



# Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni, 8

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 87 DEL 27-11-2024

sessione Straordinaria - Prima convocazione

<b>Oggetto:</b>	<b>ATTUAZIONE DELL'ART. 23, COMMA 1, LETT. A DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE DI PORTO ERCOLE. CONCESSIONE DEMANIALE DEGLI ORMEGGI PRESENTI NELL'AREA PORTUALE IN FAVORE DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO</b>
-----------------	--

L'anno **duemilaventiquattro** addì **ventisette** del mese di **novembre** alle ore **09:11** e segg. nella Sala delle Adunanze della Sede Comunale ed in videoconferenza, si è riunito il Consiglio Comunale nelle forme di legge, previa trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti.

Presiede l'adunanza **Riccardo Picchianti** nella sua qualità di **PRESIDENTE**.

Del consesso fanno parte i Sigg.:

<b>Nominativo Consigliere</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presente/Assente</b>
<b>Cerulli Arturo</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Orsini Chiara</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Lubrano Michele</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Vaiani Michele</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Pucino Paola</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Picchianti Riccardo</b>	<b>Presidente</b>	<b>Presente</b>
<b>Capitani Niccolò</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Fois Marta</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Nettuno Dharma</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Bargellini Raffaella</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Tortora Affrico</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Costanzo Luca</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Nieto Marco</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Sabatini Maria</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Fedele Anna Laura</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Schiano Priscilla</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Capitani Walter</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>

Totale presenti n. 16 e Totale assenti n. 1.

<b>Assessori esterni</b>	<b>Presente - Assente</b>
<b>Scotto Silvano</b>	<b>Presente</b>

Partecipa il **Segretario Comunale Dott.ssa Mirella Cavuoto**, incaricato della redazione del presente verbale.

Sono designati scrutatori i Sigg. ri: **Nettuno Dharma – Nieto Marco**.

### IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, alle ore **09,12**, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## **PREMESSO CHE:**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 16/02/2018, il Comune di Monte Argentario ha approvato il Piano Regolatore Portuale (P.R.P.) di Porto Ercole, in conformità con le previsioni dell'art. 111 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n.65;

L'ambito portuale di Porto Ercole, unitamente a quello di Porto Santo Stefano, come delimitati dai vigenti strumenti urbanistici, costituiscono porti polifunzionali di interesse regionale;

Ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014: *"Il piano regolatore portuale definisce l'assetto complessivo del porto, individuando le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica, di servizio passeggeri, alla pesca, e le aree dedicate alla nautica da diporto, ai relativi servizi commerciali e turistici e la relativa destinazione funzionale"*;

## **RICORDATO CHE:**

Ai sensi della Legge Delega n. 59/1997 e successivo D.Lgs. n. 112/1998, le funzioni amministrative in materia di Demanio Marittimo sono state conferite dallo Stato alle Regioni, e che, con la Legge n. 88/1998 la Regione Toscana ha trasferito tali funzioni ai Comuni, ai quali spetta, fra l'altro, il compito di procedere al rilascio delle concessioni marittime;

Al fine di dare coerente attuazione alla delega Regionale contenuta nella predetta Legge Regionale n. 88/1998, la disciplina contenuta all'art. 23 delle norme tecniche di attuazione del predetto Piano Regolatore Portuale di Porto Ercole, ha espressamente previsto che, per l'affidamento dei settori funzionali, ai sensi del comma 1: *"In ragione dell'esigenza di coordinamento unitario delle attività, gli specchi acquei e i beni ricompresi nell'ambito portuale di Porto Ercole sono affidati, in tutto o in parte: a). con titolo di durata cinquantennale intestato al Comune di Monte Argentario; b). con concessioni intestate a privati, previo esperimento delle procedure comparative"*;

Ai sensi del successivo comma 2) del predetto art. 23 delle N.T.A., la modalità di gestione della concessione demaniale: *"Nell'ipotesi di cui al comma 1, lett. a), il Comune di Monte Argentario potrà provvedere all'assegnazione in subconcessione, ai sensi dell'art. 45 bis Cod. Nav., dei settori funzionali di cui all'art. 4 delle presenti N.T.A., previo esperimento delle procedure comparative, ovvero alla relativa gestione diretta"*;

