

REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

DISCIPLINARE INERENTE LA SUB CONCESSIONE (rectius affidamento in gestione) DI LOCALE DEMANIALE AD USO COMMERCIALE, INDIVIDUATO COME ..... UBICATO PRESSO IL MERCATO ITTICO ALL'INGROSSO COMUNALE.

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE (2025), IL GIORNO ( ) DEL MESE DI ....., IN SAN BENEDETTO DEL TRONTO, NELLA CIVICA RESIDENZA MUNICIPALE IN VIALE DE GASPERI 124.

Alla presenza:

- del Dott. Giuseppe Coccia, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 10/01/1968, Dirigente del Comune di San Benedetto del Tronto, Area Attività Produttive e Valorizzazione della città domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di intervenire, ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D. Lgs. 267/2000 ed ai sensi dell'art. 42 dello Statuto Comunale non in proprio ma in nome e per conto esclusivo dell'Ente suddetto che per la sua citata qualifica rappresenta (Codice Fiscale e P. I.V.A. n.° 00360140446);

E

- del/la Sig./Sig.ra ..... nato/a ..... il ..... e residente a ..... via ..... C.F. .... il quale interviene in qualità di legale rappresentante della Società ....., con sede in San Benedetto del Tronto, viale C. Colombo n. 98, p.iva ..... i quali concor-

dano e stipulano quanto segue.

Premesso che

- con determinazione n. .... del /02/2025 è stata indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione del locale individuato come.....

ubicato presso il Mercato Ittico all'Ingrosso a gestione comunale;

- la suddetta modalità di assegnazione garantisce l'osservanza della parità di trattamento tra le imprese potenzialmente interessate all'assegnazione di un bene demaniale con il conseguente realizzarsi del principio di trasparenza nonché di correttezza dell'azione amministrativa sancito dall'art. 97 della Costituzione;

- l'assegnazione avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione (Affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione, nonché di attività secondarie nell'ambito della concessione);

- con determinazione dirigenziale n. .... del ..... risulta aggiudicataria dell'assegnazione degli spazi in questione la Società ..... con sede in San Benedetto del Tronto, viale C. Colombo n. 98, p.iva .....

- in data ....., reg. n. .... rep....., è stata conseguita l'autorizzazione Ministeriale e della Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale di Ancona ad affidare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione, alla Società....., la gestione del locale demaniale in oggetto destinato ad uso commerciale;

- ai sensi della vigente normativa nei confronti del Legale Rappresentante non sussistono procedimenti né provvedimenti ostativi alla sottoscrizione del presente atto;

- ai sensi della vigente normativa sono stati effettuati i controlli ed acquisiti i docu-

menti attestanti il possesso in capo all'affidatario dei requisiti generali previsti per la stipula del presente atto e l'assenza di elementi ostativi alla sottoscrizione dello stesso:

- iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- regolarità contributiva (DURC);
- regolarità fiscale (certificazione Agenzia delle Entrate richiesto all'Ufficio competente in base al domicilio fiscale dell'assegnatario);
- assenza di procedure concorsuali (certificazione del Tribunale di .....del.....);
- assenza di condanne incidenti sulla moralità professionale (certificato del Casellario Giudiziale + antimafia)

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Volendo regolamentare le norme e condizioni che debbono disciplinare l'assegnazione in questione, si redige il presente disciplinare.

#### DISCIPLINARE DI SUB CONCESSIONE

##### **Art. 1 - Oggetto**

Il Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in esecuzione della determinazione n. .... del .....ed avendo conseguito la necessaria autorizzazione da parte della Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale di Ancona affida in gestione, con divieto espresso di ulteriore sub concessione, alla Società ....., con sede in San Benedetto del Tronto, viale C. Colombo n. 98, p.iva ..... - che accetta e ne riconosce la piena titolarità, il LOCALE DEMANIALE AD USO COMMERCIALE, individuato come ..... identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 5 particella 141 sub 33 sito in San Benedetto del Tronto, Viale C. Colombo n. 90/98 ubicato presso il Mercato Ittico

all'ingrosso, come da allegata planimetria.

Detto affidamento in gestione viene effettuato ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione al fine di consentire l'esercizio dell'attività di deposito e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti ittici.

### **Art. 2 - Durata del disciplinare**

Il presente disciplinare ha durata di anni 9 (nove), con facoltà di rinnovo per espressa volontà delle parti, con decorrenza a far data dalla sottoscrizione del medesimo per ulteriori anni 6 (sei).

