

ATTO DI SOTTOMISSIONE

EX ART. 38 COD. NAV.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque addì () del mese di , in una delle sale del Palazzo Comunale, posto in Via Garibaldi, al civico n. 9,

INNANZI A ME - _____, Segretario Generale del Comune di Genova,

sono comparsi

PER UNA PARTE

- il COMUNE DI GENOVA, codice fiscale 00856930102, con sede in Genova, Via Garibaldi 9, (di seguito, per brevità, "Comune") rappresentato da all'uopo autorizzato con deliberazione n ... del

E PER L'ALTRA PARTE

Il Signor nat a il e residente in
- Via - (CF) in qualità di rappresentante legale di (di seguito, per brevità, "aggiudicatario")

PREMESSO CHE:

- il Comune, con Determinazione Dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio n. 2016-133.2.0.– 50 del 6.5.2016, rettificata con determina dirigenziale del medesimo Ufficio n. 2016-133.2.0. – 80 del 15.6.2016, approvava il Bando per il rilascio della concessione demaniale marittima relativa al compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività connesse, indicando e quindi espletando la successiva procedura (nel seguito anche la "Gara");

- in esito alla relativa procedura concorsuale, la Commissione di Gara, nelle sedute del 13 e 19.7.2016, procedeva all'aggiudicazione provvisoria alla costituenda Associazione Temporanea di Imprese denominata "Marinella", trasformatasi successivamente in "La Marinella 1934 s.r.l." (di seguito, per brevità, "Società" o anche "Marinella"), della concessione del suddetto compendio immobiliare demaniale alle condizioni previste nell'offerta presentata, nel Bando di gara e nel

“Disciplinare della concessione”, nonché nel rispetto del Codice della Navigazione e della normativa vigente in materia;

- con Determinazione Dirigenziale n. 2017/133.2.0/45, in data 10.3.2017, adottata dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva, veniva disposta l’aggiudicazione definitiva alla Società ed approvato lo schema del relativo atto di sottomissione che quest’ultima sottoscriveva in data 12.6.2017;
- a seguito della sottoscrizione dell’atto di sottomissione, la Società occupava, anche ai sensi degli artt. 38 Cod. Nav. e 35 del relativo Regolamento di esecuzione, i beni demaniali oggetto della concessione al fine dell’elaborazione del progetto e della successiva realizzazione delle necessarie opere di risanamento e riqualificazione;
- nell’ambito degli approfondimenti tecnici propedeutici all’elaborazione del progetto veniva accertata l’esigenza di eseguire interventi relativi ad opere strutturali, non previsti né prevedibili, conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell’edificio ed a difetti e/o vizi costruttivi, sia a situazioni di degrado strutturale, non riscontrabili in sede di gara;
- con la sottoscrizione dell’atto aggiuntivo del 13.4.2018, Comune e Società, a parziale modifica e integrazione dell’atto di sottomissione del 12.6.2017 e con riferimento ai contenuti dell’atto concessorio da perfezionarsi all’esito dei lavori, convenivano l’imputazione dell’onere relativo alle suindicate opere strutturali non previste e non prevedibili – quantificato in € 181.339,60 per lavori di risanamento, € 5.440,19 oneri della sicurezza diretti, € 9.962,28 per sondaggi e imprevisti, (tutti gli importi oltre IVA), e €. 38.291,08 per spese di progettazione-direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) – a carico dell’amministrazione concedente, da scomputarsi sull’importo del relativo canone concessorio, previa verifica a consuntivo dell’effettiva maggiore spesa sostenuta;
- dopo l’avvio dei suindicati lavori autorizzati, l’immobile ex Marinella veniva gravemente danneggiato dagli eccezionali eventi meteomarinari verificatisi nelle date del 29-30.10.2018 e del 30.9.2019 e da successivi crolli, comportanti la necessità di ulteriori, non previsti, lavori di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione;
- a fronte di ciò, il Comune, nell’impossibilità di prolungare la durata della concessione demaniale, accordava alla Società un’ulteriore riduzione del suddetto canone, per tutto il periodo concessorio, pari all’importo dei suddetti maggiori oneri, ritenendo preminente l’interesse pubblico alla messa in sicurezza dell’immobile pubblico in oggetto e considerato che tali maggiori costi derivavano da cause di forza maggiore, non prevedibili al momento della sottoscrizione dell’atto di sottomissione;

