



CITTÀ DI VIAREGGIO

***CAPITOLATO
DELLE CONCESSIONI COMUNALI***

**ARENILI DI PONENTE E DI LEVANTE E DELLE AREE
DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE**

Approvato con deliberazione C.C. n. 42 del 28.06.2011

Modificato con deliberazione C.C. n. 18 del 19.03.2018

Modificato con deliberazione C.C. n. 8 del 25.02.2019

Modificato con deliberazione C.C. n. 58 del 26.07.2021

Sommario

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
ART. 2 - ESCLUSIONE DI DIRITTI SUL SUOLO COMUNALE CONCESSO	4
ART. 3 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI NUOVE CONCESSIONI	4
ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE. MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE - ISTRUTTORIA.	5
ART. 5 – RILASCIO DI CONCESSIONI TEMPORANEE.....	6
ART. 6 - TITOLARITÀ DELLE CONCESSIONI	6
ART. 7 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI CONCESSIONE.....	7
ART. 8 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI COSTRUITI SULLE AREE IN CONCESSIONE.....	7
ART. 9 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI NEGLI ARENILI DI LEVANTE, NELLE AREE DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE.	9
ART. 10 - ZONE LIBERE DA EDIFICI - DIVIETO DI OCCUPAZIONE	10
ART. 11 - CAUSE DI CESSAZIONE DELLE CONCESSIONI - RINUNCIA O DISDETTA DEL CONCESSIONARIO	10
ART.12 - DURATA DELLE CONCESSIONI - RINNOVO E DISDETTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	11
ART. 13 - REVOCA DELLE CONCESSIONI	12
ART. 14 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI.....	12
ART. 15 – DECADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE IN CAPO AL GESTORE	13
ART. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	14
ART. 17 – VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE	15
ART. 18 - VENDITA DEGLI EDIFICI IN GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE (ART. 555 e segg. C.p.c.).....	15
ART. 19 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO	16
ART. 20 - SUCCESSIONE DEL CONCESSIONARIO	16
ART. 21 - IPOTECHE SULLE COSTRUZIONI.....	17
ART. 22 - MISURA DEI CANONI DI CONCESSIONE	17
ART. 23 -DIRITTI DI ISTRUTTORIA	18
ART. 24 - MODALITÀ E TERMINI DEL PAGAMENTO DEI CANONI - SANZIONI PER MANCATO PAGAMENTO	18
ART. 25 - ATTIVITÀ PROMOZIONALI, CONGRESSI, CONVEGNI	19
ART. 26 - REGIME DELLE PRELAZIONI TRA PRIVATI.....	19
ART. 26 BIS. INOSSERVANZA NORME CAPITOLATO	20
ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE E NORME PARTICOLARI.....	20

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1) Il presente regolamento disciplina l'uso degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante appartenenti al Comune di Viareggio, nonché il regime giuridico e l'uso dei manufatti su di essi esistenti e di quelli che in futuro potranno sorgere.

Disciplina, inoltre, il regime giuridico e l'uso dei fabbricati ad uso commerciale di proprietà privata che insistono sulle aree di comproprietà indivisa appartenenti al Comune di Viareggio ed ai proprietari dei fabbricati a destinazione abitativa ai quali il Comune ha venduto i diritti millesimali di spettanza delle unità abitative che insistono su tali aree.¹

S'intendono per arenili di ponente le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte del demanio marittimo comprese fra il Canale Burlamacca e la Fossa dell'Abate.

Gli immobili insistenti sulle aree di proprietà piena del Comune sono stati costruiti ed attualmente esistono come proprietà superficiali.

S'intendono per arenili di levante le aree di proprietà comunale poste immediatamente a monte del demanio marittimo localizzate lungo il V.le Europa di Viareggio e Torre del Lago, la cui disciplina urbanistica è regolata dal piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli. S'intendono per aree delle pinete di ponente e di levante quelle individuate nel piano di recupero delle pinete, nonché quelle ricadenti nell'ambito territoriale del Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli individuate e disciplinate dal piano di gestione dell'Ente Parco.

2) Le aree e gli immobili di cui al precedente comma 1), escluse quelle delle quali i privati hanno acquistato i diritti di comproprietà indivisa, sono destinate alla finalità pubblica dello sviluppo e dell'incremento delle attrattive turistiche balneari e commerciali, della valorizzazione ambientale della città e del miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti. Non possono, nemmeno in parte, essere sottratte a tali finalità e sono soggette a concessioni a favore di terzi secondo le norme del presente regolamento.

3) In particolare tutte le aree indicate al punto 1) che il Comune concederà ai soggetti individuati nel presente regolamento, sono destinate al mantenimento di manufatti di proprietà privata che saranno utilizzati a fini di sviluppo delle attività turistico-balneari e commerciali atte ad incrementare l'attività turistica della città, nel rispetto di tutte le norme generali e speciali, vigenti o future contenute nel presente regolamento ed in altri regolamenti comunali, che disciplinano le attività nelle zone di cui al precedente comma uno.

4) E' consentito, per i fabbricati in muratura all'uopo attrezzati, la destinazione ad abitazione privata, purché tale destinazione sia preesistente al 1/1/1978 e purché i locali a ciò destinati abbiano i requisiti di legge. E' tuttavia ammessa la destinazione abitativa per i fabbricati che si affacciano sulla via Barellai, sulla via Modena e sulle aree interne al viale Margherita prospicienti gli stabilimenti balneari. E' sempre consentito il mutamento di destinazione da civile abitazione ad attività diverse che siano, comunque, finalizzate al perseguimento delle finalità di cui al precedente comma 2).

5) Per gli arenili di levante e per le aree della pineta di levante, incluse nei piani di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di gestione dello stesso Ente.

¹

6) Per le aree delle pinete di levante e di ponente, le destinazioni sono quelle consentite dal piano di recupero delle pinete e/o altra normativa concorrente.

7) Le concessioni a terzi rappresentano lo strumento ordinario per la gestione delle aree di cui al comma 1). Obiettivo della concessione è il pubblico interesse ed in particolare lo sviluppo ed incremento delle attività turistiche, balneari e commerciali, la valorizzazione ambientale della città ed il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti.

8) Le concessioni attribuiscono i diritti, ed impongono gli obblighi, previsti e disciplinati nel presente regolamento; i relativi atti dovranno altresì rispettare ogni altra concorrente regolamentazione (norme di urbanistica, norme sull'occupazione di aree pubbliche, norme di tutela del paesaggio, norme di disciplina del commercio etc.) riferibile all'area concessa.

ART. 2 - ESCLUSIONE DI DIRITTI SUL SUOLO COMUNALE CONCESSO

1) Le costruzioni, i miglioramenti, le addizioni eseguite, con qualsiasi materiale o mezzo, dai concessionari, nonché l'uso ed il godimento del suolo pubblico comunale, per quanto lunga possa essere la durata e l'origine della concessione o dell'uso o del godimento, non conferiscono diritto alcuno sul suolo pubblico stesso che resta di esclusiva ed assoluta proprietà del Comune.