Il medesimo art. 23 delle N.T.A. disciplina poi, al successivo comma 3, la durata di tali subconcessioni, in base al quale: *"Nell'ipotesi di cui al comma 1, lett. a), la durata della subconcessione nonché l'entità del canone per questa dovuto sarà stabilita dal Comune di Monte Argentario in sede di predisposizione del bando per l'assegnazione, tenuto conto degli investimenti da effettuare, delle opere poste a carico del subconcessionario e dei conseguenti ammortamenti, nonché degli oneri afferenti agli specchi acquei destinati a spazi comuni di manovra e di accesso al porto. L'entità del canone dovuto dal subconcessionario potrà altresì essere modulata dal Comune in sede di predisposizione del bando per l'assegnazione, alla luce dell'interesse pubblico correlato alla specifica funzione (pesca, nautica sociale, etc.)"*, mentre in base al successivo comma 4: *"I canoni derivanti dalle subconcessioni sono destinati in via prioritaria, per la parte eccedente il canone dovuto dal Comune di Monte Argentario, alla realizzazione di opere portuali, o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale"*;

**Considerato** che, ai sensi del successivo art. 24 delle N.T.A. ("Attuazione del P.R.P."): *"1. La progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture programmate con il presente P.R.P. è a carico dell'Amministrazione comunale, che dovrà a tal fine avvalersi, anche in via non esclusiva, delle risorse conseguenti ai canoni di subconcessione dei settori funzionali [...]"*;

Al fine di dare attuazione a quanto previsto ai predetti artt. 23 e 24 delle norme tecniche di attuazione del P.R.P., il Comune di Monte Argentario, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 06/04/2018 aveva dato indirizzo all'Ufficio Demanio affinché:

- *"Ponga in essere sollecitamente gli atti e le procedure propedeutiche al rilascio delle concessioni demaniali marittime relative alla strutture per la nautica da diporto ricomprese nello specchio acqueo di Porto Ercole in favore dell'amministrazione comunale di Monte Argentario per un periodo di anni 50 al fine di garantire l'efficace attuazione delle previsioni del P.R.P.;*
- [...];
- *Proceda al rilascio delle concessioni demaniali temporanee allo scopo di assicurare il proseguimento delle attività nautiche da diporto durante il periodo transitorio nelle more di individuazione dei soggetti subconcessionari come dettato dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.P. del porto di Porto Ercole."*

Sulla base della predetta Delibera di indirizzo n. 51 del 06/04/2018, gli Uffici hanno provveduto a rilasciare i seguenti titoli concessori temporanei, che ad oggi insistono nell'ambito portuale di Porto Ercole, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione, in favore dei soggetti già titolari dei precedenti titoli demaniali, la cui durata temporale viene scandita nell'atto concessorio secondo la seguente formulazione: ***"La presente concessione, che si intende fatta unicamente nei limiti dei diritti che competono al Demanio Marittimo, è rilasciata a titolo provvisorio ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Navigazione, dalla scadenza della precedente concessione, per un periodo strettamente necessario all'amministrazione di individuare un nuovo concessionario o subconcessionario attraverso un procedimento di evidenza pubblica, salvo la revoca di cui all'articolo 42, 2° comma del C.d.N. e le cause di decadenza previste dalla legge e dalla presente"***;

Le concessioni demaniali marittime di cui sopra riguardano i seguenti specchi acquei ed aree a terra:

- Con destinazione **nautica da diporto**:

- **Concessione demaniale n. 26/2018, indicata con la sigla CD1\_9 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto II del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;**
- **Concessione demaniale n. 27/2018, indicata con la sigla CD1\_8 nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto II del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;**
- **Concessione demaniale n. 28/2018, indicata con la sigla CD1\_2 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;**
- **Concessione demaniale n. 29/2018, indicata con la sigla CD1\_7 nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;**
- **Concessione demaniale n. 30/2018** relativa agli specchi acquei **identificati nelle zone A, E ed F** della TAV. 3B del Quadro Conoscitivo **e successivo atto suppletivo n. 20/2022 di modifica;**
- **Concessione demaniale n. 31/2018** relativa agli specchi acquei **identificati nelle zone B, C e D** della TAV. 3B del Quadro Conoscitivo;
- **Concessione demaniale n. 32/2018, indicata con la sigla CD1\_4** nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 33/2018, indicata con la sigla CD1\_5** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 34/2018, indicata con la sigla CD1\_6** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;

- Con destinazione **cantieristica**:

- **Concessione demaniale n. 35/2018, indicata con la sigla CD3\_5** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 36/2018, indicata con la sigla CD3\_3** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 37/2018, indicata con la sigla CD3\_1** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U., oggi unificata nella n. 11/2023;
- **Concessione demaniale n. 38/2018, indicata con la sigla CD3\_2** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 39/2018, indicata con la sigla CD3\_4** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U. oggi unificata nella n. 11/2023;
- **Concessione demaniale n. 17/2023** inerente gli scali di alaggio in area CN di cui all'art. 14 delle N.T.A. del piano regolatore del Porto;