- in conseguenza del maggior costo delle opere da realizzare, onde ricercare un corretto riequilibrio economico-finanziario sotteso al PEF, le originarie condizioni di affidamento venivano modificate con la sottoscrizione in data 13.8.2021 di un secondo atto aggiuntivo all'atto di sottomissione, sostitutivo di quello precedente del 13.4.2018, nel quale venivano disciplinati gli obblighi, a carico delle parti ed in particolare della Società, alla luce delle rilevanti sopravvenienze di cui sopra e pertanto delle maggiori opere e lavori necessari alla riqualificazione della struttura a regola d'arte;

- in tale secondo atto aggiuntivo, il costo di detti interventi, in conseguenza delle integrazioni e modifiche rese necessarie veniva stimato in € 1.330.000, oltre I.V.A. ed accessori, in misura significativamente maggiore rispetto a quanto originariamente preventivato e successivamente stabilito con il primo atto aggiuntivo del 13.4.2018;

- sempre in tale sede pattizia, in conseguenza di tali più elevati costi sopportati dal concessionario, Comune e Società convenivano che, in esito al positivo controllo, da parte di un tecnico abilitato, sulla conformità degli interventi eseguiti rispetto a quanto progettato ed approvato:

la durata della concessione in anni venti dalla data di fine lavori;

il canone concessorio, nell'importo minimo annuale stabilito alla data della sottoscrizione del secondo atto aggiuntivo in € 2.500,00, ai sensi del DL 104/2020, convertito con L. 126/2020, demandando ad avvenuta ultimazione dei lavori, la sottoscrizione dell'atto formale di concessione;

- nelle more, con le licenze temporanee nn. 17/2023 e 7/2024, il Comune autorizzava la Società ad occupare sino al 31.12.2025 la porzione del compendio demaniale in questione per la realizzazione delle opere e dei lavori contemplati nell'originario atto di sottomissione del 12.6.2017, nell'atto aggiuntivo del 13.4.2018 e nel secondo atto aggiuntivo del 13.8.2021 (di seguito anche detti, nel loro complesso, "Atto di Sottomissione Originario")

RILEVATO CHE:

- con sentenza n. 28/2025 del 7.2.2025, il Tribunale di Genova ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale de La Marinella 1934 s.r.l., nominando Curatore il dott. Dante Benzi, cui è affidato il compito di celebrare procedura, secondo le forme dell'evidenza pubblica concorsuale, per la selezione di soggetto interessato alla cessione del complesso aziendale ricaduto nella massa, comprensivo di ogni valore/bene che lo compone, inclusi i diritti e le aspettative discendenti dal titolo provvisorio e dall'Atto di Sottomissione Originario sottoscritto dalla società in liquidazione giudiziale, con assunzione di tutti gli

obblighi e impegni discendenti da esso discendenti e corrispondente liberazione del Curatore;

