

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO E LA GESTIONE DELLE AREE PORTUALI A TERRA

ART.1 AREE CONCEDIBILI

Sono concedibili da parte del Comune nella zona demaniale portuale a terra le aree da adibirsi ad attività commerciali ed artigianali nell'ambito delle aree a ciò illustrate e delimitate con specifico elaborato tecnico (*definito "Piano di utilizzo" – su cui il competente Ispettorato di Porto dovrà esprimere proprio parere*) allegato e facente parte integrante del presente regolamento, *in conformità al P.C.R. (Provvedimento del Consiglio regionale) del 22.11.1988 n. 794 (Pubblicato in B.U.R. della Regione Veneto del 13.01.1989 n. 2).*

Non sono comunque concedibili da parte del Comune gli arenili e le aree a ridosso degli spazi acquei per una larghezza di metri due e cinquanta, nonché le aree di rispetto attorno alle apparecchiature di alaggio, agli scivoli, ai dispositivi della segnaletica, nonché nelle zone vincolate necessarie alle attività connesse alla navigazione pubblica e privata e quelle indispensabili agli accessi, ai passaggi pedonali e veicolari.

Non è ammessa sulle citate aree concesse la erezione di manufatti in muratura di qualsiasi tipo o la installazione di qualsiasi struttura non provvisoria e che non sia facilmente e rapidamente asportabile e comunque solo se prevista nell'atto di concessione ed in conformità di questo e delle disposizioni che in materia potrà imporre il Comune.

La procedura di assegnazione delle predette aree, avviene tramite apposito bando ad evidenza pubblica, predisposto dal competente Ufficio.

La Giunta comunale, ha la facoltà di mettere a bando anche solamente parte delle aree effettivamente concedibili.

Eventuali fioriere decorative (le cui dimensioni massime si intendono non oltre 40 cm di larghezza), possono essere posizionate dagli interessati, dietro separata richiesta ed emissione di parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Detti ornamenti, possono essere posati gratuitamente, purchè sia mantenuto il decoro e la manutenzione degli stessi (a seguito di emendamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 08 in data 21/02/2006).

ART.2 DOMANDA E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE:

Il proprietario (o il locatario, o il conduttore o il subentrante) delle u.i. ove si esercitano attività commerciali e/o artigianali che intende ottenere una concessione deve presentare al Responsabile del Servizio domanda di concessione conforme al modello fac-simile in distribuzione presso l'Ufficio competente ed allegata al bando, sottoscritta dal titolare della ditta o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica), alla quale dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) *breve ma esaustiva relazione sull'impiego dell'area, sulle modalità di utilizzo e di esercizio, sulle strutture provvisorie e mobili, ornamenti ed accessori che sulla stessa si vogliono installare;*
- 2) *documentazione fotografica esaustiva dell'area oggetto di concessione, compresi gli arredi e le strutture precarie;*
- 3) *certificato del Casellario Giudiziale (rilasciato in data non anteriore a tre mesi) o idonea dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;*
- 4) *copia delle quietanze di versamento dei canoni delle pregresse annualità.*

I predetti punti 1, 2, 3 e 4 costituiscono i requisiti minimi di ammissibilità alla gara di assegnazione delle aree portuali a terra. Non si procederà all'assegnazione dell'area sino a quando l'istanza, ove carente, non verrà integrata con tutta la documentazione prevista ai punti 1-2-3-4.

Le aree saranno concesse con il criterio del "diritto di prelazione", con la seguente graduatoria di merito e ciò al fine di garantire, nel miglior modo, la continuità del mantenimento e della vigilanza dell'area stessa:

- 1°: *in favore dei titolari della concessione scaduta, o che hanno comunque avuto in concessione l'area nel precedente periodo di concessione, dei subentranti nella conduzione dell'attività o degli eventuali affittuari dell'azienda titolare dell'originario contratto;*
- 2°: *in favore dei titolari degli esercizi pubblici (commerciali o artigianali), prospicienti o comunque più vicini all'area portuale oggetto di richiesta;*
- 3°: *in favore di altri concessionari (diversi da quelli sopra).*

Potrà procedersi alla concessione di un'area al titolare di un esercizio pubblico lontano dalla predetta area solo nel caso in cui non pervenga alcuna richiesta dal titolare di un esercizio ubicato in zona prospiciente, limitrofa, contigua, o comunque più vicina, oppure nel caso in cui un richiedente non abbia i requisiti per essere ammesso alla gara per carenza della documentazione di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del predetto art. 2.