### **Art. 3 - Consistenza e stato dei locali**

L'immobile è costituito dai seguenti locali e pertinenze:

-  
-  
-

Costituiscono pertinenza dei locali come meglio specificato nel "regolamento d'uso e gestione delle pertinenze comuni":

- Il piazzale interno;
- Lo spazio scoperto recintato ubicato al piano terra in adiacenza all'ala sud-est, costituente area tecnica, ospitante l'impianto di separazione dei rifiuti solidi (sgri-gliatore) con la relativa vasca di accumulo, l'impianto di filtrazione e di pompaggio dell'acqua di mare, le stazioni di pompaggio della rete idrica potabile e della rete antincendio con le relative vasche di accumulo;
- I percorsi verticali di uso comune costituiti da n° 2 scale e n° 2 ascensori;- I percorsi orizzontali di uso comune costituiti da ballatoi e corridoi come sotto specificato:
- L'atrio di ingresso da via M. Bragadin destinato ad ospitare i contatori degli Enti erogatori dei servizi ubicati al piano terra dell'ala, con gruppo di servizi igienici comu-

ni;

**Superficie lorda:**

locale .....: mq.....;

**Superficie utile:** mq. ....;

**Art. 4 – Utilizzo e controllo**

I suddetti locali potranno essere utilizzati unicamente dal titolare delle licenze commerciali e dai suoi collaboratori.

L'assegnatario dovrà restituire il suddetto immobile nelle stesse condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.

L'assegnatario dovrà consentire, previo avviso informale, l'accesso alle unità immobiliari sub concesse in quanto l'Ente comunale si riserva di verificare in qualsiasi momento le modalità di utilizzo delle medesime.

Il locale si affida in gestione per il solo uso commerciale, ed a condizione che vengano rispettate le norme igienico-sanitarie e quelle del regolamento del mercato ittico comunale.

**Art. 5 – Canone di sub concessione**

Il canone annuo per l'utilizzo dei locali in sub concessione è pari ad € .....oltre iva al 22% (iva pari ad € .....), da versarsi in 12 (dodici) rate mensili di € ..... iva inclusa a norma di legge. Ogni rata mensile dovrà essere corrisposta entro i primi quindici giorni del mese successivo a quello di riferimento.

Tenuto conto della sua durata (pari a n. 9 anni) il valore complessivo del presente disciplinare è di € ..... iva inclusa.

L'Ente ha la facoltà di rivalutare annualmente il canone in base all'indice ISTAT.

Il pagamento del canone avrà luogo dal giorno di sottoscrizione del presente atto.

Il mancato pagamento di una rata del canone e/o degli oneri accessori, in particolare modo delle spese condominiali, costituisce motivo di revoca della sub concessione.

#### **Art. - 6 Cauzione**

Le parti danno atto che la Società assegnataria ha presentato una cauzione a garanzia della perfetta ed integrale esecuzione del disciplinare mediante polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_, codice agenzia \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ con validità sino al \_\_\_\_\_, di importo pari al costo annuo del valore contrattuale, ovvero € ..... con espressa previsione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e del pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta da parte del Comune.

#### **Art. 7 - Obblighi del sub concessionario**

Oltre al canone, sono interamente a carico degli utilizzatori le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, al servizio di pulizia nonché alla fornitura degli altri servizi comuni (spese condominiali).

Il sub concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioramento alla cosa assegnata, compresi gli impianti esistenti ed a non installare nella medesima alcunché, senza preventivo consenso scritto del Comune e della Autorità Marittima concedente.

L'assegnatario, per l'esercizio della sub concessione, è tenuto a munirsi di tutte le altre licenze, concessioni, permessi e autorizzazioni eventualmente occorrenti, nonché all'osservanza di ogni onere ed obbligo ad essi connessi e conseguenti.

L'affidamento in gestione dei locali assegnati, è comunque subordinato a tutte le norme di Polizia previste dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di

Esecuzione nonché a tutte le disposizioni contenute nel Regolamento Comunale del Mercato Ittico all'Ingrosso e delle Pertinenze Condominiali tempo per tempo vigenti, che il sub concessionario dà atto di ben conoscere.

L'utilizzatore è costituito custode dei locali assegnati e dovrà mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia. E', inoltre, tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso del locale, nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 C.C.

Sono a suo carico in particolare le eventuali riparazioni ai cardini degli infissi, alle serrature e chiavi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle mattonelle e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Quando il locale assegnato ha bisogno di riparazioni, che sono a carico degli utilizzatori, gli stessi sono tenuti a darne tempestiva comunicazione scritta al Comune.

