



**PORTO TURISTICO  
“MARINA DI CALA DEL SOLE”  
LICATA**

**REGOLAMENTO GENERALE**

Licata (Ag), Corso Argentina s.n.c.  
Tel: 0922 1837137  
Fax: 0922 1837138

[www.marinadicaladelsole.it](http://www.marinadicaladelsole.it)  
[info@marinadicaladelsole.it](mailto:info@marinadicaladelsole.it)

Iniziative Immobiliari S.p.A.  
Tel/Fax: 0922 774300  
[iniziative.im@tiscali.it](mailto:iniziative.im@tiscali.it)



## INDICE

	Pag.
1. Premesse	3
2. Obblighi dei Cessionari	4
3. Gestione del Porto	5
4. Spese di Gestione, Corrispettivo e Spese Specifiche	6
5. Criteri di ripartizione	7
6. Trasferimento a titolo definitivo dell'Immobile Privato	8
7. Esercizi Finanziari, rendicontazione e termini di pagamento	9
8. Pagamenti nel primo esercizio	10
9. Controversie	11
<b>Allegato 1 Planimetria Generale</b>	<b>12/14</b>
<b>Allegato 2 Tabella Generale</b>	<b>13/15</b>
<b>Allegato 3 Elenco Beni Portuali</b>	<b>16</b>
<b>Allegato 4 Servizi e Oneri Generali</b>	<b>18</b>
<b>Allegato 5 Svolgimento del mandato</b>	<b>19</b>
<b>Allegato 6 Adesione al Regolamento</b>	<b>20</b>
<b>Allegato 7 Regolamento di Esercizio ed Uso</b>	<b>22</b>

## 1. PREMESSE

1.1 Il presente regolamento ha ad oggetto il complesso denominato Porto Turistico di “*Marina di Cala del Sole*” (in seguito, il “**Porto Turistico**” o il “**Porto**”). Il Porto Turistico viene realizzato da Iniziative Immobiliari S.p.A. (in seguito, la “**Concessionaria**”) in forza di Atto di Concessione Demaniale Marittima del 22 maggio 2006, registrata all’Agenzia delle Entrate di Palermo 1 in data 9 giugno 2006 (in seguito, la “**Concessione Demaniale**”). L’area demaniale è stata concessa alla Concessionaria allo scopo di procedere alla costruzione ed alla gestione del Porto Turistico.

1.2 La costruzione del Porto è stata approvata nella Conferenza di Servizi del 24/5/2005, nel successivo atto di C.D.M. del 22/5/2006, registrato all’Agenzia delle Entrate di Palermo 1 in data 9 giugno 2006 e nella Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Licata il 20 ottobre 2006.

La C.D.M. e la Concessione Edilizia, messe a disposizione integralmente degli acquirenti prima degli atti di trasferimento, ed il cui testo è allegato agli atti di acquisto, sono qui interamente richiamate quale parte integrale del presente Regolamento.

1.3 I termini “Proprietà” e “Proprietario” ricorrenti nel presente regolamento (il “**Regolamento generale**” o il “**Regolamento**”) devono quindi intendersi nel significato di proprietà superficaria con le modalità, i termini (inclusa la durata) e gli oneri stabiliti nella Concessione Demaniale, nella Concessione edilizia e nel presente Regolamento.

1.4 Per “**Cessionario**” si intende, oltre alla Concessionaria, ogni persona fisica o ente giuridico a cui è stato trasferito o assegnato, a qualunque titolo e durata (al massimo pari alla durata residua della Concessione), un immobile e/o un posto barca e/o un posto auto e/o qualsiasi altro bene realizzato sulle aree di cui alla Concessione Demaniale come individuate nella planimetria generale di cui all’Allegato 1 (in seguito, tale immobile e/o posto barca e/o posto auto e/o altro bene è indicato, *anche se impropriamente*, come l’ “**Immobile Privato**”).

1.5 Il presente Regolamento stabilisce i termini di partecipazione di ciascun Cessionario alla Gestione del Porto (come definita all’articolo 3) ed i relativi obblighi ed oneri.

1.6 All’interno del Porto Turistico, conformemente alla relativa suddivisione catastale ed al progetto, sono presenti i complessi condominiali denominati “*Borgo Federico II di Svevia*”, “*Borgo Ruggero il Normanno*” e “*Autorimessa*”, in seguito i “**Complessi Condominiali**”, dotati di specifici regolamenti condominiali.

1.7 All’interno del Porto Turistico, oltre ai complessi condominiali, sono presenti alcuni Immobili Privati che non rientrano in un Complesso Condominiale; tra questi vi sono, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, i posti barca, i box, i posti auto privati coperti e scoperti, i locali commerciali, le aree adibite a *dehors*, il Resort, il Club Nautico, l’Anfiteatro ed i distributori di carburanti sull’opera foranea di ponente, ecc... il tutto come meglio specificato nelle planimetrie di cui all’Allegato 1 (la “**Planimetria Generale**”). Resta ferma la facoltà di successive varianti disposte dalla Concessionaria ai sensi dell’articolo 2.7 che segue.

## 2. OBBLIGHI DEI CESSIONARI

- 2.1 Con il trasferimento a qualunque titolo e durata di un Immobile Privato, il Cessionario assume tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla C.D.M., dalla Concessione Edilizia e dal presente Regolamento in proporzione alla tabella generale di cui all'Allegato 2 (in seguito, la “**Tabella Generale**”) e secondo le disposizioni del presente Regolamento (inclusi i criteri di riparto di cui all'articolo 5).
- 2.2 Inoltre, all'interno del Porto Turistico vi sono alcuni beni – mobili ed immobili - che, per la conformazione del Porto, per la sua natura e per la natura di tali beni, pur restando di proprietà esclusiva della Concessionaria, rivestono un interesse generale per tutti i Cessionari (in seguito, tali beni sono indicati come i “**Beni Portuali**”). In particolare, costituiscono Beni Portuali i beni, immobili e non, elencati nell'Allegato 3, ed individuati nella Planimetria Generale di cui all'Allegato 1.  
*La Concessionaria si riserva comunque il diritto di parziale utilizzo nel proprio esclusivo interesse di alcuni di essi quali, ad esempio e senza esaustività, la Chiesetta del Marinaio, le Attrezzature Sportive, la spiaggia, ecc...*
- 2.3 Ciascun Cessionario può utilizzare o comunque godere, direttamente o indirettamente, dei Beni Portuali, in conformità alla destinazione d'uso ed alla natura di essi nonché alle disposizioni di esercizio ed uso emanate dalla Concessionaria di volta in volta con apposito regolamento (il “**Regolamento di Esercizio ed Uso**”), il cui attuale testo, soggetto alle variazioni e integrazioni che la Società riterrà utile apportare, è qui richiamato quale Allegato 7.
- 2.4 A seguito del trasferimento a qualunque titolo e durata di un Immobile Privato, ciascun Cessionario è tenuto verso la Concessionaria a partecipare agli oneri di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei Beni Portuali, secondo quanto previsto nel presente Regolamento, anche a prescindere dall'effettivo utilizzo di essi.
- 2.5 I Beni Portuali costituiscono un complesso funzionale unitario, non soggetto a separazione né a godimento separato. In considerazione della loro natura *i Beni Portuali non partecipano alla ripartizione delle spese di gestione o condominiali* e le relative spese ed oneri sono di pertinenza di tutti i Cessionari secondo quanto stabilito nel presente Regolamento.
- 2.6 La Concessionaria si riserva il diritto esclusivo di, ed a tal fine viene espressamente autorizzata a, modificare l'attuale disposizione e consistenza dei Beni Portuali e degli Immobili Privati, anche dell'Assegnatario, ivi incluso il piano degli ormeggi. In particolare il Cessionario si riserva il diritto di introdurre (a propria esclusiva cura, spese e beneficio) un apparato che limiti a pagamento l'accesso e lo stazionamento dei veicoli a motore all'interno del Porto, fermo restando il diritto dei Cessionari di accedere al proprio posto auto/box mentre, per tutti gli altri Immobili Privati, l'accesso sarà consentito con macchine elettriche per il tempo necessario al carico e scarico. Tale limitazione all'accesso veicolare all'interno del Porto e dei borghi potrà comportare la modifica della viabilità e dell'uso delle rampe di accesso alle varie aree di parcheggio ed al **Condomino Autorimessa**, nonché una diversa collocazione dei posti auto. In tutti i casi in cui la Concessionaria proceda con l'introduzione di varianti al progetto del Porto che comportino una diversa individuazione e consistenza degli Immobili Privati, resta inteso che la Concessionaria provvederà ad aggiornare e modificare, ove necessario, la