Sussistono altresì, nell'ambito portuale in questione, i seguenti titoli provvisori rilasciati ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione, in favore dei soggetti già titolari dei precedenti titoli demaniali **con destinazione nautica da diporto**:

- **Concessione demaniale n. 38/2016, indicata con la sigla CD1\_1** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 41/2016, indicata con la sigla CD1\_3** nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo, zona del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 43/2016, indicata con la sigla CD1\_11** nella TAV.2B identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;
- **Concessione demaniale n. 51/2016, indicata con la sigla CD1\_10** nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo del vigente R.U.;

Insistono inoltre nell'area portuale le seguenti concessioni demaniali (rilasciate con durata annuale) relative ai distributori di carburanti assentite con:

- **Concessione demaniale ex n. 25/2021** lato molo De Angelis;
- **Concessione demaniale ex n. 18/2023** lato molo De Angelis;
- **Concessione demaniale ex n. 01/2024** relativa alle aree CD3\_6 e CD3\_7;

Con ulteriore procedura ad evidenza pubblica è stata inoltre rilasciata, ai sensi degli artt. 23 e 26 delle N.T.A, la seguente concessione demaniale ad utilizzo ormeggio per i Diving presenti:

- **Concessione demaniale n. 18/2021**, con scadenza al 31/12/2024, relative all'area funzionale DV definita all'art.18 delle N,T,A, del piano del Porto;

Infine insistono nell'area portuale le seguenti concessioni demaniali marittime, rilasciate in favore dell'Amministrazione Comunale di Monte Argentario e già affidate in regime di art. 45/bis Cod. Nav. per la gestione della catenaria comunale destinata alla Nautica sociale, con scadenza al 31/12/2027:

- **Concessione demaniale n. 10/2019, indicata con la sigla CD1\_12** nella TAV.2B, identificata al paragrafo 2, sotto paragrafo 2.2, punto I del Quadro Conoscitivo, zona del Quadro Conoscitivo del vigente R.U., e **successivo atto di appendice n. 8/2020**;
- **Concessione demaniale n. 27/2020**, integrativa alle aree funzionali della catenaria comunale, e **successivo atto suppletivo n. 24/2022**;

**Vista** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 201 del 21/12/2023 e conseguente Determinazione n. 947/2024, inerente la ricognizione della durata delle concessioni nella stessa individuate sino al 31.12.2024, riguardanti tra l'altro le concessioni sopra esposte e delle quali sono state inviate notifiche ai concessionari;

**Visto** il Decreto Legge n. 131/2024 e ritenuto di non dover applicare lo stesso alle concessioni di cui alla presente delibera in quanto:

- lo stesso non preclude il legittimo esercizio dell'azione amministrativa volto a dare attuazione, nel caso di specie, alle previsioni del P.R.P., nel rispetto dei principi Europei e dell' art. 23 delle N.T.A. della Pianificazione Portuale;
- incompatibile con le tempistiche di attuazione della pianificazione portuale in considerazione della necessità di provvedere, attraverso la realizzazione delle opere previste nel piano portuale, alla messa in sicurezza del porto di Porto Ercole nonché a dare piena attuazione alle potenzialità economiche e di sviluppo in esso previste.

#### **RILEVATO INOLTRE CHE:**

- l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 19/07/2024, ha concluso l'iter di approvazione dell'A.T.F. che integra, sul piano delle potenzialità di sviluppo del porto, la massima possibilità di valorizzazione delle aree demaniali attraverso l'operatività delle zone funzionali definite nella tavola 2P del P.R.P.;

- per le aree portuali delle quali la presente deliberazione prevede l'affidamento in concessione all'Amministrazione comunale, non si rilevano opere da incamerare;

- in relazione ai punti di ormeggio oggi esistenti, l'espressa natura temporanea dei titoli concessori rilasciati e la natura delle opere oggetto delle concessioni consistenti in pontili galleggianti classificati come facilmente rimovibili, nonché il prolungamento della validità di tali titoli concessori oltre le iniziali previsioni di temporaneità e lo scopo del titolo (riconducibile, appunto, a meri punti di ormeggio) escludono, congiuntamente tra loro, la necessità di prevedere indennizzi in favore degli attuali concessionari. Ad analoghe conclusioni deve, altresì pervenirsi in ragione della constatazione che il perimetro applicativo dell'art. 4 del D.L. 118/2022, nel richiamare l'istituto del riconoscimento di indennizzo in favore del concessionario uscente, non risulta ricomprendere le concessioni inerenti il diporto nautico;

- le aree demaniali insistenti nell'ambito portuale di Porto Ercole costituiscono risorsa scarsa e di obiettivo interesse transfrontaliero (Consiglio di Stato, sez. VII, 20.05.2024, n. 4480, Consiglio di Stato, Sez. VII, 30.04.2024, n. 3940, 19 marzo 2024, n. 2679) stante la natura quantitativamente limitata degli specchi acquei da destinarsi ad ormeggio nell'ambito comunale di Monte Argentario, la peculiare conformazione del territorio comunale (con linee di costa significativamente scoscese e frastagliate, inidonee all'individuazione di ulteriori punti di ormeggio), e l'attrattiva dello stesso anche a livello internazionale quale prestigiosa meta marittima e la conseguente rilevanza economica delle concessioni.