- il Curatore, con nota in data, nel comunicare al Comune la sopravvenuta apertura della liquidazione giudiziale a carico della Società, ha contestualmente dichiarato di volere subentrare nella posizione giuridica di quest'ultima nei riguardi della P.A. e motivatamente richiesto una proroga del termine della licenza provvisoria n. 7/2024, scadente il 31.12.2025, di durata (almeno 2 anni), nonché la conferma, da parte dell'amministrazione, ovvero – occorrendo – la modifica, delle clausole e dei termini dell'Atto di Sottomissione Originario tale da consentirgli, da un lato, di esaurire proficuamente la procedura concorsuale affidatagli e di procedere alla cessione dell'azienda; dall'altro, di inserire o di richiamare l'Atto di Sottomissione Originario e quello aggiornato ed approvato dall'amministrazione in forma di schema vincolante *ne varietur* (salve le minime modifiche, non di sostanza, eventualmente necessarie od opportune per adattare l'atto stesso alle sopravvenienze, di seguito anche detto "Atto di Sottomissione Finale") – a formare parte integrante della disciplina dell'esperimento di gara da disporsi ai sensi degli artt. 214 e ss. del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, "CCII"), di seguito anche detto "Esperimento" per distinguerlo dalla Gara iniziale, disposta dal Comune di Genova;
- in esito a tale richiesta, il Comune, preso atto della volontà della Liquidazione Giudiziale di subentrare nei rapporti giuridici con la P.A., con particolare riferimento all'Atto di Sottomissione Originario, ha rilasciato la licenza temporanea n. del con la quale ha autorizzato la Liquidazione Giudiziale de La Marinella 1934 s.r.l. ad occupare la porzione demaniale in questione fino al e, comunque, fino all'eventuale data, eventualmente antecedente a quella appena indicata, nella quale, dopo la sottoscrizione del presente Atto di Sottomissione Finale, l'aggiudicatario dell'Esperimento verrà immesso nel definitivo possesso pluriennale di tale compendio, previo rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 46, comma 2, Cod. Nav.;
- il suindicato Curatore, a ciò debitamente autorizzato, con avviso in data pubblicato su, ha dato corso all'Esperimento, ponendo in vendita l'azienda relativa al compendio immobiliare dell'ex Marinella, inclusiva dei diritti e delle aspettative discendenti dal titolo provvisorio, dall'Atto di Sottomissione Originario e dallo Schema di Atto di Sottomissione Finale, al fine del suo utilizzo anche secondo le prescrizioni, obblighi ed utilizzazioni imposti dal Comune così come precisati nel presente Atto di Sottomissione Finale;
- il Comune, con nota, preso atto della dichiarazione del Curatore, che il presente atto (in schema *ne varietur*) è stato richiamato a formare parte integrante della disciplina dell'Esperimento, ed è quindi stato accettato in ogni sua parte da parte

dall'aggiudicatario della stessa, con conseguente assunzione, in proprio capo, di tutti gli obblighi contenuti nel presente Atto di Sottomissione Finale, da formalizzarsi mediante la sua incondizionata sottoscrizione;

- in data, il Curatore, ai sensi dell'art. 107 L.F., il Curatore ha informato il Giudice delegato ed il comitato dei creditori dell'esito dell'Esperimento in favore dell'aggiudicatario, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti, come sopra costituite, della cui identità io ufficiale rogante sono personalmente certo, confermando la precedente narrativa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

nelle more della formalizzazione dell'atto concessorio pluriennale, il Comune di Genova autorizza, ex artt. 38 Cod. Nav. e 35 Reg. Es. Cod. Nav., l'aggiudicatario all'anticipata occupazione e l'uso del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella alle seguenti specifiche condizioni e pattuizioni, espressamente accettate dall'aggiudicatario con la sottoscrizione del presente Atto di Sottomissione Finale.

ARTICOLO 1

Quanto sopra premesso e rilevato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. Di conseguenza, l'aggiudicatario è tenuto all'osservanza di tutti gli obblighi ed impegni, ancora da eseguire, previsti dell'Atto di Sottomissione Originario, dai successivi atti aggiuntivi allo stesso, nonché dal titolo provvisorio di occupazione richiamati in premessa, obbligandosi sin d'ora ad accettare, senza alcuna riserva, tutte quelle condizioni che il Comune di Genova stimerà necessarie inserire nel successivo atto di concessione pluriennale.

ARTICOLO 2

L'oggetto della concessione riguarda il compendio demaniale marittimo le cui pertinenze demaniali risultano incamerate con Verbale n°6/1964, precisamente individuato nella planimetria facente parte integrante del presente atto (Allegato A).

Il fabbricato, che insiste su un'area complessiva a terra di ca. mq. 540, occupa un sedime di ca. mq. 290, per una superficie complessiva sviluppata netta, desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione Demanio e Patrimonio, , di ca. mq. 616.

L'edificio, con struttura portante in cemento armato e copertura piana non praticabile, è costituito dai seguenti piani, descritti come segue:

a. Piano seminterrato: sono localizzati i locali e gli spazi con funzione di deposito e di servizio al ristorante di pertinenza dell'albergo. Al piano è presente una passerella a sbalzo che, in passato, era collegata con una scala esterna, non compresa all'interno del compendio oggetto della Gara, da cui era possibile accedere alla sottostante scogliera;

b. Piano terra (a livello della passeggiata Anita Garibaldi): al piano trovano collocazione, oltre a due camere ad uso albergo ubicate sul lato di ponente, la sala ristorante con annessi cucina, laboratorio e locali di servizio. A quota soppalco era sistemata la reception. Dai locali si accede ad un'ampia terrazza belvedere scoperta;

c. Piano primo: è il piano dove si articolano le varie camere ad uso albergo oltre ad un alloggio destinato alla guardiania. Dalle camere centrali è possibile accedere a un terrazzo con vista mare.

