REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea

Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale

SERVIZIO 13 PER IL TERRITORIO DI PALERMO

# CONCESSIONE Rep. n. 45 del 12/7/2019

dell'area individuata nella planimetria allegata situata all'interno del complesso demaniale Baia del Corallo nel territorio del Comune di Palermo appartenente al Demanio Forestale Regionale mediante atto di concessione.

## IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'anno duemila diciannove, il giorno dodici del mese di luglio (12/7/2019) presso la sede del Servizio 13 per il Territorio di PALERMO

VISTI i seguenti provvedimenti legislativi relativi all'affidamento di immobili demaniali in concessione amministrativa e alla gestione del Demanio Forestale Regionale:

- norme legislative e regolamentari sull'amministrazione del patrimonio e di contabilità generale dello Stato, R.D. 18 novembre 1923 n. 2440, R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
- RDL 30 dicembre 1923 n.3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani",
- RD 5 ottobre 1933 n.1577 "Approvazione dello statuto-regolamento dell'Azienda di stato per le foreste demaniali"
- Legge regionale 6 aprile 1996 n.16 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale 14 aprile 2006 n.14 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale 27 aprile 1999, n. 1O, art. 19, recante disposizioni sull'aggiornamento delle rendite patrimoniali, canoni e altri proventi del demanio;

- D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 – Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso di beni immobili appartenenti allo Stato
- Decreto 21 dicembre 2009 n° 309689 - Modalità e criteri per la concessione in uso dei beni Demaniali e Patrimoniali.
- Legge n. 136 del 2 aprile 2001 recante disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione e utilizzo di beni patrimoniali;
- Legge regionale 1 giugno 2012 n. 26 "Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2012. Legge di stabilità regionale."
- Legge regionale 1 giugno 2012 n° 33 "Disposizioni in materia di entrate e per la salvaguardia degli equilibri di bilancio".

VISTO il Piano Forestale Reg.le 2009/13 approvato con D.P. n. 158/S.6/S.G. del 10 aprile 2012

VISTA la convenzione di concessione per anni 19 (diciannove) del 18.11.2002 tra l'Azienda Regionale Foreste Demaniali e la ditta A.I.G "Associazione Italiana alberghi per la Gioventù" dell'intero Complesso demaniale denominato "Baia del Corallo" per la destinazione ad Ostello della Gioventù ed attività sportive e complementari;

VISTA la convenzione del 18.11.2002 tra A.I.G "Associazione Italiana alberghi per la Gioventù" ed il CUS Palermo di sub-concessione, posta in essere ai sensi dell'art.8 della citata Convenzione per Concessione ad AIG, al "Centro Universitario Sportivo C.U.S. Palermo", con sede in Via Altofonte, 80 90129 Palermo, dell'area oggetto della presente concessione, sino alla scadenza della concessione principale, stabilita per il giorno *17 novembre 2021*.

VISTA la modifica della convenzione del 18.11.2002 tra A.I.G "Associazione Italiana alberghi per la Gioventù" ed il CUS Palermo stipulata tra le stesse ditte in data 17.03.2005, riguardante parziale restituzione all'AIG, per il periodo dal 1° aprile al 31 ottobre di ciascun anno, dell'area interessata dalla convenzione modificata;

VISTO il DDG 912 del 13 luglio 2018 con cui viene dichiarata la decadenza della citata convenzione di concessione per anni 19 (diciannove) del 18.11.2002 tra l'Azienda Regionale Foreste Demaniali e la ditta A.I.G "Associazione Italiana alberghi per la Gioventù" poiché l'attività istituzionale di Ostello sui siti demaniali di Baia del Corallo, a tal fine concessi all'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù, risulta di fatto cessata, come comunicato da A.I.G.

VISTA in particolare in proposito la nota PEC prot.n.3251 del 17.08.2017, assunta al protocollo Dip.le al n. 20483 del 18.08.2017 con la quale il Concessionario ha dato comunicazione a questo Dipartimento di aver presentato in data 30 giugno 2017, presso il Tribunale di Roma, la Domanda di Concordato Preventivo ex art 161 comma 1 REGIO DECRETO 16 marzo 1942, n. 267 Legge Fallimentare; e che con la stessa nota, a firma del Presidente Nazionale AIG, è stata preannunciata la alienazione del patrimonio immobiliare della Associazione e la "drastica ed obbligatoria" chiusura dell'Ostello di Palermo – Baia del Corallo entro il 30 settembre 2017;