#### **RISCONTRATO INOLTRE CHE:**

In base alle previsioni urbanistiche attualmente in vigore l'ambito portuale risulta suddiviso in diversi settori funzionali (tavola 2P del P.R.P. "zonizzazione Funzionale"), le cui concrete possibilità di attuazione sono subordinate, in parte, alla preventiva messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale ed in particolare alla realizzazione e collaudo dei seguenti interventi che il P.R.P. individua e definisce attraverso successive fasi realizzative così come meglio specificato nell'art.26 delle N.T.A. del P.R.P.:

- realizzazione del molo di sottoflutto per proteggere lo specchio acqueo dalle mareggiate dei quadranti secondari e garantirne, in condizioni di mareggiate ordinarie, la corretta funzionalità;
- realizzazione del banchinamento del Molo Santa Barbara (sopraflutto esistente) per consentire un ormeggio diretto alla banchina, rimuovere tutti sistemi provvisori di ormeggio con boe e catenarie, consentire un accesso in sicurezza agli utenti ma soprattutto ai mezzi di soccorso che oggi non hanno modo di manovrare correttamente;

- realizzazione della banchina “ex Cirio” al fine di consentire la disposizione di nuovi pontili galleggianti in sostituzione del sistema a gavitelli oggi presente.

Anche le ulteriori opere di messa in sicurezza previste nel predetto A.T.F., pur non essendo qualificate come presupposto per l'attuazione delle opere portuali sono anch'esse finalizzate a traguardare l'obiettivo primario di messa in sicurezza del bacino fissato dall'Amministrazione attraverso la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- prolungamento del molo di sopraflutto per realizzare una zona di avamposto ove le imbarcazioni possano trovare riparo e mare calmo e manovrare per accedere alla struttura portuale e potenziamento della parte terminale dell'attuale molo che viene completamente sormontata dalle onde che quindi si riversano all'interno della struttura portuale recando gravi danni alle imbarcazioni e alle opere.

Dall'esigenza di procedere celermente all'avvio delle procedure volte alla effettiva realizzazione delle predette opere portuali di messa in sicurezza dello specchio acque di Porto Ercole derivano pertanto:

- a) Considerazioni di natura urbanistica, in quanto la complessità delle procedure e dei tempi necessari al reperimento degli investimenti rischiano di vanificare l'attività pianificatoria sviluppata dall'amministrazione comunale in oltre un decennio;
- b) Considerazioni legate alla sicurezza della navigazione al fine di mettere in sicurezza il porto di Porto Ercole rispetto ai sempre più frequenti eventi meteo marini estremi;
- c) Considerazioni di natura economica in quanto la realizzazione degli investimenti previsti nei vigenti strumenti urbanistici garantirebbe la massimizzazione del valore delle aree portuali e pertanto, in generale, del bene demaniale;
- d) Considerazioni di natura finanziaria in quanto la disponibilità delle aree e dei flussi di cassa ricavabili attraverso la subconcessione degli ambiti portuali costituisce condizione imprescindibile per l'attuazione delle previsioni del piano;
- e) Considerazioni di natura ambientale e culturale in quanto gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono finalizzati ad assicurare la valorizzazione paesaggistica di tutto l'abitato di Porto Ercole inclusa la cornice costituita dal sistema delle fortificazioni cinquecentesche che fanno da cornice all'ambito portuale;

#### **CONSIDERATO CHE:**

Preliminarmente all'approvazione dell'adeguamento tecnico funzionale (A.T.F.), l'Amministrazione Comunale aveva provveduto ad avviare una serie di approfondimenti di natura tecnica connessi alla fattibilità delle opere previste nell'A.T.F., culminato con l'approvazione, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 168 del 17/11/2023, di un Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DocFAP) a firma dell'ing. Marco Pittori, che ha delineato l'ipotesi progettuale da perseguire ai fini della messa in sicurezza dell'ambito portuale identificata appunto, in base al quadro delle conoscenze ad oggi disponibili, nella soluzione tecnica delineata nella nuova proposta di A.T.F.;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE:**