2) L'uso del suolo pubblico è sempre concesso a rischio e pericolo del concessionario, con esclusione di qualsiasi responsabilità o garanzia da parte del Comune per ipotesi di variazione, riduzione o distruzione del suolo stesso, a qualsiasi evento o causa dovuti.

3) Ove si verificasse una delle ipotesi di cui al comma precedente, è facoltà, non sindacabile, del Comune di risolvere la concessione.

4) Il concessionario è responsabile, verso l'amministrazione, degli obblighi assunti e, verso i terzi, di ogni danno cagionato nell'esercizio della concessione alle persone o alle cose. Il concessionario, con l'atto di concessione, assume l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'amministrazione da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della concessione stessa.

ART. 3 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI NUOVE CONCESSIONI

1) Nel momento in cui un'area appartenente al complesso immobiliare come distinto ed individuato nell'art. 1 risulti priva del concessionario, sia area libera od occupata da manufatti, qualora il Comune non intenda utilizzarla in proprio, potrà procedere al rilascio di una nuova concessione, sulla base dei criteri che saranno individuati nell'apposito bando da approvare con delibera di Giunta Comunale, dandone pubblica notizia con i mezzi idonei e fissando un termine per la presentazione delle relative domande, le quali dovranno essere adeguatamente documentate in conformità del seguente art. 4.

2) Il Comune, ricevute le domande di concessione, provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento ai soggetti richiedenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 241/1990 e s.m.i., e pubblica le domande all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per 30 giorni.

3) Qualsiasi soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal procedimento, possono intervenire nel procedimento stesso.

4) Coloro verso i quali il provvedimento è destinato a produrre effetti diretti nonché coloro che, per legge, possono intervenire nel procedimento, hanno diritto di prendere visione degli atti del procedimento, salvo il disposto dell'art. 24 della Legge 241 /1990 e s.m.i., di presentare memorie scritte e documenti, che siano pertinenti all'oggetto del procedimento, che il Comune ha l'obbligo di valutare.

5) In caso di domande concorrenti, che abbiano ad oggetto la stessa porzione di suolo pubblico, è preferito il richiedente che offra maggiori garanzie per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1, e che si proponga di avvalersi di questa per un uso che, a giudizio dell'Amministrazione, maggiormente risponda all'interesse pubblico. Il criterio dell'utilizzo della concessione per finalità e programmi maggiormente coerenti con gli obiettivi di cui all'art. 1 del presente regolamento, sarà prevalente su ogni altro parametro o criterio di valutazione. La nuova concessione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma una-tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a due annualità del canone di concessione dell'anno di riferimento. L'amministrazione assume che le somme così introitate avranno come destinazione prioritaria investimenti sulla qualità e decoro urbano.

6) Qualora sul suolo esistano manufatti anch'essi appartenenti al patrimonio del Comune, la nuova concessione comprenderà unitariamente il suolo ed i manufatti, ed il canone sarà correlato al valore del complesso immobiliare e sarà fissato tenendo conto del procedimento e dei criteri di cui al successivo art. 22.

7) Al termine del procedimento il Dirigente provvederà al rilascio della nuova concessione al soggetto risultante assegnatario dell'area secondo i criteri fissati nei commi precedenti.

ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE. MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE - ISTRUTTORIA.

1) La domanda di concessione dovrà essere diretta al Sindaco, e dovrà indicare le generalità del soggetto richiedente e la specifica attività che s'intende esercitare, con indicazione dell'uso in atto. Dovrà essere corredata dalle planimetrie in scala adeguata dei fabbricati, manufatti eventualmente insistenti sull'area in questione, con il calcolo delle superfici lorde occupate e l'indicazione dei dati catastali, asseverato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nonché del progetto esecutivo completo di eventuali nuove opere o varianti che s'intendano eseguire. Dovrà altresì essere corredata da una relazione tecnico-finanziaria descrittiva degli interventi previsti e dei programmi di attività, con l'indicazione delle garanzie di effettiva realizzazione.

2) La domanda dovrà essere corredata dalla documentazione che attesti la piena capacità a contrarre con la pubblica Amministrazione, secondo le regole proprie dei pubblici appalti, nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

3) Qualora richiedente sia una società la suddetta documentazione dovrà essere allegata in riferimento a ciascun socio ed amministratore. Al medesimo onere di documentazione sono soggette anche le ipotesi di mutamento della compagine sociale e dell'organo amministrativo nel corso di una concessione già rilasciata.

4) Su ogni domanda di nuova concessione il Dirigente incaricato, ai fini dell'inoltro alla Giunta Comunale della proposta di provvedimento, acquisisce i pareri di legge.

5) Tutti gli atti di concessione, o successivi atti suppletivi o di subingresso, sono annotati nel repertorio dell'Ufficio Contratti o in apposito registro.

ART. 5 - RILASCIO DI CONCESSIONI TEMPORANEE.

1) Il rilascio di autorizzazioni per occupazioni temporanee di spazi ed aree pubbliche nelle pinete di levante e di ponente, e sugli arenili comunali di levante e ponente è riservato all'ufficio Suolo pubblico (Regolamento Canone Unico approvato con delibera Consiliare n. 8 del 08.02.2021) previo rilascio di nulla-osta da parte dell'ufficio Concessioni.

ART. 6 - TITOLARITÀ DELLE CONCESSIONI

1) Le concessioni possono essere rilasciate a persone fisiche, a società di persone, a persone giuridiche, pubbliche e private, ovvero ad enti ed associazioni, purché l'obiettivo della concessione sia il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, acquistati attraverso un contratto di locazione finanziaria, il concessionario è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, ferma restando la responsabilità solidale con il locatore in caso di mancato versamento del canone.

2) Si definiscono intestazioni plurime le situazioni in cui un soggetto sia intestatario di più concessioni all'interno del territorio normato dal presente capitolato, ovvero sia socio, con partecipazione non inferiore al 10%, sia direttamente che indirettamente di società già titolari di altre concessioni.

3) Fatte comunque salve le intestazioni plurime esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento e quelle derivanti da successione ereditaria, non sono ammesse nuove intestazioni plurime, salvo quelle che, facciano riferimento alla particolare qualità del progetto di attività commerciali e/o turistiche e ambientali, presentato dall'aspirante alla concessione, nonché con riferimento alle garanzie che egli offra in ordine alla valorizzazione delle aree concesse, garanzie desumibili dai requisiti tecnici e finanziari dell'impresa. In ogni caso, non sono ammesse intestazioni plurime finalizzate alla locazione a terzi o, comunque, all'esercizio non diretto delle attività per cui è stata rilasciata la concessione.

4) La titolarità di intestazioni plurime non deve comunque confliggere con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato.