Il compendio demaniale ("Compendio") ha una superficie complessiva a terra di ca. mq. 540. La superficie complessiva, desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione Demanio e Patrimonio e che dovrà essere verificata in sede di specifico rilievo plano-altimetrico calcolata, per quanto attiene il volume pertinenziale, al netto delle murature perimetrali è pari a mq. 897 ed è così suddivisa:

- Piano seminterrato		mq.	92
- Piano terra (quota passeggiata)	- fabbricato	mq.	270
	- terrazza belvedere	mq.	250
- Piano soppalco		mq.	17
- Piano primo	- fabbricato	mq.	237
	- terrazzo centrale	mq.	31

La superficie complessiva coperta utilizzabile, con sviluppo di tutti i piani, del fabbricato pertinenziale è di ca. mq. 616,00.

Le aree demaniali marittime esterne al Compendio per le superfici interessate alla realizzazione degli spazi atti alla pubblica fruizione per l'accesso alla scogliera e al mare, come definiti nel progetto definitivo approvato in sede di conferenza di servizi, sono stati oggetto di consegna anticipata.

Le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività che l'aggiudicatario intende avviare all'interno del compendio potranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli Unici.

ARTICOLO 3

La concessione demaniale pluriennale dovrà essere esercitata direttamente dall'aggiudicatario, senza possibilità di sostituire altri a sé nell'esercizio della stessa,

fatto salvo le ipotesi previste dall'art.45 bis del Codice della navigazione, e, fatto salvo le imprese che eseguiranno a completamento i lavori di ristrutturazione e l'impiantistica. L'esercizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

ARTICOLO 4

La natura, la forma, le dimensioni, la struttura delle opere sono quelle indicate nei relativi atti approvativi.

Qualunque variazione in merito dovesse rendersi indispensabile, anche a seguito dei rilievi e sondaggi definitivi e delle relative conseguenze sul piano progettuale, dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte della Direzione Demanio e Patrimonio.

ARTICOLO 5

Il presente atto di sottomissione ha efficacia fino al termine dei lavori e, in ogni caso, cesserà i propri effetti alla stipula dell'atto definitivo, la cui durata sarà di anni venti, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori regolarmente collaudati secondo la vigente normativa. Il rilascio dell'atto concessorio pluriennale è subordinato alla positiva verifica, da parte del Comune, di una perizia, da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario, attestante la conformità delle opere eseguite ed ultimate a quanto progettato ed approvato.

ARTICOLO 6

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con il presente atto, l'aggiudicatario costituisce garanzia per l'importo di € (...../00) mediante deposito/fidejussione restando il Comune facoltizzato ad incamerarla in tutto o in parte, senza che occorra alcun provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, nel caso di inadempimento del concessionario ed in genere per qualunque motivo, anche a titolo di penale, restando, comunque, l'aggiudicatario sempre obbligato anche oltre la suddetta garanzia.

L'aggiudicatario si impegna a versare al Comune, a titolo di canone concessorio, l'importo minimo annuale stabilito con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, per l'anno 2025, ad €. 3.225, 50., che verrà aggiornato annualmente con i relativi provvedimenti ministeriali .

Contestualmente al versamento del canone, l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta regionale pari al 25% del canone concessorio dovuto.

Sono peraltro dovuti dall'aggiudicatario IMU e TARI secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali.

ARTICOLO 7

La sottoscrizione del presente atto è stata preceduta da sopralluogo congiunto delle parti contraenti per la verifica della situazione attuale dell'immobile. Di tale sopralluogo effettuato in data è stato redatto apposito verbale, allegato parte integrante del presente atto.

La consegna dei beni demaniali in oggetto verrà fatta con apposito verbale in data immediatamente successiva alla stipula del presente atto. L'aggiudicatario dovrà presentarsi, nella data che verrà stabilita, per prendere in consegna i beni demaniali di cui al presente atto.