La gestione dell'ambito portuale in questione concerne servizio di interesse generale, atto ad incidere sulla valorizzazione turistica ed economica dell'intero territorio comunale;

A fronte di tale assetto obiettivo l'assegnazione delle porzioni di specchio acqueo ricadenti nel Porto di Porto Ercole (con esclusione, come di seguito meglio indicato, delle concessioni allo stato inerenti cantieri navali e distributori carburanti) in concessione diretta all'Amministrazione comunale la quale procederà

all'affidamento in sub concessione ex art. 45-bis Cod. Nav., anche per il tramite di titoli temporanei, ai singoli operatori individuati in esito ad apposite procedure di evidenza pubblica delle porzioni dei medesimi quali risultanti dall'attuale assetto ovvero, anche in ragione della progressiva attuazione del P.R.P. e dell'A.T.F., dalle articolazioni dagli stessi poste, consente all'Ente:

- di coordinare unitariamente la necessaria continuità dei servizi diportistici con le esigenze di articolazione e sviluppo conseguenti all'attuazione delle progettualità previste per tale ambito e alle relative lavorazioni nell'area portuale;
- di fornire idonei indirizzi e prescrizioni per la più idonea gestione degli stessi ad opera dei singoli operatori individuati ai sensi dell'art. 45-bis Cod. Nav.;
- di coordinare le singole concessioni demaniali nell'ottica della complessiva attuazione del P.R.P. e A.T.F. e garanzia dei servizi dell'ambito portuale;
- di destinare, come previsto dall'art. 23 della richiamata disciplina del P.R.P. *i canoni derivanti dalle subconcessioni "in via prioritaria, per la parte eccedente il canone dovuto dal Comune di Monte Argentario, alla realizzazione di opere portuali, o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale"* con i medesimi concorrendo, se del caso anche unitamente a linee di finanziamento pubblico e/o privato, alla realizzazione e adeguamento delle infrastrutture previste;

L'attuazione delle opere portuali rappresenta una finalità di primaria importanza per le motivazioni sopra delineate e rientra, a tutti gli effetti, nei compiti demandati all'amministrazione comunale come ente di governo locale che in questo caso, ed al precipuo fine di perseguire finalità di interesse generale, opera anche come autorità demaniale in forza della delega regionale ex Legge 88/1998;

Il richiamato assetto risulta rispondere, pertanto, al proficuo utilizzo del bene demaniale, implementando la funzionalità e fruizione dello stesso.

PRESO ATTO:

1) Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 03/10/2024 è stato disposto:

*"Di dare indirizzo affinché si ponga in essere gli atti e le procedure per:*

- a) l'elaborazione, se necessario anche tramite apposito incarico a professionista/i esperto/i individuato/i dall'Amministrazione, di apposito Piano economico finanziario e di relazione tecnico-finanziaria volti ad approfondire la sostenibilità economico-finanziaria e tecnica dell'assetto sopra indicato, con affidamento diretto in concessione in favore dell'Amministrazione comunale degli specchi acquei e aree a terra nella presente individuati, per la durata di anni 50, ai sensi dell'art. 23 delle NTA del PRP, e successivo affidamento in subconcessione ex art. 45-bis degli stessi (anche in diversa articolazione ed anche per il tramite di titoli temporanei) ai singoli operatori economici risultanti vincitori in esito a procedura di evidenza pubblica, al fine di dare attuazione al PRP ed all'ATF, nonché la rispondenza di tale assetto al più proficuo uso del bene demaniale;*
- b) subordinatamente al positivo esito delle verifiche di cui al precedente punto, l'affidamento in favore del Comune di Monte Argentario della concessione demaniale marittima per la gestione dell'intero ambito portuale di Porto Ercole destinato agli ormeggi (comprensivo di specchi acquei e aree a terra ai medesimi connessi) nonché delle relative aree a terra ricadenti nel medesimo ambito interessate dalla realizzazione delle opere portuali in previsione, per la durata di anni 50 a partire dall'01-01-2025, in conformità con le previsioni di cui all'art. 23 delle NTA del PRP;  
*Il tutto quale meglio individuato nelle allegate TAVOLE 1 e 2, con esclusione, comunque, della concessione in favore dell'amministrazione comunale delle seguenti aree per le ragioni sopra indicate: distributori di carburanti e area cantieristica;**
- c) ad adottare i conseguenziali atti e provvedimenti nei confronti degli odierni detentori dei beni al fine di garantire l'assegnazione in concessione all'Amministrazione comunale di tali beni e della successiva fruizione*