5) Le intestazioni plurime sono autorizzate con delibera della Giunta Comunale, motivata in ordine ai principi di cui al terzo e al quarto comma del presente articolo. Nel caso in cui l'intestazione plurima riguardi immobili a destinazione commerciale la delibera di Giunta sarà preceduta dal parere conforme del Consiglio Comunale, sentite le associazioni ed i consorzi di categoria.

6) Anche nelle ipotesi di intestazioni plurime, resta a carico del concessionario l'obbligo della gestione imprenditoriale diretta delle attività per il cui svolgimento la concessione è stata rilasciata.

7) Il concessionario, sia al momento della stipula della concessione che in costanza del rapporto, deve possedere il requisito dell'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di

contrattare con la P.A. secondo l'ordinamento vigente, nonché il requisito dell'inesistenza delle condizioni preclusive stabilite dalla legislazione "antimafia".

8) Tali requisiti debbono altresì essere posseduti dal gestore delle attività, svolte sull'area concessa, nei casi in cui esso sia persona fisica o giuridica diversa dal concessionario.

9) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di verificare in qualunque momento la permanenza dei requisiti suddetti, avvalendosi di ogni idoneo mezzo di accertamento.

ART. 7 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI CONCESSIONE

1) Nell'atto di concessione devono essere indicati:

a) generalità e residenza del concessionario (per le Società: ragione sociale, sede legale, legale rappresentante);

b) codice fiscale / partita I.V.A.;

c) ubicazione, estensione e confini del bene oggetto di concessione, identificazione catastale dell'area e del manufatto sulla stessa eventualmente insistente;

d) la durata della concessione;

e) l'indicazione della destinazione del manufatto.

f) natura, forma, dimensioni, struttura delle opere da eseguire e termini assegnati per l'esecuzione;

g) modalità di esercizio della concessione e periodi di sospensione dell'esercizio, eventualmente consentiti;

h) misura del canone;

i) condizioni e obblighi particolari a cui è sottoposta la concessione;

l) estremi delle garanzie rilasciate dal concessionario ai sensi del successivo art. 24.

2) Ad ogni atto di concessione debbono essere allegati la planimetria completa dei riferimenti catastali e della indicazione delle superfici lorde coperte e scoperte e la relazione tecnica, debitamente asseverate, nonché altri disegni atti ad individuare la localizzazione dell'area concessa e ciò che è consentito realizzarvi.

3) La concessione è fatta entro limiti di spazio e di tempo e per le opere, gli usi e le facoltà risultanti dall'atto di concessione.

ART. 8 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI COSTRUITI SULLE AREE IN CONCESSIONE

1) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni non potranno essere cedute né trasferite a terzi in alcun modo né sotto alcuna forma, e ciò a pena di decadenza.

2) I concessionari, quali proprietari degli edifici e dei manufatti eretti sulle aree ad essi concesse, potranno, nel corso della durata delle concessioni, trasferire, donare la proprietà o costituire diritti reali di godimento o di garanzia sugli edifici o manufatti, separatamente dal

suolo purché a soggetti riconosciuti in possesso dei requisiti previsti nel presente capitolato, previa autorizzazione del Dirigente e verifica delle norme del presente capitolato.

Nell'ipotesi in cui il concessionario non sia in regola con il versamento dei canoni di concessione o altre somme dovute all'ente, comunque relative al fabbricato oggetto di cessione, l'autorizzazione alla cessione, alla costituzione di un diritto reale o alla locazione/affitto d'azienda, verrà rilasciata solo dopo l'integrale pagamento di quanto dovuto al Comune a tali titoli.

3) Gli estremi sostanziali della proposta di compravendita dovranno essere comunicati al Comune di Viareggio con le seguenti alternative modalità: mediante notificazione, a mezzo deposito dell'atto presso l'Ufficio Protocollo generale, a mezzo P.E.C. (Posta Elettronica Certificata). Il Comune al medesimo prezzo potrà espressamente esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto con delibera del Consiglio Comunale, su conforme parere della Giunta, da comunicare entro il termine perentorio di gg. 60 decorrenti dalla data certa di ricevimento degli estremi sostanziali della proposta di compravendita.

Le comunicazioni relative all'esercizio della prelazione da parte del Comune dovranno essere effettuate al concessionario promittente venditore e al terzo promittente acquirente a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo P.E.C.

4) L'autorizzazione di cui al secondo comma dovrà essere chiesta ed ottenuta prima del trasferimento o della costituzione del diritto reale. L'autorizzazione di cui sopra si perfeziona con l'integrale pagamento delle pendenze, qualora esistenti, di cui al punto 2) comma 2 del presente articolo e con il versamento della quota una tantum di cui al successivo comma otto che dovrà comunque intervenire contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento. Dell'autorizzazione e dell'avvenuto versamento dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di trasferimento.

5) L'ipotesi di atti di disposizione non preceduti dall'autorizzazione del Comune costituirà causa di decadenza dalla concessione, e l'avente causa non potrà essere riconosciuto né accettato dal Comune sotto nessun profilo.

6) Il nuovo proprietario dovrà richiedere al Comune la stipula di un nuovo contratto di concessione a suo nome, che avrà validità fino alla naturale scadenza della concessione nella quale si subentra.

7) La nuova concessione non potrà essere accordata se il canone della stessa non sia stato regolarmente pagato sino al momento della richiesta della nuova concessione oppure, se non sia stata pagata la somma a fondo perduto nell'ipotesi disciplinata ai successivi commi 8, 9.

8) La nuova concessione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario al Comune di una somma una - tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a 4 (quattro) annualità del canone di concessione corrente, che si eleva a 8 (otto) nell'ipotesi di nuove intestazioni plurime di cui al precedente art. 6, secondo comma. La presente norma non si applica in caso di successione ereditaria o di disposizione testamentaria e nei trasferimenti tra coniugi, coniugi e figli o fra parenti entro il secondo grado. L'amministrazione assume che le somme così introitate avranno come destinazione prioritaria investimenti sulla qualità e decoro urbano.

9) Nel caso che il concessionario sia una società, ogni cessione di quote o azioni dovrà essere previamente autorizzata dal Dirigente, che verificherà il possesso dei requisiti di cui al presente capitolato. L'autorizzazione, ove accordata, dovrà intervenire entro il termine di gg. 30 (trenta) dalla domanda. La cessione obbliga il socio acquirente al pagamento di una somma una -

tantum del canone di concessione pari a quanto previsto nel comma precedente e, fatte salve le esenzioni ivi previste, in proporzione alla quota ceduta. Nel caso che l'acquirente sia una società, la predetta somma sarà ulteriormente proporzionata alle quote possedute dai Soci che rientrano nell'ipotesi di intestazione plurima.

10) Le mere trasformazioni di forma societaria che non comportino né l'ingresso di nuovi soci né la variazione delle quote possedute, non dovranno essere preventivamente autorizzate. Resta fermo l'obbligo da parte del nuovo soggetto societario di trasmettere entro un mese dalla stipula copia dell'atto di trasformazione al fine di consentire l'adeguamento dell'atto di concessione mediante subingresso.