Su istanza del concessionario potranno essere assegnate anche più aree raggruppate.

ART.3 PROCEDURE E CONTENUTO DELLA CONCESSIONE

*Espletata l'istruttoria di cui al punto 2, su conforme positiva determinazione del Responsabile del Servizio, lo stesso rilascia la concessione (*disciplinare*) che si traduce formalmente in atto e diventa esecutiva soltanto a seguito di sottoscrizione della stessa da parte dell'autorità concedente e del concessionario.*

L'atto di concessione deve indicare:

- a) I dati anagrafici, la residenza, l'eventuale indicazione di un domicilio diverso dal luogo di residenza ed il codice fiscale del concessionario.
- b) Le finalità, lo scopo e le modalità d'uso e d'esercizio della concessione.
- c) Le eventuali installazioni ammesse sull'area.
- d) La durata della concessione.

e) L'ubicazione, l'estensione, i confini dell'area oggetto della concessione.

f) L'entità dell'avvenuto versamento della cauzione.

g) L'entità del canone comprese le ipotesi di eventuali variazioni: la decorrenza, le scadenze, le modalità di pagamento.

h) Le condizioni particolari alle quali può essere subordinata e sottoposta la concessione con particolare riguardo a quella per la quale si prevede per le Amministrazioni Regionali e Comunali la facoltà di occupare ed usare l'area nella ipotesi di lavori o di pubblica necessità nei casi di emergenza, salvo la detrazione dell'ammontare del canone valutata in un trecentosessantacinquesimo del suo valore per ogni giorno di occupazione. E' allegato e fa parte integrante dell'atto di concessione l'elaborato tecnico *dell'area oggetto di concessione*.

i) *Ogni altra clausola ritenuta necessaria per la regolamentazione della concessione.*

ART.4 VARIAZIONI DELLA CONCESSIONE

Per ogni e qualsivoglia variazione nella estensione dell'area di concessione, nelle modalità d'uso o di esercizio o di sostanziale modifica delle strutture mobili, l'interessato dovrà avanzare istanza al Responsabile del Servizio, il quale (previa variazione del piano di utilizzo di cui al precedente art. 1 e successivo parere favorevole del competente Ispettorato di Porto) procederà alla variazione dell'atto di concessione con propria determina, nonché al rilascio di un nuovo disciplinare di concessione in sostituzione del precedente. Le eventuali variazioni nell'estensione delle aree portuali a terra, devono essere comunque compatibili con le previsioni di cui agli allegati elaborati tecnici.

ART.5 SUBCONCESSIONI FRA PRIVATI E SUBENTRI

Non è ammessa mai alcuna sub-concessione *fra privati*, in qualsiasi forma essa si espliciti.

E' invece ammesso il subentro alla concessione nei seguenti casi:

- *subentro nella conduzione dell'area "mortis-causa";*
- *affitto del ramo d'azienda;*
- *acquisto del ramo d'azienda;*

il subentrante o l'affittuario, dovrà quindi indirizzare al Responsabile del Servizio, istanza di concessione conforme al modello fac-simile in distribuzione presso l'Ufficio competente, sottoscritta dal titolare della ditta o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica), alla quale dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) *sintetica relazione sull'impiego dell'area, sulle modalità di utilizzo e di esercizio, sulle strutture provvisorie e mobili, ornamenti ed accessori che sulla stessa si vogliono installare;*
- 2) *documentazione fotografica esaustiva dell'area oggetto di concessione, compresi gli arredi e le strutture precarie;*
- 3) *certificato del Casellario Giudiziale (rilasciato in data non anteriore a tre mesi) o idonea dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;*

4) *copia del contratto di locazione dell'azienda o della successione (mortis-causa).*

Il Responsabile del Servizio assegnerà quindi l'area per subentro, con propria determinazione.

ART.6 DURATA - SCADENZA E RINNOVO - SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione non può eccedere i nove anni e non può essere inferiore a tre anni.