Tabella Generale, utilizzando i medesimi parametri utilizzati per la realizzazione di tale documento.

- 2.7 In conformità al generale obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria stabilito dalla Concessione Demaniale e dalla Concessione Edilizia, ciascun Cessionario si impegna a provvedere, a sua cura e spese, per tutta la durata della Concessione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio Immobile Privato, anche osservando le prescrizioni che all'occorrenza fossero dettate dall'amministrazione concedente. In caso di inadempimento a tale obbligo, la Concessionaria avrà la facoltà di eseguire, a spese del Cessionario, le opere eventualmente necessarie.
- 2.8 In considerazione dell'esigenza di *garantire in forma unitaria il decoro architettonico ed estetico del Porto*, ciascun Cessionario non potrà disporre cartelloni pubblicitari, insegne, né scritte luminose sul proprio Immobile Privato senza la preventiva autorizzazione scritta della Concessionaria.

### **3. GESTIONE DEL PORTO**

- 3.1 In considerazione degli obblighi in capo a ciascun Cessionario di cui all'articolo che precede e del carattere unitario del Porto Turistico (sia dal punto di vista funzionale, sia dal punto di vista estetico) ed al fine di garantire una gestione efficiente del Porto Turistico a favore di tutti i Cessionari, la Concessionaria si riserva, (e a tal fine ciascun Cessionario conferisce espresso mandato alla Concessionaria a svolgere anche nell'interesse di quest'ultima), le attività di gestione del Porto descritte nel presente Regolamento (in seguito, la "**Gestione del Porto**").
- 3.2 La Gestione del Porto ha quindi ad oggetto tutte le attività necessarie o utili (i) per adempiere gli obblighi e gli oneri previsti dalla Concessione Demaniale e dalla Concessione Edilizia, anche ove qui non espressamente richiamati, (ii) per fornire i servizi di interesse generale descritti in seguito e (iii) per garantire il corretto funzionamento del Porto (in seguito, i "**Servizi ed Oneri Generali**"). In particolare, rientrano nei Servizi ed Oneri Generali, le attività indicate nell'Allegato 4.
- 3.3 I termini, l'estensione e le condizioni del mandato di svolgimento della Gestione del Porto, nonché i poteri della Concessionaria in relazione a tali attività, sono indicati nell'Allegato 5, qui integralmente richiamato.
- 3.4 Il mandato conferito alla Concessionaria da ciascun Cessionario avente ad oggetto la Gestione del Porto è a tempo determinato, con durata, se non diversamente ed espressamente concordato, pari a quella della Concessione Demaniale, ovvero fino all'21/5/2105. In caso di rinnovo della Concessione a favore della Concessionaria, il mandato si intenderà automaticamente rinnovato per una durata pari alla durata della nuova Concessione Demaniale Marittima.
- 3.5 Il mandato avente ad oggetto la Gestione del Porto costituisce mandato *in rem propriam* in quanto conferito anche nell'interesse della Concessionaria; l'interesse della Concessionaria a svolgere la Gestione del Porto ai sensi del presente Regolamento per conto di ciascun Cessionario deriva dal fatto che essa è il soggetto titolare della Concessione Demaniale e della Concessione Edilizia. Inoltre, la Concessionaria è

interessata alla corretta ed unitaria Gestione del Porto anche in quanto essa è proprietaria di Immobili Privati.

- 3.6 *Il mandato per la Gestione del Porto, quindi, non è revocabile dai Cessionari. Anche in caso di revoca per giusta causa, non vengono meno gli obblighi e gli oneri che sono assunti da ciascun Cessionario con l'acquisto o il trasferimento di un Immobile Privato, in base alla Tabella Generale ed ai criteri di riparto di cui all'articolo 5.*

#### **4. SPESE DI GESTIONE, CORRISPETTIVO E SPESE SPECIFICHE**

- 4.1 A fronte dello svolgimento dell'attività di Gestione del Porto, ciascun Cessionario deve anticipare e comunque rimborsare alla Concessionaria tutte le spese, i costi e gli oneri da essa sostenuti in relazione a tale attività (le “**Spese di Gestione**”), incluse le spese elencate nella tabella di cui all'articolo 5.
- 4.2 Quale corrispettivo per lo svolgimento dell'attività di Gestione del Porto, spetta alla Concessionaria (i) un corrispettivo annuale fisso pari ad Euro 90.000, rivalutabile di anno in anno in base all'indice Istat dei prezzi al consumo (FOI) e, (ii) nel caso in cui vengano effettuate opere di manutenzione o riparazione straordinaria (intendendosi per tali le singole opere con costo superiore a Euro 100.000), un *corrispettivo una tantum* e variabile pari al 2,5 % del totale dei costi di tali opere (inclusa l'IVA applicabile); gli importi sub (i) e (ii) sono in seguito indicati come il “**Corrispettivo**”. Il Corrispettivo è al netto dell'IVA di legge.
- 4.3 Il Corrispettivo viene ripartito tra tutti i Cessionari in proporzione alla Tabella Generale e deve essere anticipato e corrisposto agli stessi termini e con le stesse modalità previste per il pagamento delle Spese di Gestione.
- 4.4 Imposte. Ciascun Cessionario è tenuto, a seconda dei casi, a pagare in via diretta o a rimborsare alla Concessionaria in via anticipata ed a titolo di integrazione del corrispettivo d'acquisto o assegnazione, ogni imposta relativa all'Immobile Privato ad esso assegnato o trasferito. In caso di imposte applicabili alla Concessionaria in via cumulativa per più Immobili Privati (quali, ad esempio, i posti barca), ciascun Cessionario è tenuto a rimborsare alla Concessionaria in via anticipata ed a titolo di integrazione del corrispettivo d'acquisto o assegnazione, la quota relativa all'Immobile Privato a lui assegnato o trasferito, calcolata tenendo conto dei criteri di determinazione dell'imposta da parte delle Autorità competenti e sulla base della Tabella Generale.
- 4.5 Servizio idrico ed elettrico. Nell'ambito della Gestione del Porto, la Concessionaria fornisce ai Cessionari di posto barca il servizio idrico ed elettrico. Tale servizio comprende, tra l'altro, l'assistenza tecnica per gli allacciamenti sui pontili, l'eventuale fornitura di idonee prese e raccordi, il controllo periodico dell'integrità degli allacciamenti e della loro funzionalità e sicurezza. Quale corrispettivo di tale servizio, il Cessionario di posto barca senza contatore si impegna a versare alla Concessionaria, alle scadenze previste per le Spese di Gestione, l'importo forfetario che sarà reso noto all'inizio di ogni esercizio dalla Concessionaria mediante affissione nell'Ufficio del Porto, secondo le tipologie di imbarcazione. Per i posti barca dotati di contatore singolo, il corrispettivo del servizio sarà determinato per ciascun posto barca in base al costo per unità di misura che sarà reso noto all'inizio di ogni esercizio dalla Concessionaria mediante affissione nell'Ufficio del Porto. Tale corrispettivo verrà versato in via