ART. 9 - REGIME GIURIDICO DEI MANUFATTI NEGLI ARENILI DI LEVANTE, NELLE AREE DELLE PINETE DI PONENTE E DI LEVANTE.

1) Per le aree costituenti gli arenili di levante risultanti ancora in corso di urbanizzazione e di edificazione secondo le previsioni del nuovo Piano di gestione dell'Ente Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, approvato in data 27/04/2009, viene stabilito che gli atti di concessione, decorrenti secondo il presente regolamento dal 01 gennaio 2011 dovranno contenere:

a) la prescrizione a carico dei concessionari dell'obbligo di realizzare i lavori edilizi inerenti alla costruzione dei manufatti previsti sull'area in concessione, secondo le norme urbanistiche generali e particolari applicabili, previo ottenimento dei titoli abilitativi di legge. All'uopo, l'atto di concessione dovrà contenere la indicazione del termine per la presentazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, nonché dei termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori, termini decorrenti dal dì del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia.

b) La previsione che, solo dopo il favorevole risultato della verifica tecnica delle opere edilizie, il manufatto realizzato (esclusa comunque l'area di sedime), verrà ad appartenere alla proprietà superficiaria del concessionario, il quale diverrà dunque titolare di tutti i diritti, di tutte le posizioni di vantaggio e di tutti gli obblighi che sono previsti nel presente regolamento per il concessionario proprietario.

c) La previsione che l'inadempimento del concessionario all'obbligo di realizzare nei tempi previsti e a regola d'arte le opere edilizie autorizzate, comporta la decadenza della concessione, qualora l'inadempimento si protragga oltre il termine che sarà fissato nella diffida ad adempiere.

d) La previsione delle attività da esercitare che devono rispettare:

- quanto previsto dal Piano di gestione del Parco approvato con delibera n. 53 del 27.04.2009 relativamente agli arenili di Levante sul V.le Europa di Viareggio - Torre del Lago e alle aree della pineta di Levante

- quanto previsto e indicato dallo specifico Piano di recupero delle pinete per le aree delle Pinete di Levante e di Ponente.

ART. 10 - ZONE LIBERE DA EDIFICI - DIVIETO DI OCCUPAZIONE

1) Le aree date in concessione, non occupate dagli impianti fissi e dalle costruzioni edilizie, dovranno rimanere scoperte e libere e utilizzate, quali pertinenze, conformemente alla destinazione e all'uso degli impianti balneari e del fabbricato principale. Ove tali aree costituiscano pertinenze i impianti balneari, anche ricadenti nel demanio marittimo in concessione, la destinazione alle stesse dovrà essere conforme a quella del bene demaniale. L'individuazione delle aree libere di pertinenza è quella che risulta dagli originali delle planimetrie catastali agli atti dei singoli rapporti di concessione comunale.

2) Parimenti tutte le aree per passaggi agli stabilimenti balneari, ai locali accessori e agli esercizi, compresi gli ingressi ai bagni, anche se dati in concessione, dovranno rimanere costantemente liberi da qualsiasi occupazione e aperte al pubblico transito e non potranno essere adibite ad altro uso neppure momentaneo o saltuario.

3) L'occupazione, comunque effettuata, delle aree destinate a rimanere libere comporterà per i concessionari, oltre all'obbligo dell'immediato ripristino dell'area, il pagamento di una penale corrispondente a 5 mensilità del canone di concessione, senza pregiudizio di ogni altro provvedimento amministrativo, regolamentare o di legge, da pagarsi in unica soluzione.

4) La concessione di spazi pubblici per la realizzazione di verande a corredo e servizio di pubblici esercizi, di bar e ristoranti sarà consentita nei modi e nelle forme che saranno previste dal piano particolareggiato o equipollente strumento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 11 - CAUSE DI CESSAZIONE DELLE CONCESSIONI - RINUNCIA O DISDETTA DEL CONCESSIONARIO

1) Sono cause di cessazione delle concessioni:

a) la scadenza del termine di durata, qualora vi sia disdetta di una delle parti così come previsto dal secondo comma del presente articolo (disdetta del concessionario) e dall'art. 12 (disdetta dell'Amministrazione);

b) la rinuncia del Concessionario;

c) la revoca;

d) la decadenza.

2) La rinuncia da parte del concessionario, che potrà avvenire in qualunque momento, purché con preavviso di almeno sei mesi, ovvero la disdetta che egli abbia ad intimare all'Amministrazione Comunale entro sei mesi dalla scadenza naturale del contratto di concessione, consentirà al concessionario stesso di alienare a terzi il manufatto esistente sull'area, alle condizioni tutte previste nel presente regolamento, fatto salvo il diritto di prelazione del Comune come disciplinato dall'art. 7.

La comunicazione della rinuncia e della disdetta dovrà essere fatta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il concessionario, che abbia rinunciato o che abbia dato formale disdetta, sarà, comunque, tenuto al pagamento di una indennità corrispondente al canone per tutta la durata della occupazione successiva alla rinuncia o alla disdetta.

3) Qualora il concessionario non reperisca un acquirente entro il termine efficace della concessione disdettata (termine eventualmente prorogabile su richiesta motivata) ovvero entro il termine di sei mesi decorrente dal preavviso della rinuncia (termine anch'esso prorogabile per validi motivi), i manufatti esistenti sull'area già in concessione entreranno di diritto a far parte del patrimonio indisponibile del Comune verso un indennizzo, da corrispondere al concessionario cessato pari al 50% del valore di mercato del bene in oggetto, determinato su stima di parte a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con un tecnico nominato dal concessionario o, in caso di mancato accordo fra i due, da un consulente tecnico nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca. In tale ipotesi, il Comune potrà subentrare nel rapporto contrattuale con l'eventuale gestore, conservandone gli effetti fino alla scadenza naturale del contratto di gestione, a condizione che il gestore sia in regola con il versamento di tutte le somme a qualunque titolo dovute all'amministrazione comunale e non sia moroso nei confronti del precedente concessionario, in ogni caso, al termine del contratto non sarà dovuto indennizzo alcuno.

4) Si applica inoltre il quinto comma dell'art. 12.

ART.12 - DURATA DELLE CONCESSIONI - RINNOVO E DISDETTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) Le concessioni di aree degli arenili comunali e delle pinete di levante e di ponente hanno la durata di anni 6 (sei). La Giunta Comunale può concedere una durata della concessione fino ad un massimo di 18 (diciotto) anni, maggiore comunque non superiore ai 12 (dodici) anni per concessioni destinate alla realizzazione di iniziative di particolare importanza turistica, o speciale attività commerciale e/o di rilevante impegno finanziario.

