblighi di cui al presente articolo e di quelli, eventualmente, enunciati nell'atto di sub-concessione, comportano lo scioglimento del rapporto concessorio.

Il sub-concessionario potrà essere autorizzato con atto di deliberazione del Consiglio di Amministrazione del FLAG Costa di Pescara all'esecuzione di lavori che comportino migliorie, senza possibilità di rivalsa sullo stesso FLAG Costa di Pescara.

Art. 8 Tariffe per la sub-concessione

Le sub-concessioni d'uso degli immobili e strutture di proprietà demaniali sono sottoposte a corrispettivo annuale.

Il FLAG Costa di Pescara stabilisce inoltre, all'inizio del rapporto di sub-concessione, una quota di spese *una tantum* per la presentazione della pratica presso l'ADSP-MAC e per l'attivazione definitiva della sub-concessione.

Le tariffe d'uso e la quota *una tantum* di ingresso sono determinate con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del FLAG Costa di Pescara.

Sono inoltre a carico del sub-concessionario tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, tutte le spese di attivazione e consumi dei servizi a rete (energia elettrica, servizio idrico integrato, riscaldamento etc).

Art. 9 Disdetta

Il FLAG Costa di Pescara si riserva il diritto potestativo di dare disdetta, in qualunque momento, con preavviso di almeno 15 giorni, ai sub-concessionari qualora dovessero intervenire interessi pubblici che ne giustificano la richiesta.

FLAG - Costa di Pescara

Via Raffaele Paolucci c/o Mercato Ittico, Pescara
Tel. +39 085 4283966 – C.F. 02169720683
flagcostadipescara@pec.it - info@flagcostadipescara.it
www.flagcostadipescara.it



Art. 10 Violazione del presente regolamento

La violazione delle norme di cui al presente regolamento, da parte dei sub-concessionari, comporterà, a seconda della gravità delle violazioni, la sospensione o la revoca della sub-concessione.

I corrispettivi versati potranno essere incamerati dal FLAG Costa di Pescara a titolo di rimborso dei danni, fatto salvo ogni altro diritto.

FLAG - Costa di Pescara

Via Raffaele Paolucci c/o Mercato Ittico, Pescara
Tel. +39 085 4283966 – C.F. 02169720683
flagcostadipescara@pec.it - info@flagcostadipescara.it
www.flagcostadipescara.it