*degli stessi ad opera dei soggetti individuati in esito alle procedure di evidenza pubblica di cui al successivo punto d)*

*d) A seguito degli adempimenti di cui al precedente punto b) espletare, anche anteriormente al 31.12.2024, le procedure ad evidenza pubblica per le assegnazioni in subconcessione ai sensi dell'art. 45/bis del Codice della Navigazione delle suddette porzioni di specchio acqueo ed aree all'interno del piano del porto (anche in diversa articolazione ed anche per il tramite di titoli temporanei), come dettagliate in premessa, con esclusione di indennizzi di sorta in favore dei detentori uscenti;*

*e) di fornire, sin d'ora, al competente Ufficio comunale, i seguenti indirizzi di natura indicativa e non esaustiva in relazione ai criteri di aggiudicazione per lo svolgimento delle procedure comparative volte all'affidamento in subconcessione ex art. 45-bis del codice della navigazione delle singole porzioni demaniali ricadenti all'interno del Porto di Porto Ercole:*

*1) rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili;*

*2) offerte in aumento rispetto al corrispettivo posto a base di gara da destinarsi, in via prioritaria, alla realizzazione delle opere portuali definiti nel PRP e nell'ATF o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale;*

*3) la qualità e le condizioni dei servizi offerti agli utenti con particolare riferimento a quelli finalizzati a migliorare l'accessibilità e fruibilità del bene demaniale anche da parte delle persone con disabilità, e dell'idoneità di tali interventi ad assicurare minimo impatto sul paesaggio, sull'ambiente e sull'ecosistema, nonché l'offerta di specifici servizi anche in periodi non di alta stagione;*

*4) gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale;*

*5) l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività diportistiche comparabili, anche svolte in regime di concessione;*

*6) il numero di lavoratori che ciascun offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione;*

*7) l'offerta di ulteriori servizi accessori ed integrativi che potranno essere individuati nell'ambito del capitolato di gara."*

2) Che in attuazione del deliberato di cui al precedente punto, con Determinazione del Dirigente del Dip. 1 - Area Pianificazione Finanziaria n. 817 del 11/10/2024, è stato affidato l'incarico relativo al servizio di "Predisposizione perizia di stima per verifica di fattibilità per l'affidamento in concessione e gestione dello specchio acqueo del porto di Porto Ercole." al Dott. Augusto Equizi (p.iva 10872061006), con studio in Via dei Casali Santovetti, 51 (RM) iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al numero AA\_10098 ed al Registro dei Revisori Legali al n. 158895;

3) che nella perizia di stima per verifica di fattibilità per l'affidamento in concessione e gestione dello specchio acqueo del porto di Porto Ercole redatta dal Dott. Augusto Equizi, pervenuta con prot. n. 49249 del 14/11/2024 viene indagata dal punto di vista economico e finanziario la fattibilità dell'intervento, concludendo che:

*"in relazione all'incarico ad esso conferito avente ad oggetto, per gli effetti in appresso indicati, (i) la verifica della sostenibilità, sia sotto il profilo economico che finanziario, dell'affidamento in sub-affidamento in gestione a terzi soggetti - individuati in esito alle previste procedure ad evidenza pubblica - degli specchi acquee e aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole, ubicato nel territorio del Comune di Monte Argentario (GR) e, laddove le risultanze di detta verifica restituiscano esito positivo, (ii) l'accertamento circa il fatto se l'entità dei flussi di cassa generati (quale differenziale positivo tra corrispettivo della sub-affidamento e gli oneri concessori che il Comune di Monte Argentario dovrà corrispondere allo Stato in relazione alle medesime aree) sia compatibile con i necessari e già previsti interventi sia di messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale che di potenziamento dell'approdo di Porto Ercole, nel dichiarare che:*

*- la presente relazione è stata redatta in piena ed assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato e/o coinvolto nella valutazione;*

*- il Perito non ha alcun interesse diretto o indiretto nella stima che è stato chiamato ad eseguire;*

*- non occupa posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il grado di indipendenza ed obiettività*

della stima stessa"

ed attestando che:

*"sulla base delle informazioni e dei dati reperite/i ai fini del presente elaborato, date le assumptions di partenza e le risultanze dello sviluppo dei piani economico e finanziario dell'operazione così come nei termini prospettata, che:*

*A. l'affidamento in sub-affidamento in gestione a terzi soggetti - individuati in esito alle previste procedure ad evidenza pubblica - degli specchi acquei e aree a terra insistenti nel Porto di Porto Ercole, ubicato nel territorio del Comune di Monte Argentario (GR) è operazione connotata da indubbia sostenibilità sia sotto il profilo economico che finanziario; e che*