La Giunta Comunale può concedere una durata della concessione fino a 18 (diciotto) anni, comunque decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione, nel caso di realizzazione di ristrutturazioni o acquisti, che comportino significativi investimenti, anche a mezzo di stipula di contratto di leasing immobiliare o contratto finanziario, finanziate da parte del concessionario.

Le ipotesi suindicate dovranno essere tutte debitamente documentate.

2) Alle scadenze naturali, le concessioni s'intendono rinnovate per un periodo non superiore ad anni 6 (sei) alle condizioni del capitolato vigente al momento del rinnovo, a meno che una delle parti, almeno sei mesi prima della scadenza, a mezzo di lettera racc. a.r., non intimi all'altra parte disdetta.

3) Per parte dell'Amministrazione, la disdetta dovrà essere intimata al concessionario, con atto dirigenziale, su conforme determinazione della Giunta Comunale, motivata per ragioni di pubblico interesse o per necessità di modifica totale o parziale del presente regolamento.

4) Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse, le conseguenze sono quelle disciplinate dall'art.13 per la fattispecie della revoca. Nel caso di disdetta intimata dall'Amministrazione Comunale per necessità di modifica totale o parziale del presente regolamento, qualora il concessionario non aderisca al nuovo contratto di concessione, conforme al regolamento modificato, si produrranno gli effetti di cui alla

fattispecie della rinuncia del concessionario disciplinati dall'art. 11. In questo caso il termine indicato dal comma 3 dell'art. 11 è fissato in anni 1 (uno) decorrente dalla data di approvazione del nuovo regolamento. Durante questo periodo, l'ex concessionario, divenuto occupante, dovrà in ogni caso corrispondere al Comune una indennità di occupazione commisurata all'ammontare del canone precedente, comprensivo dell'aumento ISTAT.

5) La disdetta intimata al concessionario si rifletterà immediatamente e automaticamente sul gestore dell'attività, sul locatore e/o sull'utente dell'area, già in concessione, ovvero dei manufatti costruiti su di essa, privando il gestore e/o l'utente della legittimazione a proseguire l'attività e/o l'utilizzo.

6) La presente norma regolamentare costituisce condizione essenziale da inserire vincolativamente in ogni contratto tra il concessionario ed il gestore locatore o l'utente.

ART. 13 - REVOCA DELLE CONCESSIONI

1) La Giunta Comunale potrà disporre in ogni momento la revoca totale o parziale delle concessioni in corso, anche con riduzione dell'ampiezza dell'area concessa, in ogni caso in cui il permanere della concessione non fosse più compatibile con esigenze di pubblica utilità, necessità o comunque con il preminente interesse pubblico. La revoca sarà pronunciata osservando il procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i..

2) Al momento in cui la revoca diverrà efficace, il concessionario dovrà immediatamente restituire e rilasciare nella piena disponibilità del Comune l'area sulla quale non insistono i manufatti, libera e sgombra da persone e cose, senza alcun onere o spesa per il Comune.

3) Nel caso in cui sull'area insistano manufatti, essi potranno essere acquisiti dal Comune nel proprio patrimonio indisponibile dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al valore (escluso il valore dell'area di sedime) quale risulterà determinato previo contraddittorio e accordo delle parti o, in caso di disaccordo, quale risulterà determinato dall'autorità giudiziaria. E' comunque facoltà delle parti rimettere consensualmente la determinazione del valore alla valutazione di un organo peritale terzo che sarà congiuntamente indicato o del quale potrà essere fatta richiesta di individuazione al Presidente del Tribunale di Lucca. Oltre al valore dei manufatti, spetterà comunque al concessionario diretto gestore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, determinata con le stesse modalità sopra richiamate.

ART. 14 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

1) Il concessionario verrà dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

a) morosità nel pagamento dei canoni, protratta per oltre due mesi dalla costituzione in mora ai sensi dell'art. 24;

b) infrazioni alle disposizioni del presente regolamento;

c) trasgressione ad ordini legalmente impartiti dalle pubbliche autorità o dall'Amministrazione Comunale o infrazioni edilizie;

d) non uso della concessione, continuato per oltre tre mesi nel corso dell'anno solare, salvo casi da valutare singolarmente, e da autorizzare preventivamente, da parte della Giunta Comunale;

e) diverso uso della concessione, in contrasto con la pubblica finalità cui essa tende o in contrasto con la normativa in materia di Commercio (L.R. 28/2005 e s.m.i.);

f) perdita dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 6, compresa la capacità tecnica e finanziaria;

g) mancato ripristino da effettuarsi entro 20 giorni dalla richiesta dell'ufficio, della garanzia prevista dall'art. 24 in caso di escussione (anche in forma parziale) della stessa da parte dell'Ente;

h) violazione del "regolamento di pulizia e decoro".

2) La decadenza dalla concessione per le violazioni di cui al comma 1) e la decadenza dell'autorizzazione, riferita al gestore, nell'ipotesi di cui al successivo art. 15 non potranno essere dichiarate se non previa diffida al concessionario e al gestore ad eliminare entro il termine di venti giorni dalla comunicazione e/o notifica della diffida, le inadempienze contestate, osservato il procedimento previsto dalla L. 241/90 e s.m.i. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, la decadenza della concessione, o della autorizzazione riferita al gestore, sarà dichiarata, previa delibera motivata assunta dalla Giunta Comunale, e comunicata a mezzo racc. a.r. o notificata a mezzo del competente messo comunale al concessionario o al gestore, se persone fisiche, nel domicilio eletto o, se società nella sede legale, quali risultanti dagli atti di concessione o di autorizzazione.

3) Divenuta esecutiva la pronuncia di decadenza della concessione, i manufatti esistenti sull'area saranno automaticamente e di diritto acquisiti in proprietà del Comune di Viareggio, dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al 50% del costo di costruzione del bene in oggetto, come determinato su stima di parte a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune in contraddittorio con un tecnico nominato dalla parte o, in caso di disaccordo fra i due, dal Presidente del Tribunale di Lucca fatta salva la decurtazione di tale somma dagli importi dovuti all'Ente a qualsiasi titolo. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da ipoteca o altra garanzia reale, l'Ente si riserva la facoltà di trattenere le somme necessarie alla completa estinzione della garanzia.

4) L'area della concessione decaduta ed i manufatti ivi insistenti potranno formare oggetto, da parte del Comune, di nuova concessione col procedimento previsto dall'art. 3 del presente regolamento. In caso di decadenza di una concessione il cui titolare sia diverso dal gestore e quest'ultimo sia esente da responsabilità nella fattispecie di decadenza, l'area e i manufatti oggetto di concessione decaduta diverranno oggetto di titolarità diretta del Comune, il quale potrà subentrare nel rapporto contrattuale con il gestore, conservandone gli effetti fino alla scadenza naturale del contratto di gestione, a condizione che il gestore sia in regola con il versamento di tutte le somme a qualunque titolo dovute all'amministrazione comunale e non sia moroso nei confronti del precedente concessionario, in ogni caso, al termine del contratto non sarà dovuto indennizzo alcuno.