#### **Art. 8 - Responsabilità**

L'Amministrazione Marittima e quella Comunale sono espressamente manlevate, in maniera assoluta, da qualsiasi molestia, azione, danno o condotta che ad esse possano derivare, da parte di chiunque e per qualunque motivo, in dipendenza della presente autorizzazione al sub-godimento dei locali in questione.

Gli utilizzatori rispondono direttamente verso il Comune e verso terzi di ogni danno per fatto doloso o colposo che possa derivare a causa e per conseguenza della presente sub concessione. L'Amministrazione Comunale è quindi espressamente sollevata da qualsiasi responsabilità civile, penale e amministrativa per le attività condotte all'interno della porzione di locale affidato.

L'affidatario, nei casi in cui si configuri l'applicazione del D. Lgs. 81/2008, assume ogni onere e responsabilità previsti dal decreto stesso.

#### **Art. 9 - Cessione d'azienda o di ramo d'azienda**

Nel caso in cui venga ceduta la titolarità dell'azienda commerciale di commercializzazione all'ingrosso di prodotti ittici, la sub concessione degli immobili può essere ceduta all'acquirente, previa acquisizione preventiva dell'assenso formale del Comune e dell'Autorità Marittima proprietario ed alla condizione "sine qua non" che l'acquirente presenti la cauzione indicata nel precedente articolo 6.

#### **Art. 10 – Rinuncia alla sub concessione**

L'eventuale rinuncia alla presente sub concessione deve essere comunicata dall'affidatario con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante raccomandata A/R o tramite PEC all'indirizzo protocollo@cert-sbt.it .

#### **Art. 11 – Annullamento, revoca e decadenza**

La cessazione della sub concessione potrà avvenire per i seguenti motivi:

Scadenza dei termini della sub concessione;

Annullamento della sub concessione;

Ipotesi disciplinata dal precedente art. 10;

Revoca per ragioni di pubblico interesse.

In particolare saranno causa di revoca o decadenza della sub concessione:

- la accertata morosità del pagamento di due rate di canoni mensili e/o delle spese condominiali, anche non consecutivi;

- la produzione di ingenti danni alle strutture assegnate;

- reiterate violazioni agli obblighi di cui all'art. 7 del presente disciplinare.

**Il mancato rispetto, nell'assegnazione in sub concessione degli spazi, del tetto massimo ovvero superficie massima pari a 1.400 mq complessivi che possa essere assegnata ad un unico sub concessionario se persona fisica o a società di persone e/o a società di capitali riconducibili a medesimi soggetti, persone fisiche o giuridiche, e/o a loro legati da rapporti di parentela e/o affinità, de-**

termina la decadenza della presente sub concessione. Il tetto massimo deve essere rispettato a far data dal 180esimo giorno successivo alla firma del presente disciplinare di sub concessione.

Qualora, a seguito di annullamento, revoca o decadenza per inadempienze agli obblighi contrattuali ed in caso di rinuncia alla sub concessione, sia necessario procedere al rientro in possesso dei locali anche attraverso ordinanza di sgombero:

- tutte le opere erette, comprese quelle accessorie, in buono stato di manutenzione, resteranno di assoluta proprietà dello Stato, senza che al sub concessionario spetti alcun compenso, indennità o rimborso di sorta, ferma restando la facoltà del sub concessionario di richiedere, ove lo preferisca, la demolizione delle opere erette e la riduzione della zona in pristino stato da eseguirsi a propria cura e spese;

- il sub concessionario si impegna a liberare da cose e persone gli spazi assegnati. Per ciascun impianto e più in generale ogni bene eventualmente presente e non rimosso alla data dell'eventuale ordinanza di sgombero, la Società sub concessionaria dispone il trasferimento della proprietà all'Ente concessionario, a titolo gratuito e senza necessità di ulteriori atti.

#### **Art. 12 – Spese contrattuali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente disciplinare, comprese il pagamento dei diritti di rogito e quelle per la registrazione del presente atto, sono a carico del sub-concessionario.

Ai fini fiscali si dichiara che i rapporti regolati dal presente disciplinare sono soggetti al pagamento dell'imposta di registrazione nella misura fissata dalla vigente normativa, pari al 2% del valore contrattuale, ai sensi della Tariffa Parte

I art. 5, co. 2 di cui al DPR 131/1986 modificato dal Decreto-legge del 12/09/2013 n. 104 Articolo 26.

#### **Art. 13 - Controversie**

Qualora dovessero insorgere una o più controversie circa l'interpretazione o l'esecuzione del presente disciplinare, il foro competente è, in ogni caso, quello di Ascoli Piceno.