VISTA in particolare in proposito la nota prot.n.4188 del 17.10.2017 assunta al prot. Dip.le al n.25634 in data 18.10.2017, indirizzata a questo Dipartimento e, per conoscenza, al Presidente della Regione Siciliana ed all'On.le Assessore dell'Agricoltura, con la quale il Concessionario ha trasmesso a questo Dipartimento copia della Domanda di concordato, dell'Attestazione e del Piano, (con annunciata adunanza dei creditori per il giorno 26.01.2018), riferendo inoltre lo stesso Concessionario che il Piano di concordato prevede la chiusura dell'Ostello di Palermo entro il 30.09.2017 "*.....ovvero la sua concessione in affitto a terzi.... (omissis)... Alla luce di ciò, al fine di chiedere l'autorizzazione alla concessione del ramo di azienda in affitto a terzi, è necessario acquisire preventivamente il Vostro assenso*".

VISTA la memoria presentata per il CUS dallo Studio legale Lentini Musacchia in cui viene richiesta, tra l'altro, la conferma della concessione dell'area gestita, acquisita con prot. n. 14542 del 20/06/2018;

VISTA la nota prot. n. 0017063 del 23/07/2018 con cui il CUS è stato invitato dal Dipartimento dello Sviluppo Rurale e Territoriale (già Azienda regionale delle Foreste Demaniali) a partecipare ad una riunione finalizzata a valutare la possibilità di procedere ad una trattativa privata per l'affidamento del bene;

VISTA la nota ricevuta del CUS PALERMO, acquisita con prot. n. 18156 del 06/08/2018, con la quale il CUS PALERMO precisa la valenza economica e sociale (occupazionale) dell'attività svolta nell'ambito della gestione della porzione di Complesso demaniale di propria competenza, mettendo in evidenza anche l'installazione di impianti di allarme e videosorveglianza già utilizzati per scongiurare tentativi di penetrazione nel Complesso Demaniale;

VERIFICATO inoltre che risultano verificati i requisiti contemplati dall'art. 2 comma 3 lett. (b) del Decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005 "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato per procedere a trattativa privata, che prevede:

*"...3. Si procede a trattativa privata, quando: ...*

*b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 50.000;"*

CONSIDERATA l'imprevedibilità della improvvisa cessazione dell'attività istituzionale di Ostello sui siti demaniali di Baia del Corallo, a tal fine concessi all'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù, integrando la stessa cessazione, nella fattispecie di cui trattasi, un fenomeno interruttivo di natura patologica e traumatica, come sopra riportato, con ripercussioni anche nei rapporti con i legittimi sub concessionari e sulle attività da questi svolte;

CONSIDERATI l'importanza economica e sociale dell'attività ivi svolta dal CUS e gli investimenti dallo stesso dichiarati effettuati,

CONSIDERATA l'opportunità di ricavare in tempi brevi gli introiti dei canoni concessori e mantenere per il tempo residuo sino alla scadenza della originaria concessione principale, stabilita

per il giorno 17 novembre 2021 una presenza atta a garantire migliori condizioni di sicurezza della porzione di complesso demaniale oggetto di concessione e di riflesso, considerata l'assenza di separazioni fisiche tra la parte concessa ed il resto del complesso, dell'intero bene;

RITENUTO pertanto che ricorrono le speciali e eccezionali circostanze per le quali ai sensi dell'art. 41 comma 6 del R.D. n.827 del 23 maggio 1924 non possono essere utilmente seguite le forme degli art. 37 e 40 dello stesso Regolamento, e pertanto può procedersi alla concessione della porzione di complesso demaniale in favore del CUS;

VALUTATA l'Associazione CUS Palermo, per gli scopi statutari di pubblico interesse citati nelle memorie presentate, quale adeguato soggetto individuato per l'affidamento a trattativa privata sino al 17 novembre 2021 del bene demaniale ubicato all'interno **della ex p.lla** ***3 (poi 204) oggi 365 sub.7 del foglio di mappa 146 del NCT*** **del Comune di Palermo,** evidenziato nella planimetria allegata, comprendente: una piattaforma in cemento con annesso sedile, due scivoli in calcestruzzo, un manufatto a pianta circolare, un barbecue in muratura, due manufatti adibiti a w.c., un prefabbricato per deposito motori marini, un manufatto in muratura e legno, un bungalow in legno – smontato dal CUS - individuato tra le parti in quello più prossimo alla struttura circolare, come da piantina allegata, cordoli ed aiuole.