anticipata e, salvo conguaglio a fine esercizio, alle stesse scadenze delle Spese di Gestione.

4.6 Illuminazione aree di parcheggio e Condominio Autorimessa/Box.

Nell'ambito della Gestione del Porto, la Concessionaria fornisce il servizio di illuminazione nei suddetti gruppi di locali. Tale servizio comprende, tra l'altro, l'assistenza tecnica e l'eventuale controllo periodico dell'integrità degli allacciamenti, della loro funzionalità e sicurezza. Ciascun Cessionario titolare di un Immobile Privato in uno di tali gruppi di locali è quindi tenuto, in solido con gli altri Cessionari di Immobili Privati nello stesso gruppo di locali, ad anticipare alla Concessionaria, salvo conguaglio - con le stesse modalità e termini previsti per il rimborso delle Spese di Gestione - il corrispettivo per tale servizio. Per ciascun esercizio tale corrispettivo è basato sul costo complessivo per il gruppo di locali relativo, calcolato sulla base del costo medio per la Concessionaria e di una maggiorazione del dieci per cento per le attività accessorie, il tutto ripartito in base ai rispettivi decimillesimi di cui alla Tabella Generale tra i Cessionari di Immobili Privati siti in ciascun gruppo di locali.

4.7 Gli importi indicati ai paragrafi 4.4, 4.5 e 4.6 che precedono sono in seguito indicati come “**Spese Specifiche**”. Ove non sia diversamente disposto, tali importi sono dovuti alle stesse scadenze di cui alle Spese di Gestione. In tutti i casi di ritardo nei versamenti delle Spese Specifiche si applicano gli interessi moratori di cui all'articolo 7.10 e, in caso di ritardo nei pagamenti superiore ad un mese, la Concessionaria si riserva la facoltà di sospendere l'erogazione dei relativi servizi.

## 5. CRITERI DI RIPARTIZIONE

5.1 In considerazione della particolare natura del Porto Turistico, ciascun Cessionario accetta che le Spese di Gestione vengano ripartite tra tutti i Cessionari secondo le disposizioni seguenti.

5.2 Salvo che non sia qui diversamente disposto, ed anche ove si tratti di spese relative a beni o servizi destinati a servire i Cessionari in misura diversa, le Spese di Gestione ed il Corrispettivo sono ripartiti sulla base della Tabella Generale.

5.3 Per le sole Spese di Gestione indicate di seguito si applicheranno criteri di ponderazione (che verranno equamente determinati dalla Società prima dell'ultimazione di ogni singolo lotto) tra (1) i Cessionari di posti barca (in seguito, il “**Comparto Mare**”); (2) i Cessionari di Immobili Privati siti nei complessi residenziali denominati “*Borgo Federico II di Svevia*” e “*Borgo Ruggero il Normanno*” (in seguito “**Comparto Borghi**”); (3) i Cessionari di Unità Immobiliari adibiti ad attività commerciali (in seguito, il “**Comparto Commerciale**”) (4) i restanti Cessionari di Immobili Privati: boxes, posti auto, cantiere navale e aree di rimessaggio, officina meccanica, desalinizzatore con serbatoio di accumulo ed impianto di pompaggio, Resort, Club Nautico e SPA, Anfiteatro, torre residence, etc.... (in seguito “**Comparto Terra**”); suddividendo la quota corrispondente a ciascun Comparto tra i componenti del Comparto in proporzione ai rispettivi decimillesimi.

## **6. TRASFERIMENTO A TITOLO DEFINITIVO DELL'IMMOBILE PRIVATO**

- 6.1 I terzi che, a qualsiasi titolo, diventino Cessionari, dal momento del rispettivo acquisto o trasferimento sono tenuti all'adempimento di tutti gli obblighi ed oneri previsti dal presente Regolamento.
- 6.2 Il Cessionario potrà trasferire a terzi a titolo definitivo un Immobile Privato ovvero per la durata residua indicata nel relativo Contratto di Compravendita e/o Contratto di Assegnazione di Posto Barca, fatto comunque salvo il diritto di prelazione della Concessionaria stessa come di seguito disciplinato:
- 6.2.1 comunicare alla Concessionaria, tramite lettera raccomandata R.R., tutte le condizioni del possibile trasferimento (generalità del previsto nuovo Cessionario, prezzo, termini e condizioni di pagamento, ecc.) e la Concessionaria si riserva la facoltà di rendersi Nuova Cessionaria entro trenta (30) giorni dal ricevimento di tale comunicazione, alle medesime condizioni ivi contenute (diritto di prelazione sui trasferimenti);
- 6.2.2 decorso tale termine senza che la Concessionaria abbia comunicato al Cessionario la sua intenzione di avvalersi del diritto di prelazione, il Cessionario potrà, nei 30 (trenta) giorni successivi, procedere al trasferimento alle stesse condizioni comunicate alla Concessionaria.
- 6.2.3 qualora il Cessionario non abbia concluso il trasferimento entro tale termine, egli non potrà procedere ad altro trasferimento se non previa nuova offerta in prelazione alla Concessionaria.
- 6.3 Qualora la Concessionaria non abbia esercitato il proprio diritto di prelazione il Cessionario si impegna a:
- 6.3.1 inserire nel relativo atto di trasferimento idonee clausole contrattuali tali da garantire che, all'atto dell'acquisto e/o assegnazione dell'Immobile Privato l'avente causa validamente e senza riserve aderisca al presente Regolamento, confermando il mandato alla Gestione del Porto qui previsto; e
- 6.3.2 a fornire alla Concessionaria, prima del perfezionamento del trasferimento, copia della dichiarazione di adesione al presente Regolamento, debitamente sottoscritta dall'acquirente e redatta sulla base del testo di cui all'Allegato 6.
- 6.4 In caso di inadempimento ad uno o più obblighi di cui sopra, il precedente Cessionario resta solidalmente obbligato verso la Concessionaria per tutti gli obblighi previsti dal presente Regolamento e per tutta la durata residua del proprio diritto previsto nel Contratto di Compravendita e/o Assegnazione. Viceversa, nel caso in cui il precedente Cessionario abbia adempiuto a quanto indicato all'articolo 6.3, questi sarà liberato dalla Concessionaria dagli obblighi di cui al presente Regolamento per il periodo successivo al trasferimento dell'Immobile Privato. Tale liberazione perderà efficacia nel caso in cui nasca una controversia tra il Cedente ed il Cessionario in ordine alla validità e/o efficacia della cessione, così come nel caso in cui la cessione venga per qualunque motivo dichiarata inefficace o invalida.
- 6.5 Fermo restando quanto precede, dalla data del trasferimento di un Immobile Privato fanno carico al nuovo Cessionario le relative Spese di Gestione ed il Corrispettivo, nonché le eventuali Spese Specifiche e (il nuovo) l'acquirente, con l'assunzione della