*B. detto affidamento a terzi è suscettibile di garantire al Comune di Monte Argentario flussi di cassa positivi tali da consentire non soltanto l'esecuzione (con integrale ricorso al mercato del credito) dei previsti interventi sia di messa in sicurezza dello specchio acqueo portuale che di potenziamento dell'approdo di Porto Ercole, ma anche residui di cassa costantemente positivi da destinare ad eventuali altre misure in favore della comunità."*

## CONSIDERATO CHE

l'affidamento diretto in favore dell'Amministrazione comunale e (successivo affidamento in subconcessione a terzi ai sensi dell'art. 45-bis) concernerà, pertanto, gli specchi acquei e aree a terra individuati nelle allegate **TAVOLE 1 e 2 (salvo diverse articolazione dei medesimi da individuare nelle successive fasi del procedimento in ragione delle concrete esigenze rilevate)**, riferibili nella sostanza, a specchi acquei destinati all'ormeggio, alla nautica da diporto ed aree a terra ai medesimi connessi o, comunque, interessate dalle opere di adeguamento e sviluppo dell'area portuale, con esclusione, comunque, delle aree e specchi acquei oggi destinati alla cantieristica e al rifornimento carburanti in quanto i medesimi, in ragione delle concrete caratteristiche e natura esulano dai profili di uniforme interesse alla gestione *supra* richiamati e potranno essere oggetto di autonome procedure di affidamento.

## RILEVATA

l'opportunità di fornire, sin d'ora, al competente Ufficio comunale, i seguenti indirizzi di natura indicativa e non esaustiva in relazione ai criteri di aggiudicazione per lo svolgimento delle procedure comparative volte all'affidamento in subconcessione ex art. 45-bis delle singole porzioni demaniali ricadenti all'interno del Porto di Porto Ercole:

- 1) rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili;
- 2) offerte in aumento rispetto al corrispettivo posto a base di gara da destinarsi, in via prioritaria, ad opera dell'Ente, alla realizzazione delle opere portuali definite nel PRP e nell'ATF o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale;
- 3) la qualità e le condizioni dei servizi offerti agli utenti con particolare riferimento a quelli finalizzati a migliorare l'accessibilità e fruibilità del bene demaniale anche da parte delle persone con disabilità, e dell'idoneità di tali interventi ad assicurare minimo impatto sul paesaggio, sull'ambiente e sull'ecosistema, nonché l'offerta di specifici servizi anche in periodi non di alta stagione;
- 4) gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale;
- 5) l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività diportistiche comparabili, anche svolte in regime di concessione;
- 6) il numero di lavoratori che ciascun offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione;
- 7) l'offerta di ulteriori servizi accessori ed integrativi che potranno essere individuati nell'ambito del capitolato di gara.

Ferma comunque restando la facoltà dell'Ente di impartire specifiche prescrizioni in ordine alle concrete modalità di svolgimento del servizio compresi eventuali prezzi massimi dei posti barca.

**RITENUTO, PERTANTO, OPPURTUNO:**

di procedere

**a) all'affidamento in favore del Comune di Monte Argentario della concessione demaniale marittima per la gestione dell'intero ambito portuale di Porto Ercole destinato agli ormeggi (comprensivo di specchi acquei e aree a terra ai medesimi connessi) nonché delle relative aree a terra ricadenti nel medesimo ambito interessate dalla realizzazione delle opere portuali in previsione, per la durata di anni 50 a partire dall'01-01-2025, in conformità con le previsioni di cui all'art. 23 delle NTA del PRP, il tutto quale meglio individuato nell'allegata TAVOLA 1, con esclusione, comunque, della concessione in favore dell'amministrazione comunale le seguenti aree:**

- distributori di carburanti in quanto aree ove esistono impianti e serbatoi di carburante che oltre a svolgere un pubblico servizio dovranno essere oggetto di indagini ambientali per scongiurare eventuali bonifiche. Per tali aree si procederà ad autonome procedure di gara per il rilascio di concessione demaniale marittima;
- area cantieristica in quanto, su tali aree deve essere prevista una riqualificazione sulla base di proposte dei privati tramite project financing o diversa articolazione atta a garantire la valorizzazione dei beni in questione, nonché definita la procedura di valutazione da parte dell'agenzia del demanio sulla natura delle opere presenti;

**b) all'esperimento, successivamente all'assunzione dei provvedimenti di cui al precedente punto, delle procedure ad evidenza pubblica per le assegnazioni ai sensi dell'art. 45/bis del Codice della Navigazione delle porzioni di cui all'allegata TAVOLA 2 di specchio acqueo ed aree all'interno del piano del porto, anche in diversa articolazione ed anche per il tramite di titoli temporanei;**