ART. 15 - DECADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE IN CAPO AL GESTORE

1) Qualora non vi sia coincidenza tra la persona del gestore e quella del concessionario, e la gestione risulti espressamente autorizzata le violazioni delle norme del capitolato che siano imputabili al gestore comporteranno la decadenza della autorizzazione, riferita al gestore, osservato il procedimento di cui al precedente art. 14 comma 2). Dichiarata decaduta l'autorizzazione al gestore, il concessionario dovrà per regola gestire personalmente la concessione, salve le eccezioni e le deroghe come disciplinate dall'art. 16.

2) Nell'ipotesi di decadenza dell'autorizzazione in capo al gestore, che sia persona diversa dal concessionario, nulla sarà dovuto dal Comune per nessun titolo o ragione, non essendo, il gestore, titolare di alcuna posizione di diritto nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- 1) Per la loro natura strettamente personale, le concessioni debbono di regola essere esercitate direttamente dal concessionario, che è dunque obbligato a svolgere direttamente, con la propria struttura organizzativa, le attività per le quali l'area è stata concessa.
- 2) In deroga a quanto previsto dal comma 1, i concessionari potranno vendere ed affittare o dare in comodato le aziende di cui sono titolari o locare o dare in comodato i manufatti di loro proprietà che abbiano destinazione diversa da quella abitativa, previa autorizzazione del Comune espressa con Determina Dirigenziale nel caso esistano comprovati elementi di qualità in merito alla valorizzazione delle aree in concessione, nel rispetto di quanto indicato all'art. 1 del presente capitolato. Nell'eventualità che il promittente acquirente, locatario/affittuario o aspirare tale, eserciti già un'altra attività nella zona, dovrà essere verificato che tale situazione non contrasti con i principi della libera concorrenza e della trasparenza del mercato. Il Concessionario dovrà produrre al Comune entro 30 giorni dalla stipula copi del contratto regolarmente registrato.
- 3) Qualora la concessione venga intestata agli eredi, oppure ad uno o più di essi, il concessionario così individuato, potrà, previa autorizzazione del Comune, locare il fabbricato, o affittare l'azienda a terzi per un periodo non superiore a 12 anni decorrenti dal momento successivo alla data del suddetto evento o dalla scadenza dell'eventuale contratto di locazione o di affitto in corso a quella data.
- 4) Il concessionario che ha raggiunto l'età pensionabile oppure che ha gestito interrottamente l'impresa turistica o commerciale per almeno 15 anni, potrà, previa autorizzazione del Comune, locare il fabbricato o affittare l'azienda a terzi per un periodo non superiore a 12 anni decorrenti dal semestre successivo alla data del suddetto evento o dalla scadenza dell'eventuale contratto di locazione o di affitto in corso a quella data.
- 5) Sono esclusi dal divieto di locazione gli immobili aventi destinazione abitativa.
- 6) La mancata osservanza di quanto disposto dal presente articolo e/o la persistenza di tali situazioni oltre la data consentita costituirà specifico motivo di decadenza ai sensi del precedente art. 14.
- 7) In tutti i casi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7 il concessionario dovrà trasmettere al Comune la copia autentica dell'atto di affitto, di locazione o di comodato, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.
- 8) Il concessionario che, in proprio o nei casi previsti ai precedenti commi precedenti, intenda richiedere il cambio di esercizio di specifica attività, anche se permessa dalla disciplina del commercio o da altra regolamentazione concorrente, dovrà inoltrare apposita istanza. La richiesta dovrà essere espressamente autorizzata dal Dirigente su conforme parere favorevole da parte della Giunta Comunale. Nel caso in cui la richiesta di cambio di specifica attività sia relativa al passaggio da attività commerciale di negozio di vicinato a pubblico esercizio od attività artigianale ammessa dalla normativa urbanistica vigenti, il concessionario dovrà altresì allegare all'istanza idonea planimetria da cui si evinca chiaramente l'ubicazione prevista per in cassonetti della raccolta differenziata. La relativa autorizzazione dirigenziale sarà subordinata al preventivo nulla osta rilasciato dal Comandi di Polizia Municipale in ordine alla conformità alle norme contenute nel Codice della Strada e nel vigente Regolamento di pulizia e decoro urbano.

- 9) Il gestore debitamente autorizzato in base a quanto previsto dai precedenti commi è soggetto alla disciplina prevista per il concessionario all'art. 8 nei casi di cessione di quote societarie, escluso il versamento della somma una tantum ivi prevista. E' inoltre soggetto a rilascio di preventiva autorizzazione nel caso di affitto/subaffitto d'azienda o di ramo della stessa o cessione d'azienda.
- 10) Il concessionario proprietario è obbligato a rispettare quanto indicato nel vigente Regolamento di Polizia e Decoro Urbano al fine della manutenzione degli immobili in regime di concessione. In caso di mancato rispetto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di agire in sostituzione del Concessionario inadempiente, con aggravio di spese a carico di quest'ultimo. Nei casi ritenuti più gravi dall'Amministrazione, potrà essere disposta la decadenza dalla concessione, ai sensi dell'art. 14.
- 11) Qualora le richieste di autorizzazione delle fattispecie indicate ai commi 2 e 9 pervengano tardivamente, ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti richiesti, l'Ente potrà comunque rilasciare l'autorizzazione richiesta, applicando una penale pari a 1 (una) mensilità di canone, da pagarsi al momento del rilascio del titolo autorizzativo, in unica soluzione, fermo restando quanto previsto dal comma 9.

ART. 17 - VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE

- 1) Le autorizzazioni previste nel presente regolamento non potranno essere rilasciate se il concessionario non è in regola con il pagamento del canone di concessione o di altre somme dovute all'Ente a qualsiasi titolo comunque relative al fabbricato oggetto di rilascio di autorizzazione.
- 2) Il termine per il rilascio delle autorizzazioni è quello previsto dall'art. 2 della L. 241/90 e s.m.i.
- 3) Tutte le autorizzazioni rilasciate sulla base del presente regolamento a mezzo determina dirigenziale avranno validità dodici mesi dall'emissione. Decorso tale termine le autorizzazioni contenute negli atti sopra citati decadono e il concessionario o il gestore nei casi previsti, se interessato, dovrà procedere all'inoltro di nuova istanza senza diritto alla ripetizione delle somme versate a titolo di diritti di istruttoria.

ART. 18 - VENDITA DEGLI EDIFICI IN GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE (ART. 555 e segg. C.p.c.)