qualità di (il nuovo) Cessionario, risponde in solido con (precedente cessionario) l'alienante per la quota di Spese di Gestione, di Corrispettivo e di Spese Specifiche (fino a quel momento dovute) e da questo eventualmente non corrisposte.

- 6.6 In caso di trasferimento di un Immobile Privato a causa di morte, gli obblighi del Cessionario si trasferiscono in capo all'erede o al legatario divenuto Cessionario per il periodo residuo della durata del diritto previsto nel contratto di compravendita e/o assegnazione.

## **7. ESERCIZI FINANZIARI, RENDICONTAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO**

- 7.1 La Gestione del Porto è suddivisa in più esercizi finanziari della durata di dodici mesi ciascuno, dal 1° settembre fino al 31 agosto di ogni anno.

- 7.2 Dopo la fine di ciascun esercizio, la Concessionaria predisponde (i) il preventivo annuale delle Spese di Gestione e del Corrispettivo in forma sintetica per l'esercizio successivo (il "**Preventivo Annuale**"), con l'indicazione della quota spettante ai Cessionari e (ii) il rendiconto annuale consuntivo delle Spese di Gestione e del Corrispettivo relativo all'esercizio precedente (il "**Rendiconto Consuntivo**"), con l'indicazione della quota spettante ai Cessionari.

- 7.3 Per ogni esercizio la Concessionaria invia per posta raccomandata a ciascun Cessionario, all'indirizzo da questi indicato, l'avviso di convocazione dell'adunanza annuale dei Cessionari per l'approvazione del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo, indicandone data, luogo e ora di convocazione (la "**Adunanza dei Cessionari**") e allegando un prospetto di riepilogo sintetico del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo. L'Adunanza dei Cessionari deve essere convocata in una data anteriore al 30 ottobre di ogni anno e con un preavviso di almeno 7 giorni rispetto alla data fissata per la riunione.

- 7.4 Copia del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo e del relativo piano di riparto devono essere messi a disposizione dei Cessionari dalla Concessionaria presso l'Ufficio del Porto almeno 5 giorni prima della data fissata per l'Adunanza e ciascun Cessionario ha diritto di ottenerne copia a sue spese.

- 7.5 L'Adunanza dei Cessionari è presieduta da un rappresentante della Concessionaria e, in tale sede, i Cessionari provvedono all'approvazione del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo. Il Preventivo Annuale ed il Rendiconto Consuntivo si intendono approvati con il voto favorevole di tanti Cessionari che rappresentino la maggioranza dei decimillesimi presenti all'Adunanza dei Cessionari, personalmente o per delega scritta. L'approvazione ha effetto anche nei confronti dei Cessionari assenti o dissenzienti. Resta inteso che la Concessionaria può concorrere a votare l'approvazione del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo per la quota relativa ai decimillesimi relativi agli Immobili Privati da essa non trasferiti o assegnati a terzi.

- 7.6 Con l'approvazione del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo, si determina l'eventuale importo a credito o debito risultante dalla differenza tra i versamenti eseguiti a preventivo per l'anno precedente e l'importo dovuto in base al Rendiconto Consuntivo (il "**Conguaglio**").

- 7.7 Entro 10 giorni dall'Adunanza la Concessionaria provvede ad inviare per raccomandata a ciascun Cessionario copia del verbale dell'Adunanza, indicando altresì le somme dovute dal Cessionario per Spese di Gestione e Corrispettivo, nonché quanto dovuto a titolo di Spese Specifiche, se applicabili.
- 7.8 Ciascun Cessionario è tenuto a corrispondere alla Concessionaria quanto risulta dalla comunicazione suddetta in due rate uguali alle seguenti scadenze. La prima rata scade il **20 novembre** di ogni anno e la seconda rata scade il **20 maggio** di ogni anno. Alle medesime scadenze, quindi, devono essere corrisposti, in via anticipata, anche gli importi relativi alle Spese Specifiche; gli importi di queste ultime si intendono tacitamente approvati, ove non contestati entro 20 giorni dal ricevimento della prima richiesta della Concessionaria.
- 7.9 Ciascun Cessionario deve corrispondere alla Concessionaria l'eventuale Conguaglio a debito entro la data fissata per il pagamento della prima rata e può compensare il proprio eventuale Conguaglio a credito con il primo pagamento dovuto alla Concessionaria.
- 7.10 Ciascun Cessionario è costituito in mora per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita di ogni importo dovuto alla Concessionaria, sia per rimborso/anticipo delle Spese di Gestione o del Corrispettivo, sia per rimborso/anticipo delle Spese Specifiche e senza necessità di previa comunicazione. In caso di ritardo in un pagamento saranno applicati interessi moratori nella misura del sette e cinquanta per cento (7,50%) su base annuale (ovvero dell'interesse legale, se superiore), in proporzione ai giorni di effettivo ritardo.
- 7.11 Ciascun Cessionario elegge domicilio all'indirizzo comunicato alla Concessionaria all'atto dell'acquisto e deve notificare tramite raccomandata alla Concessionaria eventuali successive modifiche di tale indirizzo; in caso di trasferimento non comunicato, le comunicazioni sono validamente effettuate al Cessionario se inviate al precedente domicilio eletto.
- 7.12 Nel caso in cui un Immobile Privato sia trasferito a titolo definitivo a più soggetti, ciascuno è tenuto in solido al pagamento delle Spese di Gestione, del Corrispettivo e delle eventuali Spese Specifiche nei confronti della Concessionaria. Ove tali soggetti non abbiano provveduto ad indicare preventivamente alla Concessionaria a quale di essi deve essere inviato l'avviso di convocazione dell'Adunanza, tale avviso e le altre comunicazioni della Concessionaria sono validamente inviate ad uno qualunque di essi.