Il rinnovo segue la procedura di una nuova concessione - *quindi con bando ad evidenza pubblica* - e può avere una durata eguale od inferiore a quella originaria (ma mai inferiore al periodo minimo di concessione di tre anni).

Nella ipotesi che si richiedono variazioni di area, di installazioni di uso o di esercizio, la domanda di rinnovo va accompagnata dalla documentazione prevista dall'art. 2.

A norma dell'art. 15 del Regolamento Navigazione Interna, ove ricorrano motivi inerenti al pubblico uso o per altre ragioni di pubblico interesse, lavori portuali in genere, rimozione natanti, ecc., l'Ispettorato di Porto di Verona, a proprio giudizio insindacabile, proporrà la sospensione della concessione degli spazi demaniali di cui all'art. 1, per il periodo entro cui vengono espletate le predette operazioni, senza peraltro riconoscere al concessionario una riduzione del canone o compenso di sorta.

ART.7 REVOCA

La revoca può e deve essere pronunciata con formale provvedimento del *Responsabile del Servizio* per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

ART.8 DECADENZA

E' da dichiararsi con atto formale del Responsabile del Servizio nelle seguenti ipotesi:

- a) Mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata rilasciata la concessione.
- b) Abusiva sostituzione di altri concessionari nel godimento della concessione.
- c) Omesso pagamento di una annualità del canone.
- d) Installazione di manufatti non autorizzati o previsti nell'atto di concessione o differenti da quelli previsti nell'atto di concessione.
- e) Per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione od imposti da norme di leggi e regolamenti.
- f) Per la recidività della violazione di cui al punto a) art.10.

ART.9 CORRISPETTIVI E CAUZIONI

Il canone corrispettivo previsto per unità di superficie occupata è calcolato mediante un valore di base modificato da coefficienti e criteri, **come segue:**

Ubicazione Aree concedibili	Valore base a mq	Coeff. a	Coeff. b	Coeff. c	Coeff. d
Castelletto	Come stabilito dalla Giunta comunale	1,0	*	1,0	*
Magugnano		1,0	*	1,0	*
Porto		1,0	*	1,0	*
Assenza		1,0	*	1,0	*

Modalità di calcolo canone annuo: valore base a mq come stabilito dalla G.C. x Coeff. a x Coeff. b x Coeff. c x Coeff. d.
 (* = vedasi legenda coefficienti)

Legenda coefficienti:

	DESCRIZIONE	Codice	Valore	Criterio
a)	Ubicazione area	a0	1,0	Per tutte le concessioni
b)	Tipologia attività svolta e/o uso	b1	1,3 1,0	Per attività commerciale Per pubblico esercizio
c)	Importanza turistica e commerciale della zona	c0	1,0	Per tutte le concessioni
d)	Installazioni poste sull'area	d1	0,8	Diurna e notturna di espositori mobili 1*
		d2	1,5	Diurna e notturna con vetrate perimetrali, tavolini, sedie e simili *2
		d3	2,5	Diurna e notturna con struttura sovrastante coperta *3
		d4	0,7	Solo tenda da sole

***1 = compresa anche eventuale tenda da sole avvolgibile;**

***2 = compresa anche eventuale tenda da sole avvolgibile;**

***3 = ossia gazebo e verande.**

Il canone annuo, dovrà essere versato al Comune, da parte del titolare della concessione in n. 2 rate di uguale importo:

- la prima entro il 30 giugno di ogni anno (a seguito di emendamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 08 in data 21/02/2006);

- la seconda entro il 30 settembre di ogni anno (a seguito di emendamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 08 in data 21/02/2006);

Il canone risulta **quindi** dalla applicazione di un valore di base, che può essere variato ogni tre anni in funzione degli indici del costo della vita, moltiplicato per i coefficienti di cui al primo comma e precisamente:

- a) coefficiente relativo all'ubicazione dell'area;
- b) coefficiente relativo alla tipologia della attività svolta e dell'uso;
- c) coefficiente relativo all'importanza turistica e commerciale della zona;
- d) coefficiente relativo alle installazioni poste sull'area.

I valori *a metro quadro* non devono varcare i limiti minimi e massimi prefissati dall'ispettorato di porto di Verona.