#### **Art. 14 Incompatibilità ex dipendenti comunali**

Il sub concessionario, con la sottoscrizione del presente disciplinare, attesta, ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs. n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione nei confronti del medesimo appaltatore, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

#### **Art.15 Norma di comportamento del sub concessionario e dei suoi collaboratori e/o dipendenti.**

Il sub concessionario si impegna, nell'esecuzione del disciplinare, ad osservare e far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici adottato con D.P.R. n. 62/2013 ed in particolare del "Codice di comportamento" approvato dal Comune di San Benedetto del Tronto con deliberazione di G.M. n. 20 del 07/03/2024, pubblicato sul sito istituzionale <https://www.comunesbt.it/Amministrazione-Trasparente-1/Disposizioni-general/Atti-general/Codice-disciplinare-e-di-condotta> che il sub concessionario dichiara di aver letto e compreso e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le Parti si impegnano a rispettare, e faranno in modo che i propri dipendenti, consu-

lenti, agenti e rappresentanti rispettino, le vigenti norme in materia di Anticorruzione.

La violazione da parte del concessionario degli obblighi di cui al codice sopra richiamato comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il disciplinare qualora, in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

L'Amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al sub concessionario il fatto assegnando un termine non superiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del disciplinare, fatto salvo il risarcimento dei danni.

#### **Art. 16 – Vigilanza e sanzioni**

Alla vigilanza sulla corretta conduzione degli spazi concessi e sul regolare e puntuale adempimento degli obblighi posti in capo al sub concessionario provvede l'Ufficio competente che si avvale, ove richiesto, del supporto del Corpo della Polizia Municipale.

Ogni infrazione al Regolamento Comunale del Mercato Ittico all'Ingrosso ed al Regolamento per la gestione delle Pertinenze Condominiali sarà sanzionata con le penali ivi previste.

#### **Art. 17 – Domicilio**

Ai fini della presente sub concessione, ciascun sub concessionario si intende domiciliato presso i relativi locali del Mercato ittico e dallo stesso occupati per legittimo titolo, salva diversa indicazione del domicilio che dovrà risultare da comunicazione scritta fatta pervenire dal sub concessionario all'Amministrazione Comunale.

Per le comunicazioni scritte previste dalla presente concessione il sub concessionario elegge domicilio digitale presso l'indirizzo PEC risultante dal re

gistro INI-PEC.

L'Amministrazione elegge domicilio presso gli Uffici del Mercato Ittico all'ingrosso e all'indirizzo PEC [protocollo@cert-sbt.it](mailto:protocollo@cert-sbt.it).

#### **Art. 18 – Rinvii, modifiche e norme finali**

Per quanto non previsto dalla presente sub concessione si rinvia alle norme del Regolamento Comunale del Mercato Ittico all'Ingrosso. al Regolamento per la gestione delle Pertinenze Condominiali, ai Regolamenti comunali di contabilità e di gestione del patrimonio comunale e del Codice Civile.

#### **Art. 19 – Trattamento dei dati personali**

I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal D.Lgs. n. 196/2003 e dal Reg. (UE) n. 679/2016 e ss.mm.ii. E pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente disciplinare.

Le parti autorizzano il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al disciplinare e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al D.Lgs. n. 196/2003.

\*\*\*\*\*

Le parti dichiarano il presente atto conforme alla loro volontà.

Il presente disciplinare si compone di numero 19 articoli e viene firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24, del DLgs 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale.

**Per il Comune di San Benedetto del Tronto**

**il Dirigente Dott. Giuseppe Coccia**

.....

**Per il sub concessionario**

**il legale rappresentante della Società**

**sig./sig.ra**

.....

**SOTTOSCRIZIONE DI CLAUSOLE ONEROSE:**

La Società..... per il tramite del suo legale rappresentante

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, di aver preso visione delle norme del disciplinare di sub concessione e di approvare specificamente le clausole e prescrizioni in esso riportate.

DICHIARA ALTRESÍ

di avere piena conoscenza delle norme di cui ai seguenti articoli:

- Art. 4 Utilizzo e controllo
- Art. 7 Obblighi del sub concessionario
- Art. 8 Responsabilità
- Art. 11 Annullamento, revoca e decadenza
- Art. 12 Spese contrattuali

**Per il Comune di San Benedetto del Tronto**

**il Dirigente Dott. Giuseppe Coccia**

.....

**Per il sub concessionario**

**il legale rappresentante della Società**

**sig./sig.ra**

.....