## **8. PAGAMENTI NEL PRIMO ESERCIZIO**

- 8.1 La durata del primo esercizio è stabilita convenzionalmente dalla data del 31 agosto 2008 fino al 31 dicembre 2008.
- 8.2 Per il primo esercizio, ciascun Cessionario è tenuto a versare entro il 31/08/2008 un acconto della quota di Spese di Gestione e di Corrispettivo ed un acconto delle eventuali Spese Specifiche, secondo quanto determinato dalla Concessionaria.
- 8.3 Nel caso in cui un Immobile Privato risulti non ultimato alla data di chiusura del primo esercizio (ovvero al 31 dicembre 2008) ovvero di un esercizio successivo, tale Immobile Privato sarà esentato dal riparto delle Spese di Gestione e del Corrispettivo per il relativo

esercizio (ai fini del presente articolo, un immobile si intende “ultimato” se sono stati completati i muri perimetrali, la copertura e le proprie rifiniture esterne, mentre un posto barca si intende “ultimato” se già completo di allacciamento ai servizi idrico ed elettrico).

## **9. CONTROVERSIE**

9.1 Il presente Regolamento è regolato dalla Legge italiana.

9.2 Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente Regolamento, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite alla decisione di un Collegio di tre arbitri iscritti negli Albi degli Avvocati. La parte che vorrà promuovere l'arbitrato comunicherà all'altra, a mezzo atto notificato da Ufficiale Giudiziario, il nome dell'arbitro di sua scelta. L'altra parte, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, comunicherà a sua volta, a mezzo atto notificato da Ufficiale Giudiziario, il nome del proprio arbitro. In caso di inosservanza di tale termine, la parte che ha promosso l'arbitrato avrà facoltà di far nominare l'altro arbitro dal Presidente del Tribunale di Agrigento.

Il terzo arbitro, che presiederà il Collegio, dovrà essere scelto dalle parti di comune accordo.

In caso di disaccordo la nomina di quest'ultimo arbitro sarà effettuata, su richiesta della parte interessata, dal Presidente del Tribunale di Agrigento, dopo che siano decorsi almeno 15 giorni dalla nomina del secondo arbitro.

9.3 Gli arbitri decideranno in via rituale secondo diritto, nel rispetto delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile relative all'arbitrato rituale, entro 90 giorni dalla nomina del Presidente del Collegio.

La sede dell'arbitrato viene stabilita in Licata.

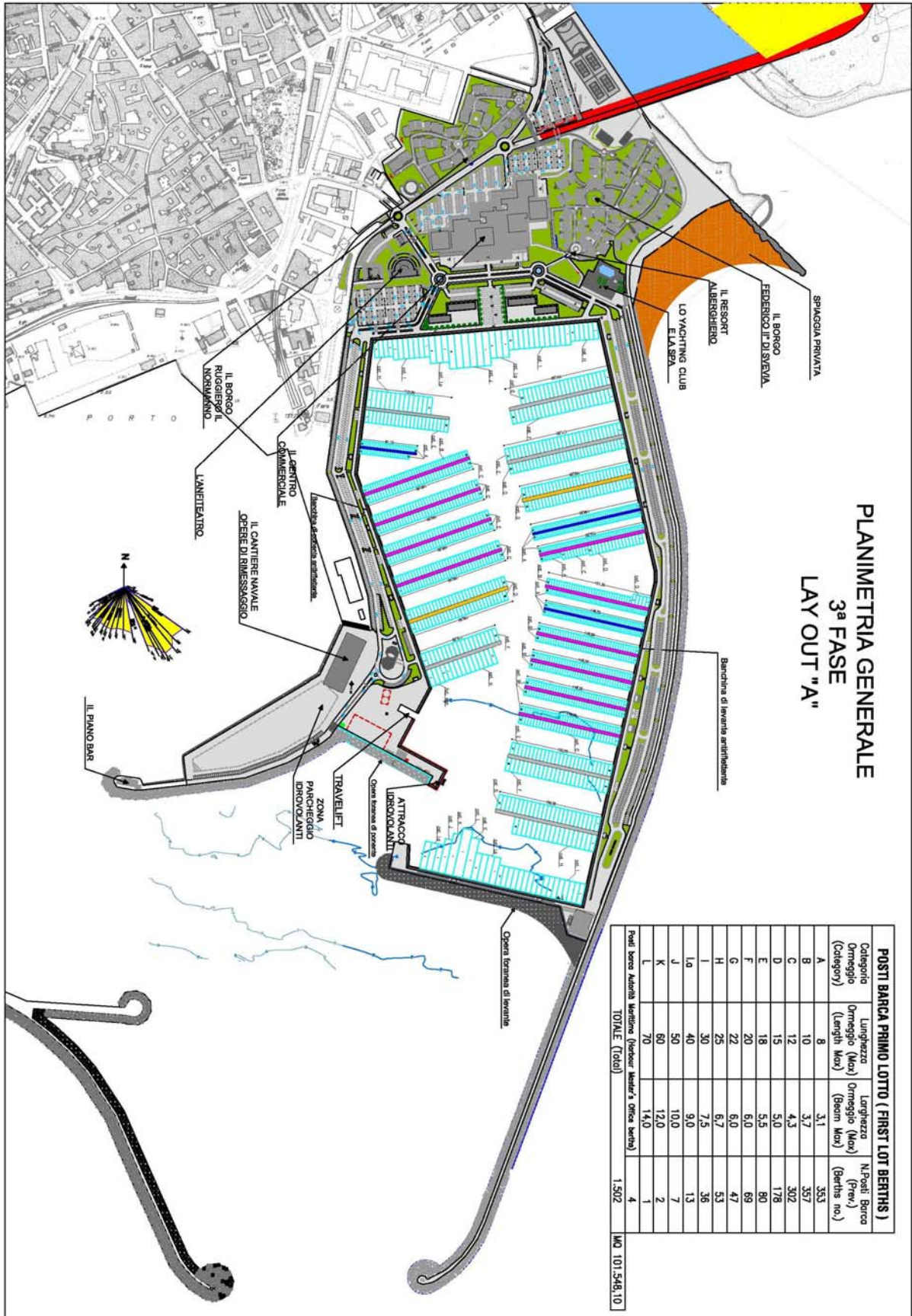
Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione alle decisioni degli arbitri.

In caso di impugnazione per nullità le parti intendono fin da ora concordemente deferire, ai sensi dell'art. 830 comma 2 C.P.C., la decisione sul merito ad un Collegio arbitrale nominato secondo le modalità sopra indicate, il quale potrà esperire nuova attività istruttoria e deciderà ritualmente secondo diritto.

Ai sensi dell'art. 28 C.P.C. le parti scelgono il foro di Agrigento in relazione alle eventuali controversie non arbitrabili che dovessero insorgere.

Tutte le spese relative al procedimento arbitrale saranno anticipate in egual misura dalle parti, salvo sempre il diritto della parte vittoriosa di ottenere il rimborso da quella soccombente.