PRESO ATTO che non sono stati finora accertati motivi ostativi al rilascio della concessione;

VERIFICATA la capacità di contrarre con la P.A. della Ditta CUS nonché la relativa certificazione antimafia;

VISTA e verificata la dichiarazione resa dal richiedente per i provvedimenti o procedimenti previsti dalla Legge 575/65 e s.m. ed integrazioni;

VISTA la nota prot. n. **29246** del **10/7/2019** rilasciata dal Dirigente Generale di questo Dipartimento in merito alla stipula della presente concessione

TUTTO CIO' PREMESSO

Essendo l'Amministrazione rappresentata, nella qualità, dal Dirigente Responsabile del Servizio 13 per il Territorio di Palermo, con sede in Viale regione Siciliana 4600 PALERMO, dr. Vincenzo LO MEO nato a Bagheria (PA) il [redacted]1956 (d'ora in poi: "Amministrazione"),

**Si procede alla concessione degli immobili di cui infra come appresso specificato:**

**Art. 1) L'Associazione CUS** Centro UNIVERSITARIO SPORTIVO PALERMO, rappresentata dal sig. Giovanni Randisi nato a Palermo il [redacted]1978 nella sua qualità di rappresentante legale della stessa ed in particolare di Presidente giusta delibera di assemblea generale ordinaria del 5/4/2019, in atti, e giusta Convenzione tra A.I.G. e C.U.S prot. AIGS/AMA/362/02 del 18/11/2002, (da ora in poi Concessionario) restituisce in data odierna all'Amministrazione il possesso di tutti i beni nel cui medesimo era stata già immessa a seguito e con la originaria sub concessione intercorrente tra la stessa e la ditta A.I.G. del 18/11/2002;

**Art. 2)** L'Amministrazione ai sensi della vigente normativa concede al Concessionario per i fini, l'oggetto ed i motivi di cui oltre, i beni elencati nel presente articolo, e nel procedere come infra alla presente concessione, con tutti i patti e le condizioni di cui appresso, immette al contempo la stessa ditta in data odierna nel possesso di tutti i beni appresso specificati già oggetto della originaria sub concessione di cui al superiore art. 1, nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui sono stati restituiti con lo stesso articolo:

-ed in particolare di una porzione del Complesso demaniale Baia del Corallo ubicato nel Demanio Forestale Regionale di Palermo località Sferracavallo in Comune di Palermo di mq. 2400,00 circa individuata catastalmente e cartograficamente come in premessa;

Elenco ed individuazione beni:

-una piattaforma in cemento con annesso sedile, due scivoli in calcestruzzo, un manufatto a pianta circolare, un barbecue in muratura, due manufatti adibiti a w.c., un prefabbricato per deposito motori marini, un manufatto in muratura e legno, un bungalow in legno - smontato dal CUS -

individuato tra le parti in quello più prossimo alla struttura circolare, come da piantina allegata, cordoli ed aiuole.

**Art. 3)** Il Concessionario *prende possesso dei beni di cui sopra, nel medesimo stato di fatto e di diritto di cui al suddetto art. 1, dichiarandosene pienamente soddisfatta ed a conoscenza, per quanto di pertinenza e competenza, degli stessi.*

**Art.4)** Il Concessionario dichiara di sollevare e tenere indenne l'Amministrazione da ogni responsabilità per eventuali difformità edilizie ed Urbanistiche, alla stessa Amministrazione non imputabili, che possano emergere o essere riscontrate a seguito dei previsti accertamenti in materia, essendo il possesso dei beni continuato di fatto ininterrottamente dalla data della originaria concessione di cui all'art. 1 a tutt'oggi;

**Art. 5)** La presente concessione ha per oggetto il medesimo della originaria sub concessione di cui all'art. 1 ed in particolare una piattaforma in cemento con annesso sedile, due scivoli in calcestruzzo, un manufatto a pianta circolare, un barbecue in muratura, due manufatti adibiti a w.c., un prefabbricato per deposito motori marini, un manufatto in muratura e legno, un bungalow in legno – smontato dal CUS - individuato tra le parti in quello più prossimo alla struttura circolare, come da piantina allegata, cordoli ed aiuole e viene effettuata per le seguenti motivazioni:
rilevante valenza socio-turistico e ricreativa, soprattutto in ambito giovanile e formativo nonché economica ed occupazionale delle attività svolte nell'ambito della gestione della porzione di Complesso demaniale di propria competenza, assumendo inoltre particolare rilievo i vantaggi derivanti per l'Amministrazione, dall'installazione di impianti di allarme e videosorveglianza già utilizzati per scongiurare tentativi di penetrazione nel Complesso Demaniale.

**Art 6)** In considerazione di quanto sopra il termine di scadenza della presente concessione, il cui termine iniziale è quello corrispondente alla data odierna, è fissato alla data del 17 novembre 2021, termine di scadenza della originaria concessione di cui sopra intercorrente tra l'Amministrazione e la ditta A.I.G., dalla quale ha avuto origine la sub concessione di cui infra, data

alla q\uale la presente concessione decadrà automaticamente senza bisogno di invio di disdetta dall'una all'altra parte. Non è prevista la possibilità di rinnovo.