**VISTO** l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) "Attribuzioni dei Consigli";

**ACCERTATA** la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in materia, ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000;

**RITENUTO QUINDI** di attestare, ai sensi dell'art. 147bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile dell'area pianificazione territoriale;

**VERIFICATO** che si rende necessario acquisire parere di regolarità contabile, in quanto le previsioni della presente delibera prevedono impegno di spesa in ragione dei canoni demaniali e delle addizionali regionali nonché per l'affidamento dei servizi;

**VISTI:**

- il Codice della Navigazione approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327, in particolare il Titolo II, Capo I "Del demanio marittimo", artt. 28-55)
- il Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione approvato con D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328, in particolare il Titolo II, Capo I "Delle concessioni", artt. 5-40;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 23/03/2012 e successive varianti;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") e ss.mm.ii.;

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ("*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*", c.d. T.U.E.L.) e ss.mm.ii.;

## **DELIBERA**

- Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente trascritta e riproposta, assieme alla documentazione ivi richiamata che si allega;

- Di procedere:

a) all'affidamento in favore del Comune di Monte Argentario della concessione demaniale marittima per la gestione dell'ambito portuale di Porto Ercole, per la durata di anni 50 a partire dall'01-01-2025, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.P. relativamente alle aree sommariamente individuate nell'allegata TAVOLA 1;

b) all'adozione dei consequenziali atti e provvedimenti nei confronti degli odierni detentori dei beni al fine di garantire l'assegnazione in concessione all'Amministrazione comunale di tali beni e della successiva fruizione degli stessi ad opera dei soggetti individuati in esito alle procedure di evidenza pubblica di cui al successivo punto c);

c) a seguito degli adempimenti di cui al precedente punto b), ad espletare le procedure ad evidenza pubblica per le assegnazioni in subconcessione ai sensi dell'art. 45/bis del Codice della Navigazione delle suddette porzioni di specchio acqueo ed aree all'interno dell'ambito portuale (anche in diversa articolazione ed anche per il tramite di titoli temporanei), come dettagliate nell'allegata TAVOLA 2, con esclusione di indennizzi di sorta in favore dei detentori uscenti;

d) nelle more dell'espletamento delle procedure di cui al precedente punto c) ed a partire dall'01.01.2025, di procedere, con determinazione dirigenziale, all'eventuale affidamento in regime di art. 45bis e a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione, della gestione dei beni demaniali in favore degli attuali detentori dei titoli temporanei già rilasciati, sino all'individuazione dei nuovi subconcessionari;

- Di fornire, sin d'ora, al competente Ufficio comunale, i seguenti indirizzi di natura indicativa e non esaustiva in relazione ai criteri di aggiudicazione per lo svolgimento delle procedure comparative volte all'affidamento in subconcessione ex art. 45-bis del codice della navigazione delle singole porzioni demaniali ricadenti all'interno del Porto di Porto Ercole:

1) rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili;

2) offerte in aumento rispetto al corrispettivo posto a base di gara da destinarsi, in via prioritaria, alla realizzazione delle opere portuali definiti nel PRP e nell'ATF o comunque di infrastrutture e servizi correlati all'ambito portuale;

3) la qualità e le condizioni dei servizi offerti agli utenti con particolare riferimento a quelli finalizzati a migliorare l'accessibilità e fruibilità del bene demaniale anche da parte delle persone con disabilità, e dell'idoneità di tali interventi ad assicurare minimo impatto sul paesaggio, sull'ambiente e sull'ecosistema, nonché l'offerta di specifici servizi anche in periodi non di alta stagione;

4) gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale;

5) l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività diportistiche comparabili, anche svolte in regime di concessione;

6) il numero di lavoratori che ciascun offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione;

7) l'offerta di ulteriori servizi accessori ed integrativi che potranno essere individuati nell'ambito del capitolato di gara.

- Di trasmettere il presente atto di indirizzo al Dirigente del Dipartimento II – Area Pianificazione Territoriale, di cui fa parte l'Ufficio Demanio del Comune, per i provvedimenti consequenziali ed attuativi.
- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – TUEL approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- Di provvedere alla pubblicazione della presente ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 328 del 15/02/1952 e della Legge 28 gennaio 1994, n. 84, per sole osservazioni.



Letto, approvato e sottoscritto.

**Presidente del Consiglio**  
**Riccardo Picchianti**

**Il Segretario Comunale**  
**Dott.ssa Mirella Cavuoto**

[ X ] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi degli articoli del CAD.