# ALLEGATO 1: PLANIMETRIA GENERALE



## ALLEGATO 2: TABELLA GENERALE

<b>ATTIVITA' NAUTICHE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
POSTI BARCA (N. 1498+4)	100.878,10	1,00	100.878,10	5.484,9268	
POSTI AUTO SULLE BANCHINA	9.045,00	0,40	3.618,00	196,7173	
BOX SULLE BANCHINE	6.714,00	0,85	5.706,90	310,2946	
CIRCOLO NAUTICO	1.811,88	1,05	1.902,47	103,4410	
TERRAZZO CIRCOLO NAUTICO	541,76	0,30	162,53	8,8369	
AREA PISCINA CIRCOLO NAUTICO	1.009,93	0,30	302,98	16,4735	
CAPANNONE CANTIERE RIMESSAGGIO	2.673,00	1,00	2.673,00	145,3359	
AREA ESTERNA CANTIERE RIMESSAGGIO	15.000,00	0,30	4.500,00	244,6732	
STAZIONE CARBURANTI	50,00	1,05	52,50	2,8545	<b>6.513,5538</b>
<b>ALTRI CESPITI</b>	<b>SUPERFICIE REALI</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
NEGOZI BANCHINA DI RIVA	2.249,23	1,05	2.361,69	128,4095	
BAR-PIZZERIA	330,89	1,05	347,43	18,8906	
PERGOLATO BAR-PIZZERIA	235,60	0,30	70,68	3,8430	
BAR BANCHINA DI LEVANTE	70,00	1,05	73,50	3,9963	
PIANO BAR DISCOTECA	212,66	1,05	223,29	12,1408	
POSTI AUTO COPERTI	6.048,00	0,50	3.024,00	164,4204	
POSTI AUTO SCOPERTI	4.860,00	0,40	1.944,00	105,6988	<b>437,3996</b>
<b>CENTRO COMMERCIALE</b>	<b>SUPERFICIE REALI</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
PIANO TERRA ATTIVITA' COMMERCIALE	8.090,92	1,05	8.495,47	461,9140	
GALLERIA	1.606,47	0,60	963,88	52,4080	
SCALE ED ASCENSORI	113,55	0,60	68,13	3,7044	
BAGNI	37,13	0,60	22,28	1,2113	
TERRAZZO RISTORANTE	288,00	0,30	86,40	4,6977	
PORTICO	1.039,34	0,40	415,74	22,6043	
PERGOLATO	831,30	0,30	249,39	13,5598	
PIANO PRIMO ATTIVITA' COMMERCIALE	2.910,05	1,05	3.055,55	166,1360	
TERRAZZO	5.830,82	0,30	1.749,25	95,1097	
LOCALE IMPIANTI	404,46	0,40	161,78	8,7965	<b>830,1417</b>
<b>CABINE MARITTIME</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
BORGO "FEDERICO II" : CABINE	15.334,76	1,00	15.334,76	833,7790	
SOTTOTETTI	5.053,49	0,90	4.548,14	247,2907	
SEMINTERRATI	3.372,20	0,40	1.348,88	73,3411	
CABINE RESIDENCE	2.754,10	1,00	2.754,10	149,7455	
RESORT RESIDENCE	1.025,00	0,90	922,50	50,1580	
SEMINTERRATI RESIDENCE	511,55	0,40	204,62	11,1256	
BORGO "RUGGERO IL NORMANNO" : CABINE	11.090,60	0,95	10.536,07	572,8654	
SOTTOTETTI	4.238,63	0,85	3.602,84	195,8928	
SEMINTERRATI	2.536,30	0,40	1.014,52	55,1613	
CABINE IN TORRE	572,00	0,95	543,40	29,5457	<b>2.218,9049</b>
<b>SOMMANO</b>			<b>183.918,77</b>	<b>10.000,0000</b>	<b>10.000,0000</b>

NOTE:

- A) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di redigere la Tabella Generale entro il termine di ultimazione dei lavori del 1° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa solo alle opere in esso previste e realizzate.
- B) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di aggiornare la Tabella Generale, entro il termine di ultimazione dei lavori del 2° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa solo alle opere previste e realizzate nel 1° e 2° lotto funzionale organico.
- C) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di aggiornare la Tabella Generale, entro il termine di ultimazione dei lavori del 3° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa a tutte le opere previste nel progetto definitivo del Porto e realizzate nella loro interezza.
- D) Il centro commerciale interverrà nel piano di riparto spese limitatamente al canone concessorio
- E) *Il Cessionario, con la sottoscrizione del presente, accetta espressamente, ora per allora, le tabelle così come verranno redatte dalla Concessionaria, così come pure accetta espressamente la ripartizione delle relative spese, dando per rato e valido il suo operato.*



## ALLEGATO 2-A: TABELLA GENERALE (1° lotto funzionale organico)

ATTIVITA' NAUTICHE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE VIRTUALE	DECIMILLESIMI	
POSTI BARCA (N° 265)	27.020,20	1,00	27.020,20	5.529,2177	
POSTI AUTO SULLE BANCHINE (N° 100)	1.250,00	0,40	500,00	102,3164	
BOX SULLE BANCHINE	0,00	0,85	0,00	0,0000	
CIRCOLO NAUTICO	0,00	1,05	0,00	0,0000	
TERRAZZO CIRCOLO NAUTICO	0,00	0,30	0,00	0,0000	
AREA PISCINA CIRCOLO NAUTICO	0,00	0,30	0,00	0,0000	
CAPANNONE CANTINERE RIMESSAGGIO	0,00	1,00	0,00	0,0000	
AREA ESTERNA RIMESSAGGIO	0,00	0,30	0,00	0,0000	
STAZIONE CARBURANTI	0,00	1,05	0,00	0,0000	5.631,5341
<b>ALTRICESPITI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
NEGOZIO BANCHINA DI RIVA	2.252,87	1,05	2.365,51	484,0615	
BAR-PIZZERIA	596,58	1,05	626,41	128,1838	
PERGOLATO BAR-PIZZERIA	235,60	0,30	70,68	14,4634	
BAR BANCHINA DILEVANTE	0,00	1,05	0,00	0,0000	
PIANO BAR DISCOTECA	0,00	1,05	0,00	0,0000	
POSTI AUTO COPERTI	2.443,30	0,50	1.221,65	249,9896	
POSTI AUTO SCOPERTI	2.338,61	0,40	935,44	191,4225	1.068,1208
<b>CENTRO COMMERCIALE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
PIANO TERRA ATTIVITA' COMMERCIALE	8.090,92	1,05	8.495,47	1.738,4505	
GALLERIA	1.606,47	0,60	963,88	197,2418	
SCALE ED ASCENSORI	113,55	0,60	68,13	13,9416	
BAGNI	37,13	0,60	22,28	4,5588	
TERRAZZO RISTORANTE	288,00	0,30	86,40	17,6803	
PORTICO	1.039,34	0,40	415,74	85,0732	
PERGOLATO	831,30	0,30	249,39	51,0334	
PIANO PRIMO ATTIVITA' COMMERCIALE	3.314,51	1,05	3.480,24	712,1701	
TERRAZZO	5.830,82	0,30	1.749,25	357,9530	
LOCALE IMPIANTI	0,00	0,40	0,00	0,0000	3.178,1028
<b>CABINE MARITTIME</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE VIRTUALE</b>	<b>DECIMILLESIMI</b>	
BORGO "FEDERICO II": CABINE	418,04	1,00	418,04	85,5447	
SOTTOTETTI	199,26	0,90	179,33	36,6976	
SEMINTERRATI	0,00	0,40	0,00	0,0000	
CABINE RESIDENCE	0,00	1,00	0,00	0,0000	
RESORT RESIDENCE	0,00	0,90	0,00	0,0000	
SEMINTERRATI RESIDENCE	0,00	0,40	0,00	0,0000	
BORGO "RUGGERO IL NORMANNO": CABINE	0,00	0,95	0,00	0,0000	
SOTTOTETTI	0,00	0,85	0,00	0,0000	
SEMINTERRATI	0,00	0,40	0,00	0,0000	
CABINE IN TORRE	0,00	0,95	0,00	0,0000	122,2423
<b>SOMMANO</b>			<b>48.868,03</b>	<b>10.000,0000</b>	<b>10.000,0000</b>