**Art. 7)** Il canone annuo di concessione resta determinato come segue:

Maggior importo tra canone di subconcessione concordato con AIG, rivalutato all'attualità e canone calcolato secondo la metodologia sotto esposta:

- Canone fissato dall'UTE per il complesso Demaniale Baia del corallo (nov. 2002): € 21.619,91
- Canone rivalutato secondo indici ISTAT sino a maggio 2012: € 26.419,87
- aumento sino al 50%- l.r. 26/2012 art. 6

€ 26.419,87 + 50% = € 26.419,87 + € 13.209,94 = € 39.628,81

Canone rivalutato secondo indici ISTAT giu2012–mag2019(ultimo valore disponibile): € 42.739,95

Canone riferito a superficie interessata dalla concessione = (superficie concessa su pianta catastale particella/superficie totale particella complesso demaniale) * € 42.739,95 = (2400 mq/9967mq)* € 42.739,95 = € 10.292,00

Pertanto il canone viene calcolato in € 10.292,00 (Euro diecimiladuecentonovantadue/00) all'anno, non frazionabile, salvo eventuale rivalutazione ai sensi di legge. Il canone viene corrisposto in anticipo rispetto alla sottoscrizione della presente ed in unica soluzione per l'annualità 2019 mediante versamento sul conto codice IBAN: **IT 69 O 02008 04625 000 3000 22099** intestato a "Regione Siciliana – S.T. Palermo" indicando come **causale "Concessione 2019 BAIA CORALLO a CUS - capitolo 1789 – codice piano conti E. 301.03.01.003 – capo 20"** (Quietanza n. CB-059992 del 12/7/2019 allegata al presente atto).

**Art. 8**– Il bene viene concesso a corpo e non a misura, rimanendo concordemente escluso, a pena di decadenza, lo svolgimento da parte del Concessionario di qualsiasi altra attività che esula dall'oggetto della presente concessione;

**Art.9** – Il Concessionario si impegna, pena la decadenza della concessione, a ripristinare il bene oggetto di concessione nelle condizioni originarie, ed ad utilizzarlo esclusivamente per le

attività indicate nella richiamata convenzione del 18.11.2002 tra A.I.G ed il CUS Palermo, provvedendo anche a ricostruire il Bungalow in legno smontato.

Il concessionario si impegna altresì, pena la decadenza della concessione, a mantenere una presenza atta a garantire le migliori condizioni di sicurezza della porzione di complesso demaniale oggetto di concessione, migliorando di riflesso, considerata l'assenza di separazioni fisiche tra la parte concessa ed il resto del complesso, le condizioni di sicurezza dell'intero bene.

Il concessionario si impegna a custodire adeguatamente tutte le aree di pertinenza e tutte quelle utili a raggiungere, carrabilmente e non, le stesse, segnalando prontamente all'Amministrazione ed alle competenti Autorità ogni indebita violazione di tutte le medesime.

L'Ufficio provvederà alle verifiche di competenza e, ove venisse riscontrato il mancato adempimento da parte del concessionario di uno o più obblighi menzionati in questa convenzione o nel capitolato speciale d'oneri, avvierà il procedimento d'Ufficio per la decadenza della Concessione.

**Art. 10** – Il Concessionario, con riferimento alla ricostruzione del Bungalow in legno smontato, dovrà, pena la decadenza della concessione:

- entro due mesi dalla stipula della convenzione di concessione presentare il progetto dettagliato di ricostruzione secondo il disegno originario (di seguito "progetto") del bene per l'approvazione finale dell'amministrazione concedente preliminare alla richiesta dei provvedimenti autorizzativi degli organi competenti per la materia edilizia.
- entro ulteriori otto mesi acquisire dagli organi competenti tutti i provvedimenti necessari per la cantierabilità del progetto;
- entro ulteriori dodici mesi concludere i lavori previsti dal progetto.

L'Amministrazione provvederà alle verifiche di competenza e ove venisse riscontrato il mancato adempimento da parte del concessionario di uno o più obblighi menzionati in questa convenzione avvierà il procedimento d'ufficio per la decadenza della Concessione.

**Art. 11**- Il Concessionario si impegna ad attivare una polizza assicurativa, entro 30 giorni dal momento della stipula della presente concessione, per la responsabilità civile verso terzi, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'amministrazione concedente e dei propri dipendenti. Copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, dovrà essere consegnata all'amministrazione concedente entro 30 giorni dal momento della stipula della presente convenzione.