- 1) In caso di espropriazione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.
- 2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di espropriazione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 comma 3 del presente capitolato. In caso di mancato esercizio della prelazione da parte del Comune l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune, oltre alla somma una tantum di cui al comma 8 dell'art. 8, i canoni e tutti i tributi comunali non versati dal precedente concessionario, relativi all'immobile oggetto di giudizio di espropriazione, maturati fino alla data del pignoramento ed anche quelli successivi nell'ipotesi in cui l'attività eventualmente

esercitata nell'immobile oggetto di esecuzione prosegua. La somma dovrà essere comprensiva di maggiorazione ai sensi dell'art. 24 e degli interessi legali da calcolarsi fino alla data del pignoramento o, nel caso di prosecuzione dell'esercizio dell'attività svolta nell'immobile oggetto di esecuzione, fino al giorno dell'aggiudicazione.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente regolamento.

ART. 19 - FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO

1) In caso di fallimento del concessionario, si procederà alla dichiarazione di decadenza della concessione, se il pagamento dei canoni non sarà tenuto aggiornato durante il periodo di durata della procedura fallimentare.

2) La Curatela fallimentare dovrà comunque osservare le disposizioni previste dal presente Regolamento in ordine al trasferimento di diritti inerenti l'immobile in concessione laddove compatibili con le disposizioni della Legge Fallimentare.

ART. 20 - SUCCESSIONE DEL CONCESSIONARIO

1) La morte del concessionario non opera, rispetto al Comune, né il trasferimento della concessione delle aree, né il frazionamento della concessione stessa a favore degli eredi; gli eredi dovranno seguire la procedura per ottenere l'autorizzazione al trasferimento.

2) In questo caso, l'Amministrazione Comunale è tenuta a non prendere in considerazione altre richieste di concessione, relative a tali preselle, finché non abbia espletato la procedura di esame della richiesta degli eredi.

3) Inoltre, entro un anno dall'apertura della successione, essi dovranno designare al Comune, con lettera raccomandata, un unico rappresentante, nominato dagli eredi e, in caso di mancata intesa fra gli stessi, nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca, per la nuova concessione da richiedere in base agli artt. 3, 4 e 8. Il coerede designato dovrà successivamente, allegare alla domanda di concessione copia autentica della procura notarile, al medesimo rilasciata dai coeredi.

4) Ogni rapporto giuridico ed economico, attinente alla concessione, sarà trattato dal Comune con il rappresentante designato, il quale assumerà, verso il Comune stesso, la rappresentanza, a ogni effetto giuridico, degli altri eredi, e con piena efficacia nei loro confronti.

5) In mancanza della designazione suddetta, la concessione si avrà senz'altro per rinunciata, con la conseguente applicazione delle relative disposizioni.

6) Gli eredi, attraverso il rappresentante designato, possono chiedere che la nuova concessione venga intestata ad una società di cui essi, o almeno uno di essi, detenga una partecipazione non inferiore al 10%.

ART. 21 - IPOTECHE SULLE COSTRUZIONI

- 1) Le ipoteche di qualunque specie, iscritte, a favore di terzi, sulle costruzioni erette dai concessionari, non colpiscono il suolo comunale, che resta libero da ogni vincolo. Le iscrizioni ipotecarie dovranno essere previamente autorizzate con atto del Dirigente.
- 2) I terzi non possono vantare diritti di sorta verso il Comune, nemmeno per quanto riflette la disciplina della concessione, né per quanto riflette la continuazione, il rinnovo e la sua eventuale anticipata risoluzione nei casi previsti dal presente capitolato.
- 3) Le disposizioni di cui ai comma 1 e 2 dovranno, a cura del concessionario, essere espressamente richiamate nell'atto di costituzione di ipoteca.
- 4) Resta salva la possibilità di nuova concessione a favore dei creditori ipotecari, che siano divenuti aggiudicatari degli immobili, col rispetto di tutte le regole contenute nel presente regolamento, prima fra tutte quella della gestione diretta delle attività.

ART. 22 - MISURA DEI CANONI DI CONCESSIONE

- 1) Ogni contratto di concessione dovrà contenere la misura del relativo canone e dovrà contenere altresì l'accettazione espressa del concessionario quanto alle regole sostanziali e procedurali, istituite nel presente articolo.
- 2) I canoni di concessione, a partire dal 01.01.2012, hanno validità triennale. Nel corso del triennio essi sono annualmente aggiornati di un importo percentuale pari alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita calcolata dicembre su dicembre.

Nel caso di mancata rideterminazione continuano ad applicarsi i canoni del triennio decorso aggiornati secondo le variazioni dell'indice ISTAT dicembre su dicembre. Resta salvo il fatto che decorso il triennio l'Amministrazione comunale potrà rideterminare in qualsiasi momento il canone di concessione con decorrenza dal primo gennaio dell'anno di riferimento.

Tanto nella determinazione iniziale, quanto nelle determinazioni successive, i canoni saranno fissati per categorie di beni in proporzione al valore dell'area in concessione, distinto da quello del fabbricato.

Nello stabilire eventuali aumenti dei canoni l'Amministrazione Comunale potrà considerare anche le necessità del bilancio comunale connesse a spese correnti, che abbiano origine in specifiche esigenze delle aree in concessione, quali il particolare potenziamento di servizi finalizzato al sostegno della funzione turistica delle stesse.

- 3) L'Amministrazione comunale potrà inoltre stabilire aumenti particolari dei canoni per rilevanti necessità di bilancio connesse a spese di investimento per progetti finalizzati alla migliore valorizzazione turistica delle aree di cui all'art. 1 del presente regolamento.

L'aumento dei canoni così disposto riguarderà solo le aree interessate dagli investimenti e non potrà superare, nella somma complessiva a carico dei concessionari interessati, il 30% della copertura relativa alla spesa necessaria per gli interventi, calcolata sulla base dell'ammontare annuo dei mutui da contrarre. La durata dei predetti aumenti sarà pari a quella del piano finanziario degli investimenti previsto in almeno 15 anni e cesserà con l'anno di estinzione del debito. Durante questo intero periodo il Comune non potrà effettuare altri aumenti dei canoni in base al presente articolo, se non quelli conseguenti alle variazioni ISTAT del costo della vita. Il Comune potrà operare le revisioni di aumenti determinati, in relazione a variazioni del piano

finanziario degli investimenti. Gli aumenti del canone, di cui al presente comma, sono decisi dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, al termine di un procedimento di concertazione con le associazioni ed i consorzi dei concessionari. Attraverso tale concertazione saranno anche individuate le modalità inerenti alla informazione, alla vigilanza e alle facoltà di proposta sui procedimenti attuali, riconosciute ai concessionari.
consorzi dei concessionari.

4) Per concessioni ad enti pubblici o privati, a fini di beneficenza o per altri fini di pubblico interesse, sono stabiliti canoni meramente ricognitori dell'appartenenza del bene al Comune. Si intendono per concessioni che perseguono fini di pubblico interesse, diversi dalla beneficenza, quelle nelle quali il concessionario non ritrae, dai beni comunali concessi, alcun lucro o provento. L'applicazione di tale canone è subordinata all'esercizio diretto della concessione da parte degli enti in questione.