### NOTE:

- A) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di redigere la Tabella Generale entro il termine di ultimazione dei lavori del 1° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa solo alle opere in esso previste e realizzate;
- B) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di aggiornare la Tabella Generale, entro il termine di ultimazione dei lavori del 2° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa solo alle opere previste e realizzate nel 1° e 2° lotto funzionale organico;
- C) Il Cessionario dà mandato alla Concessionaria di aggiornare la Tabella Generale, entro il termine di ultimazione dei lavori del 3° lotto funzionale organico, la quale sarà relativa a tutte le opere previste nel progetto definitivo del Porto e realizzate nella loro interezza;
- D) Il centro commerciale interverrà nel piano di riparto spese limitatamente al canone concessorio;
- E) Il Cessionario, con la sottoscrizione del presente, accetta espressamente, ora per allora, le tabelle così come verranno redatte dalla Concessionaria, così come pure accetta espressamente la ripartizione delle relative spese, dando per rato e valido il suo operato.

### ALLEGATO 3: ELENCO BENI PORTUALI

Costituiscono Beni Portuali i seguenti beni (sia immobili, inclusi i relativi manufatti, impianti ed aree, sia mobili), come meglio descritti nelle tavole di dettaglio della Planimetria Generale:

- 1) le opere foranee di levante e di ponente (muri paraonde, massicciate, fondazioni, etc.);
- 2) le banchine perimetrali del Porto, i pontili fissi e galleggianti, i sistemi di ormeggio e gli impianti ed attrezzature relative ai posti barca (esclusi, tuttavia, i posti barca stessi);
- 3) la fanaleria del Porto e quanto necessario alla navigazione all'interno del Porto;
- 4) l'impianto di ricircolo forzato delle acque del Porto;
- 5) l'impianto di monitoraggio della qualità delle acque portuali;
- 6) l'impianto di sicurezza (anti-intrusione, sistemi di regolamentazione accesso ai pontili, ...);
- 7) il fabbricato destinato ad uffici della gestione del Porto, a stazione meteo, a torre di controllo e ad eventuali uffici messi a disposizione delle Autorità Marittime, doganali e/o Forze dell'Ordine;
- 8) l'attracco per imbarcazioni dell'Autorità Marittima e delle Forze dell'Ordine;
- 9) la stazione meteo;
- 10) l'impianto di aspirazione e di trattamento acque di sentina/reflui;
- 11) l'impianto di aspirazione oli pesanti;
- 12) l'impianto trattamento rapido sversamento accidentale carburanti;
- 13) la rete viaria pedonale e veicolare e spazi pubblici;
- 14) l'innesto dell'accesso al porto con l'attuale C.so Argentina, i sistemi di svincolo della viabilità, compreso l'attraversamento pedonale tra il "*Borgo Federico II di Svevia*" ed il "*Borgo Ruggero il Normanno*";
- 15) i parcheggi pubblici situati all'interno del Porto (con riserva e facoltà della Concessionaria nel proprio esclusivo interesse di inserire i parcometri);
- 16) l'illuminazione nell'area portuale;
- 17) gli spazi e gli impianti destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- 18) le aree a verde, le panchine, le fioriere, i cestini rifiuti e l'arredo generale del Porto, il tutto come meglio indicato nella Planimetria Generale;
- 19) le strade interne, le scale ed i passaggi pedonali, i marciapiedi e tutte le scale e rampe d'accesso a zone aperte al pubblico, anche se collocate in un Complesso Condominiale, ove



non specificatamente assegnate a singoli soggetti o non diversamente regolamentate dai singoli Regolamenti Condominiali;

- 20) i parapetti di perimetro dei passaggi pedonali, dei terrazzi e dei camminamenti, escluse le opere che servono per la divisione tra parti di proprietà esclusiva;
- 21) le recinzioni;
- 22) i locali adibiti a servizi igienici, spogliatoi e nursery all'interno del Porto;
- 23) le cabine di trasformazione e/o distribuzione elettrica ed i relativi locali;
- 24) i generatori di emergenza ed i relativi locali ed impianti;
- 25) la rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere, compresi i pozzetti di raccolta, con esclusione della parte comune dei singoli Complessi Condominiali e della loro viabilità; gli eventuali impianti di sollevamento;
- 26) i servizi e gli impianti comuni (quali illuminazione generale e dei pontili, impianto idrico, del gas, dell'energia elettrica per illuminazione e forza motrice, rete telefonica e trasmissione dati) per il tratto comune fino (i) ai contatori delle singole utenze o gruppo di utenze, ovvero (ii) fino alle aree esclusive di un singolo Complesso Condominiale;
- 27) l'impianto antincendio, inclusi i locali motopompe ed i locali gruppi elettrogeni, i locali contatori comuni al Porto ed i relativi impianti;
- 28) le fontane;
- 29) la chiesetta del marinaio;
- 30) l'oasi naturalistica;
- 31) l'edificio all'ingresso per il controllo e la guardiania, posto su Corso Argentina;
- 32) le attrezzature sportive (tennis, volley, calcetto, piscina, pista ciclabile);
- 33) i mezzi di servizio, quali i gommoni, i carrelli, bighe e macchine elettriche a stretto servizio del personale e delle attività portuali ... comprese le relative attrezzature, impianti ed aree di deposito;
- 34) la spiaggia

#### **ALLEGATO 4: SERVIZI ED ONERI GENERALI**

- a) Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei Beni Portuali e dei relativi impianti ed attrezzature (ivi inclusa la pulizia, l'irrigazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde e la relativa illuminazione).
- b) Pagamento del canone annuale di Concessione Demaniale.
- c) Pagamento di oneri, imposte e tasse inerenti ai Beni Portuali.
- d) Assicurazione delle opere costruite, presso una o più compagnie di assicurazioni ben accette all'Amministrazione, contro i danni dal fulmine, dall'incendio e da eventi calamitosi e per un importo non inferiore al valore dell'opera realizzata così come stimato dalla Concessionaria.
- e) Messa a disposizione e gestione dei posti barca e dei locali per Autorità Marittima, Dogana e Forze dell'Ordine.
- f) Pulizia dello specchio acqueo, monitoraggio del litorale e ripascimento della spiaggia e controllo della qualità delle acque del bacino, con periodici prelievi ed analisi;
- g) Prestazione dei servizi relativi all'utilizzo ed ormeggio dei posti barca (inclusi, ad esempio, il servizio d'ormeggio e la predisposizione della segnaletica nautica ed ogni altra attività necessaria alla navigazione nel Porto); è invece esclusa dalla Gestione del Porto la gestione dei c.d. posti in transito, riservata alla Concessionaria;
- h) Manutenzione delle aree per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi con eventuali disinfestazioni;
- i) Cura e conservazione del decoro e del pregio estetico ed architettonico del Porto, inclusa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dei Complessi Condominiali (quali le coperture, le facciate, i balconi o parti di esse) o sulle parti di proprietà esclusiva ovvero su un Immobile Privato, nel caso in cui non vi abbia tempestivamente provveduto il Complesso Condominiale o il Concessionario e ciò sia opportuno per il mantenimento del decoro e del prestigio estetico ed architettonico del Porto;
- j) La Concessionaria si riserva il diritto nel proprio esclusivo interesse di organizzare e gestire manifestazioni;