La cauzione, da versarsi prima della stipula dell'atto di concessione, è prevista pari al valore di una annualità del canone. Detta cauzione potrà essere sostituita da polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di durata pari alla concessione

ART.10 SANZIONI

Per le violazioni concernenti l'applicazione del canone si applicano le seguenti sanzioni:

- a) per l'omessa, tardiva o infedele denuncia, e quindi per i casi di occupazione abusiva, si applica una sanzione pari al 100% dell'ammontare del canone *che si sarebbe dovuto versare al Comune*;
- b) per l'omesso, tardivo o parziale versamento è dovuta una sanzione pari al 30% dell'ammontare del canone *che si sarebbe dovuto versare al Comune*;
- c) per la tardiva presentazione della denuncia e per il tardivo versamento, effettuati entro trenta giorni successivi alla scadenza, le sanzioni sono ridotte al 25% dell'ammontare di cui alla lett.b);

Sulle somme dovute a titolo di canone si applicano gli interessi moratori in vigenza.

ART.11 OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Per le fiere, i mercati, le feste, le manifestazioni, *i cantieri edili ed altra tipologia di occupazione diversa da quella commerciale ed artigianale*, l'ispettorato di Porto di Verona, autorizza l'occupazione temporanea di aree portuali demaniali con procedure e modalità e corrispettivi previsti *dalle proprie normative regionali*.

Sono da escludere dalla occupazione temporanea gli arenili e le aree immediatamente a ridosso degli spazi acquei e necessarie per il passaggio e l'accessibilità nei moli e nelle banchine.

Il Comune, ha la facoltà di concedere, a tempo determinato ed in casi di motivata eccezionalità, esclusivamente le aree adibite a plateatico uso commerciale ed artigianale, già in concessione ad un concessionario, ad un altro soggetto che ne faccia richiesta, soltanto in caso di lavori edili autorizzati dall'Ufficio Tecnico, per deposito mezzi e/o materiali edili e di risulta, nella stagione invernale e dietro l'esplicito nulla osta del

concessionario originario, applicando quindi al nuovo richiedente e concessionario, le tariffe e le modalità in quel periodo previste per la C.O.S.A.P. comunale.

ART.12 MESSA IN PRISTINO

Il concessionario al cessare della concessione o della occupazione deve provvedere a suo onere e cura alla messa in pristino dell'area.

La cauzione sarà restituita soltanto ad avvenuto accertamento della completa ottemperanza all'adempimento di cui al comma precedente.

ART.13 VIGILANZA

La vigilanza sull'area a terra è effettuata dal Comune attraverso il Corpo *della Polizia locale*, in ordine alla occupazione delle aree, in ordine alla eventuale abusività o difformità dalla concessione o sul regolare svolgimento delle attività ivi esercitate anche ai fini dell'ordine pubblico; gli stessi provvederanno ad accertare – *tramite apposito verbale* - le eventuali infrazioni di cui sopra, trasmettendo le stesse al Responsabile del Servizio il quale provvederà alla irrogazione della penalità così come stabilita dall'art. 10 del presente regolamento.

La vigilanza attiene anche alla esecuzione di eventuali ordinanze, emanate dall'Ispettorato di Porto di Verona di concerto con il Comune e del Comune stesso, concernenti le aree di cui al presente regolamento.

ART.14 PIANI DI UTILIZZO DELLE AREE

Il Comune di concerto con l'Ispettorato di Porto di Verona determina il piano di utilizzo delle aree demaniali portuali a terra stabilendo con esso:

- a) Le aree da mantenere libere ed a disposizione per le necessità e le attività di navigazione pubblica e privata.
- b) Le aree da preservarsi libere per accessi passaggi pedonali e veicolari ecc.
- c) Le aree da adibirsi a parcheggio comunale libero od a pagamento.
- d) Le aree da tenersi a zona varche.
- e) Le aree su cui possono insistere le concessioni rilasciate dal Comune.
- f) Aree previste per utilizzi peculiari e speciali.

Il piano è contenuto ed illustrato da idonee mappe, planimetrie e legende contenute in un elaborato tecnico facente parte integrante ed allegato al presente regolamento.

ART.15 NORME TRANSITORIE E FINALI

Per l'applicazione, l'identificazione e la risoluzione di casi non contemplati dal presente regolamento si rimanda alle normative di carattere regionale e/o nazionale.

* * * * *