ARTICOLO 8

Alla scadenza del titolo concessorio, l'area demaniale in oggetto dovrà essere restituita al Comune libera da persone e cose senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa, diritto a qualunque titolo, anche risarcitorio e/o indennizzatorio nei confronti dell'Amministrazione comunale, regionale e/o statale.

ARTICOLO 9

L'aggiudicatario, con il presente atto di sottomissione, si obbliga a:

- manlevare e rendere indenne il Comune di Genova, la Regione Liguria e l'Amministrazione dello Stato, da ogni azione che possa esserle intentata da terzi in dipendenza della sua occupazione del compendio demaniale;
 - rispondere di tutti i danni che potessero derivare alle zone contigue e ai terzi, per effetto dell'occupazione, manlevando il Comune, l'Amministrazione regionale e statale da qualunque azione o molestia derivate dall'occupazione, stipulando a tal fine apposita polizza assicurativa;
 - assicurare il compendio demaniale marittimo contro i danni del fulmine e dell'incendio per un valore stimato ai soli fini assicurativi pari ad €. 796.000,00;
- presentare a pena di decadenza - entro e non oltre due mesi dal termine dei lavori - modello ministeriale "SID D1", nel cui contesto saranno verificate le consistenze concessorie, da riportarsi nell'atto definitivo;
- effettuare gli eventuali aggiornamenti catastali, trasmettendo tempestivamente la relativa documentazione al Comune.

ARTICOLO 10

Il Comune, l'Amministrazione Statale e la Regione Liguria non si assumono alcuna responsabilità, né alcun onere di costruzione di opere di difesa in caso di minaccia di

distruzioni totali o parziali degli impianti installati sul demanio marittimo o nel mare, per effetto di eventi meteo-marini, sia pure eccezionali, o per effetto di erosioni di ogni tipo

ARTICOLO 11

Per tutti i casi nei quali è prevista dal presente atto la facoltà dell'Amministrazione comunale e/o dello Stato di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che l'Amministrazione potrà esercitare tale facoltà senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità giudiziaria, ed a ciò l'aggiudicatario presta sin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, esplicito ed incondizionato assenso.

ARTICOLO 12

Tenuto conto che la designazione dell'aggiudicatario è avvenuta in esito ad un Esperimento che potrà comportare affidamenti di attività anche solo parzialmente riconducibili a quelle a rischio infiltrazioni mafiose, il Comune, prima di procedere alla sottoscrizione del presente atto di sottomissione, avvierà, tramite accesso telematico alla Banca Dati Nazionale della Documentazione Antimafia (BDNA), la richiesta di informazioni ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii. per l'aggiudicatario.

Il rapporto contrattuale derivante dalla sottoscrizione del presente atto di sottomissione contratto è, inoltre, sottoposto alla condizione risolutiva nel caso in cui sia accertata, successivamente alla sottoscrizione del presente atto, la sussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 D. Lgs. 159/2011, di cui verrà data semplice comunicazione con raccomandata a.r. o PEC.

Nulla sarà in tal caso dovuto all'aggiudicatario, né dal Comune, né dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, che avranno, ciascuno per quanto di competenza e in relazione a quanto già riscosso, diritto a trattenere ogni somma incassata dall'aggiudicatario

ARTICOLO 13

L'aggiudicatario accetta espressamente le seguenti condizioni:

- dovrà lasciare libero l'accesso, nella zona demaniale occupata, al personale che esercita l'attività di polizia sul demanio marittimo e a quello delle pubbliche Amministrazioni interessate;
- nel compendio demaniale marittimo interessato, dovrà porre in essere tutte le precauzioni richieste dalle norme di legge e/o suggerite dalla normale diligenza per la salvaguardia della pubblica incolumità;

- è tenuto alla scrupolosa osservanza degli obblighi e delle disposizioni regolamentari e ordinanze impartite dall'Autorità Marittima e dall'Amministrazione concedente in relazione all'uso del demanio ed alla sicurezza delle cose e delle persone;

- L'aggiudicatario dovrà, inoltre, adeguare le opere e gli impianti realizzati alle prescrizioni contenute nelle disposizioni vigenti e provvedere alla registrazione del presente atto a sua esclusiva cura e spese e dovrà farsi carico di tutte le spese di contratto e di tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione, ivi compresi quelli tributari.