## ALLEGATO 5: SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'incarico avente ad oggetto la Gestione del Porto è generale e quindi la Concessionaria è autorizzata a compiere, anche per conto di ciascun Cessionario, ogni atto necessario o utile alla Gestione del Porto, anche ove qui non espressamente indicato.

A tal fine sono attribuiti alla Concessionaria i più ampi poteri decisionali e discrezionali nello svolgimento della Gestione del Porto e, in particolare, la Concessionaria è fin d'ora espressamente autorizzata, tra l'altro, a:

- a) Rappresentare ciascun Cessionario presso le pubbliche Autorità ed i terzi nei limiti dell'oggetto della Gestione;
- b) Predisporre modifiche al regolamento d'Esercizio ed Uso, previa eventuale approvazione per quanto di competenza da parte dell'Autorità marittima o della Regione Siciliana – Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente;
- c) Procedere all'assunzione, direzione, retribuzione e licenziamento di apposito personale da adibire alla Gestione del Porto, nonché di eventuali prestatori d'opera e di servizi non dipendenti;
- d) Avvalersi, nella Gestione del Porto, dell'opera o dei servizi di terzi (persone fisiche, società o altri enti) da essa selezionati ed incaricati;
- e) Stabilire il programma degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) Ripartire le Spese di Gestione ed il Corrispettivo tra i Cessionari, in conformità alle disposizioni del presente Regolamento;
- g) Provvedere alla riscossione delle quote di Spese di Gestione dai singoli Cessionari.

Inoltre il mandato generale conferito da ciascun Cessionario per la Gestione del Porto comprende, oltre all'ordinaria amministrazione, anche tutti gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione indicati nel presente Regolamento, nella Concessione Demaniale o nella Concessione Edilizia quali, a titolo esemplificativo:

- a) Eseguire o far eseguire opere di manutenzione straordinaria o riparazioni, anche di notevole entità, dei Beni Portuali eventualmente necessarie;
- b) eseguire o far eseguire innovazioni ai Beni Portuali che possano servire ad un uso più comodo o ad un migliore rendimento di tali beni.

Nel compimento degli atti di Gestione del Porto, la Concessionaria dovrà agire in conformità alla legge, alla Concessione Demaniale ed alla Concessione Edilizia (anche come eventualmente modificata), nonché agli standard qualitativi ed architettonici del Porto.

La Concessionaria si riserva la facoltà, ed a tal fine essa è fin d'ora espressamente autorizzata, a fare subentrare nella Gestione del Porto altra Società, purchè ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto in merito dalla Concessione Demaniale.

## ALLEGATO 6: ADESIONE AL REGOLAMENTO

### Atto di adesione al Regolamento Generale “Marina di Cala del Sole”

Spett.le Iniziative Immobiliari S.p.A.

Premesso che:

- il sottoscritto Sig. \_\_\_\_\_ intende ottenere il trasferimento dal Sig. \_\_\_\_\_ dell’Immobile Privato sito nel Porto di Marina di Cala del Sole e più precisamente il \_\_\_\_\_ [descrizione] e tale trasferimento implica l’accettazione di quanto indicato in seguito;
- il trasferimento dell’Immobile Privato comporta il trasferimento di tutti gli obblighi previsti dall’articolo 2 dell’allegato Regolamento Generale ;
- il sottoscritto libera l’attuale titolare, per il periodo successivo al previsto trasferimento, dagli obblighi indicati nel Regolamento Generale, e conferma l’assunzione in proprio dei medesimi obblighi, subentrando nel mandato affidato alla Concessionaria avente ad oggetto la Gestione del Porto; e
- il sottoscritto ha preso visione di tutte le previsioni di cui al Regolamento Generale, qui allegato e sottoscritto, nonché della Concessione Edilizia e della Concessione Demaniale, i quali documenti costituiscono parte integrante e sostanziale della presente dichiarazione di adesione.

In caso di perfezionamento del su indicato previsto trasferimento, il sottoscritto \_\_\_\_\_ con la sottoscrizione della presente dichiara di accettare irrevocabilmente, anche ai fini degli articoli 1341 e 1342 C.C., tutte le previsioni inserite nel Regolamento Generale ed, in particolare:

- a) gli obblighi e gli oneri previsti dalla Concessione Edilizia e dalla Concessione Demaniale e, in particolare, quelli relativi ai Beni Portuali ed i relativi obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 2);
- b) l’obbligo di concorrere al riparto delle Spese di Gestione (come definite e descritte agli articoli 4 e 5), incluse le spese di funzionamento e manutenzione ordinaria o straordinaria dei Beni Portuali, anche se utilizzate o godute dai singoli Cessionari in misura diversa, nonché di pagare le Spese Specifiche eventualmente applicabili (quali imposte, servizio elettrico ed idrico per posti barca etc.);
- c) il subentro nel mandato affidato alla Concessionaria avente ad oggetto la Gestione del Porto ai termini ed alle condizioni indicate nel Regolamento Generale, tutto incluso e nulla escluso, con l’espreso obbligo di corrispondere il Corrispettivo;
- d) l’obbligo di assicurare che eventuali terzi a cui venga ulteriormente trasferito il suddetto Immobile Privato aderiscano al Regolamento Generale, accettando tutti gli obblighi, i termini e le condizioni ivi previsti, con il permanere di tali obblighi in capo al precedente titolare in caso di mancata valida accettazione dell’acquirente (articolo 6);

- e) le modalità di approvazione del Preventivo Annuale e del Rendiconto Consuntivo (articolo 7) e la clausola con cui si stabilisce che ogni controversia tra i Cessionari e la Concessionaria in merito all'interpretazione degli obblighi previsti dal Regolamento Generale è da dirimersi come stabilito nell'articolo 9;
- f) la presente adesione resterà valida anche in caso di successive contestazioni della validità e/o efficacia del suddetto trasferimento dell'Immobile Privato e/o Posto Barca dal cedente al sottoscritto.

Inoltre il sottoscritto accetta di assumere le quote di Spese di Gestione, di Corrispettivo e di Spese Specifiche eventualmente ancora dovute in relazione all'Immobile e/o al Posto Barca, dalla data del presente contratto.

Si allegano i seguenti documenti, debitamente sottoscritti per accettazione: Regolamento Generale e copia della Concessione Demaniale.

Data: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_