5) Per l'anno 2011 i canoni di concessione sono quelli applicati per l'anno 2010 rivalutati dell'indice ISTAT relativo al mese di dicembre 2010.

ART. 23 -DIRITTI DI ISTRUTTORIA

1) In relazione a ciascuna istanza alla quale consegua un provvedimento espresso di autorizzazione e/o concessione, il richiedente dovrà corrispondere i relativi diritti di istruttoria come determinati con delibera del Commissario Prefettizio n. 4/2014 o comunque come diversamente determinati da provvedimenti successivi

ART. 24 - MODALITÀ E TERMINI DEL PAGAMENTO DEI CANONI - MAGGIORAZIONE PER MANCATO PAGAMENTO

1) Il canone annuo di concessione dovrà essere pagato in n'unica rata entro il 30 settembre dell'anno in cui il canone si riferisce. Qualora questo cada di domenica la scadenza sarà posticipata al giorno successivo.

2) Fermo quanto previsto dall'art. 14, sui canoni non pagati alla scadenza sarà aggiunta una maggiorazione dei canoni del Comune, applicando all'importo dovuto le percentuali rispettivamente previste per ciascun scaglione di ritardo:

- | | |
|---------------------------------|------|
| a) da 1 a 30 gg di ritardo | 2,5% |
| b) da 31 a 90 giorni di ritardo | 5% |
| c) oltre 90 gg di ritardo | 20% |

3) Decorso il 30 settembre, senza che il canone sia stato interamente pagato, il competente Settore funzionale del Comune provvederà senza indugio alla costituzione in mora del debitore a mezzo raccomandata a.r. e successiva notifica di accertamento esecutivo.

4) Il concessionario deve garantire gli obblighi assunti con l'atto di concessione mediante cauzione il cui ammontare è pari a una annualità del canone di concessione. La cauzione potrà essere prestata anche a mezzo presentazione di polizza fidejussoria, valida fino alla scadenza dell'atto di concessione, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, a prima

richiesta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944 C.C. Di detta cauzione dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di concessione.

ART. 25 - ATTIVITÀ PROMOZIONALI, CONGRESSI, CONVEGNI

1) Allo scopo di promuovere e favorire lo sviluppo turistico della città, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere in uso i cinema, i teatri ed altri pubblici locali, insistenti sulle aree comunali date in concessione, per un periodo non superiore a 10 giorni all'anno, esclusi i giorni festivi, per ciascun locale, per manifestazioni di pubblica rilevanza, su richiesta che dovrà essere inoltrata ai gestori interessati, con almeno trenta giorni di anticipo.

2) Per le finalità di cui sopra il Comune avrà diritto, nei limiti indicati, ad usufruire della previa agibilità dei cinema, teatri e degli altri locali pubblici, nella loro completa funzionalità, compreso il personale ed i servizi annessi.

3) Il Comune potrà, anche, designare terzi per la utilizzazione dei locali, per ivi svolgere attività patrocinate dal Comune.

4) I concessionari avranno diritto al rimborso delle spese vive documentate ed al risarcimento di eventuali danni all'immobile ed alle strutture.

5) Il mancato rispetto da parte del concessionario degli obblighi assunti a favore del Comune di Viareggio e di cui al presente articolo costituisce motivo di valutazione ai fini della pronuncia di decadenza. Il concessionario inadempiente, ancorché decaduto, sarà comunque tenuto a corrispondere a titolo di penale al Comune di Viareggio la somma pari a cinque volte il canone che il Comune di Viareggio avrebbe dovuto corrispondere al concessionario a titolo di compenso ai sensi del 4 comma del presente articolo.

ART. 26 - REGIME DELLE PRELAZIONI TRA PRIVATI

1) Qualora il concessionario non gestore intenda alienare i manufatti realizzati sull'area in concessione, al gestore è riconosciuto diritto di prelazione ai fini dell'acquisto dell'immobile (o di porzione di esso) nel quale viene esercitata l'attività, nel rispetto della seguente procedura:

- il concessionario dovrà notificare al gestore gli estremi ed il contenuto della proposta di acquisto che abbia ricevuto da un terzo.

Tale diritto di prelazione si intende riconosciuto ed esercitabile con esclusivo riferimento all'immobile o porzione di esso nel quale il gestore esercita l'attività, con conseguente ed espressa esclusione di qualunque diritto e/o obbligo per il gestore di dover esercitare il diritto di prelazione "in blocco" che sia riferito a più fabbricati di proprietà del concessionario. Il diritto di prelazione di cui al presente articolo ha natura di prelazione convenzionale espressamente disciplinata dal presente capitolato.

Il gestore, entro il termine perentorio di gg. 30 dalla notifica della proposta di acquisto, dovrà comunicare al concessionario se intende esercitare la prelazione alle medesime condizioni, risultando in tal caso il gestore preferito ai fini dell'autorizzazione comunale sempre che il Comune non abbia esercitato il diritto di prelazione di cui all'art. 8 comma 3.

2) Il rispetto della presente norma dovrà essere documentato all'ufficio competente, il quale qualora il gestore abbia formalmente rifiutato la prelazione ovvero non abbia esercitato il relativo diritto, dovrà verificare, in sede di esame del contratto di trasferimento ad un terzo, che tale contratto corrisponda a quello notificato dal concessionario al gestore. Ove tale corrispondenza non sussista, l'autorizzazione concessa sarà revocata, osservato il procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i., con i conseguenti effetti in punto di decadenza della concessione.

3) Analogo diritto di prelazione spetterà al concessionario non gestore, osservato il medesimo procedimento di cui al precedente comma, nel caso in cui il gestore intenda alienare l'azienda commerciale.

ART. 26 BIS. INOSSERVANZA NORME CAPITOLATO

1) Laddove non siano stati previsti specifici procedimenti di infrazione o sanzioni, in caso di violazione delle norme previste dal presente Capitolato, qualunque ne sia la qualità o l'entità, il concessionario sarà destinatario di un ordine di adeguamento e ripristino e, contestualmente, dovrà versare una sanzione pecuniaria pari a 12 mensilità del canone concessorio. Permanendo l'infrazione ovvero mancando il pagamento della sanzione nei termini, modi e quantità indicate, si procederà nei confronti del concessionario applicando l'art. 14 del presente Capitolato.

ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE E NORME PARTICOLARI

1) Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2011. Da tale data, salvo quanto altrimenti disposto in modo espresso, sono abrogate e cessano di avere efficacia le precedenti norme regolamentari modificate dal presente Capitolato.

2) Le concessioni o preconcessioni precedentemente accordate, ancorché stipulate per un tempo e con una scadenza ulteriore rispetto al 31.12.2010 si intendono regolate dal presente capitolato a decorrere dal 1° gennaio 2011. Gli uffici comunali sottoporranno alla sottoscrizione dei concessionari i nuovi contratti di concessione, conformi alla presente normativa, contratti la cui durata sarà quella prevista dal precedente art. 12 con decorrenza 1° gennaio 2011.