Il Concessionario altresì si impegna a costituire, entro 30 giorni dal momento della stipula della presente concessione, apposita **fidejussione** a favore dell'amministrazione presso adeguata società assicuratrice pari al valore di mercato del bene da ricostruire di cui all'art. 10, calcolato in euro 77.000, (euro 1400/mq - valore minimo OMI ville e villini in considerazione della costruzione in legno – moltiplicato per mq 55 – circa 50 mq di parte chiusa + circa 14 mq*1/3 di terrazza coperta-), da escutere in caso di mancato rispetto dello stesso articolo.

Il Concessionario si impegna ancora a costituire, entro 30 giorni dal momento della stipula della presente concessione, ex art. 54 R.D. n. 827/1924 una **ulteriore fidejussione** di importo pari ad un'annualità del canone, a garanzia del rispetto di quanto infra statuito e concordato in tema di obblighi del concessionario.

**Art. 12**- E' fatto assoluto divieto di sub concedere, in tutto od in parte, il bene concesso, pena l'immediata decadenza della concessione stessa.

**Art. 13**- Tutte le spese della presente concessione (carta bollata, copia registrazione fiscale, ecc.) restano a carico del concessionario.

**Art. 14**- Le parti, di comune accordo, stabiliscono di sottoporre ogni eventuale controversia insorgente in dipendenza della concessione, previo tentativo di bonario componimento, al Tribunale competente.

**Art. 15** - Qualunque destinazione o uso diverso da parte del concessionario nonché l'inadempienza di una delle obbligazioni infra descritte a carico del concessionario comporta, per il presente patto espresso, la decadenza immediata ed anticipata della concessione.

Il concessionario, in caso di decadenza anticipata, avrà l'obbligo di lasciare libero e sgombro il bene demaniale concesso, unitamente al ripristino dei luoghi, senza aver nulla a pretendere dal concedente per effetto di siffatta anticipata decadenza della concessione, né tanto meno pretendere risarcimenti per le opere comunque realizzate che resteranno di proprietà dell'Amministrazione concedente.

La concessione viene data sotto condizione di decadenza di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 e s.m.i. nonchè in caso di sussistenza di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa - ai sensi dell'art. 91 del medesimo decreto legislativo, precedenti, in atto e successivi all'esito dell'accertamento dei requisiti generali dichiarati in sede di gara così come imposto dalla legge.

Nel caso in cui il concessionario non possegga o perda i titoli soggettivi necessari per contrarre con l'Amministrazione dichiarati la concessione decade.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del DPR 296/2005 e s.m. e i., l'Amministrazione può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo il rimborso per eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Per "eventuali migliorie" si intendono concordemente eventuali opere non citate nella presente concessione.

Rimane escluso qualsiasi rimborso per il ripristino del bungalow di cui infra ed in particolare agli artt. 9 e 10.

La comunicazione dell'avvio del procedimento di decadenza o di revoca viene effettuata con le modalità previste dal comma 1 dell'art. 5 del DPR 296/2005 e s.m.i.

*****************

Il presente atto amministrativo, composto di n° 12 pagine numerate più n° 2 fogli allegati di cui 1 planimetria, viene compilato in **cinque originali** e sottoscritto dal **Dirigente Responsabile del Servizio 13 - per il Territorio di Palermo** e dal concessionario, per ricevuta, presa visione ed accettazione.

Una copia verrà depositata all'Ufficio del Registro competente, una copia verrà rilasciata al concessionario in seguito all'avvenuta registrazione, l'altra rimarrà agli atti dell'Amministrazione.

A conferma del pieno accordo, i contraenti sottoscrivono.

Sottoscritto in Palermo lì 12 luglio 2019

per l'Amministrazione concedente

Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale

Il Dirigente Responsabile del Servizio 13

per il Territorio di Palermo

*dr. Vincenzo LO MEO*

**Firma del Dirigente**

*IL CONCESSIONARIO:*

GIOVANNI RANDISI NQ

**Firma del Concessionario**

Si allegano copie di validi documenti di identità

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
00030100 00000872 V13W6001
00049471 12/07/2019 11:52:56
4578-00087 73357FF176BBFC33
IDENTIFICATIVO 01171539640602
0 1 17 153964 060 2

ASSESSORATO REG. AGRICOLTURA DIP. REG. SVIL. RUR. E TERR. PA

DIP. REG. SVIL. RUR. E TERR. • Servizio 13° • U.S.T. PA •

Comune: PALERMO
Tipo: 146 Sez. Z

Scala originale 1:2000
Dimensione foglio: 795.660 x 592.308 metri