

CONCESSIONE PER L'USO TEMPORANEO, PRECARIO E NON RINNOVABILE DI UN'AREA DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE (PARTICELLA INTERCLUSA)

Tra il Comune di Polignano a Mare (C.F. 80022290722 e P.IVA 02526210725), rappresentato da

E

Il Soggetto Aggiudicatario, con sede legale in, Via, P.IVA,
come risultante dal verbale di gara del [data], di seguito denominato "Concessionario".

PREMESSO che:

- il Comune di Polignano a Mare è proprietario di un'area sita in Polignano a Mare (BA), località San Giovanni, identificata al Catasto Terreni al foglio 5, particella 33, di circa 2.049,00 mq, con destinazione urbanistica TA/2 Attività produttive turistico-alberghiere;
- con delibera di GIUNTA COMUNALE n. 106 del 21 maggio 2026 è stato disposto di:
 - ESPRIMERE atto di indirizzo favorevole affinché l'area del patrimonio disponibile sita in località San Giovanni, identificata al Foglio 5, Particella 33, avente natura di particella interclusa, venga concessa in uso temporaneo e precario per la durata massima e non rinnovabile di mesi 4 (quattro) ad uso turistico-ricettivo;
 - STABILIRE che l'individuazione del concessionario avvenga mediante procedura ad evidenza pubblica nella forma dell'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento ai sensi della normativa vigente;
 - APPROVARE, nelle more dell'acquisizione della stima dell'Agenzia delle Entrate, il valore del canone da porre a base d'asta in via provvisoria e cautelativa in € 50.000,00 (cinquantamila/00) per la concessione temporanea di mesi 4 (quattro), come da valutazione tecnica interna effettuata dall'Area V;
 - DISPORRE che il relativo avviso pubblico/bando d'asta sia pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune per un periodo tassativo di giorni 15 (quindici) consecutivi, oltre che sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente", al fine di assicurare la massima diffusione e partecipazione dei soggetti interessati;
 - DARE MANDATO al Dirigente di Area V di adottare tutti gli atti gestionali conseguenti per l'indizione dell'asta pubblica e la gestione della pubblicità legale;
- in esecuzione della determinazione dirigenziale n. del .././..... è stata indetta una pubblica gara per il rilascio di una concessione per l'uso temporaneo, precario e non rinnovabile di un'area del patrimonio disponibile comunale (particella interclusa), con finalità turistico – ricreativa, per la durata di 4 mesi, sita in Polignano a Mare (BA), località San Giovanni;
- gli atti e i documenti di gara, in base ai quali la concessione sarà assentita mediante procedura ad evidenza pubblica nella forma dell'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento ai sensi della normativa vigente, sono stati regolarmente pubblicati;
- esperita la suddetta procedura, è stato dichiarato vincitore della stessa, il candidato
- con nota prot. n. del è stato chiesto al vincitore di presentare la seguente documentazione:
 - Attestazione di versamento del canone;
 - Attestazione di costituzione della polizza assicurativa a copertura e garanzia dei rischi derivanti da responsabilità civile nei confronti di terzi utenti;
 - Attestazione della cauzione definitiva;
- il vincitore ha presentato regolarmente la suddetta documentazione con prot. n. del

RITENUTO di poter assentire una concessione d'uso temporaneo, precaria e non rinnovabile di un'area del patrimonio disponibile comunale (particella interclusa), con finalità turistico – ricreativa, per la durata di 4

mesi decorrenti dal rilascio della presente concessione, avente ad oggetto l'area identificata con al fg. 5 p.lla 33, delle dimensioni di mq. 2.049,00, sita in Polignano a Mare (BA), località San Giovanni;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

ART. 2 - OGGETTO E FINALITÀ

1. Il Comune di Polignano a Mare, in seguito per brevità indicato "Concedente", concede in uso temporaneo, precario e non rinnovabile al Concessionario, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'area facente parte del patrimonio disponibile, sita in località San Giovanni, censita al Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 33, della superficie di circa 2.049,00 mq.
2. L'area ha destinazione urbanistica TA/2 (Attività turistico-alberghiere) e deve essere utilizzata esclusivamente per finalità turistico-ricettive.

ART. 3 - ACCESSO ALL'AREA E STATO DEI LUOGHI

1. Il Concessionario prende atto che l'area è interclusa e priva di accesso diretto sulla pubblica via.
2. Ogni onere, rischio e responsabilità relativi al passaggio attraverso i fondi terzi confinanti sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario.
3. L'area viene consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART. 4 – DURATA

1. La concessione avrà durata massima e non rinnovabile di 4 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.
2. Alla scadenza, il Concessionario dovrà rilasciare l'area libera da persone e cose, senza necessità di alcuna disdetta o preavviso, fermo restando il carattere precario della concessione stessa, revocabile dal Concedente per motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di giorni 15 (quindici).

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE E CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

1. Il canone complessivo per l'intero periodo è determinato in €, comprensivo del rialzo offerto in sede di gara rispetto alla base d'asta di € 50.000,00.

Il pagamento è stato effettuato attraverso la piattaforma PagoPA, direttamente sul sito dell'Ente con carta di credito/debito e conto corrente ed altre tipologie, seguendo la seguente procedura:

- a) Accedere al seguente link: <https://polignanoamare.comune.pluginpay.it/>;
- b) Selezionare la voce PAGAMENTI SPONTANEI → Proventi e Concessioni spazi ed aree pubbliche;
- c) Inserire i dati del pagamento: Causale: "Concessione per l'uso temporaneo, precario e non rinnovabile area al fg. 5 p.lla 33 – CIG: BBC57DBD32 – anno 2026";
importo: €

2. Clausola di salvaguardia: Poiché il canone a base d'asta è stato fissato in via provvisoria e cautelativa, qualora la valutazione definitiva dell'Agenzia delle Entrate (già incaricata con determinazione dirigenziale DSG n. 455 del 24 giugno 2025 - Det. Settore n. 163 del 23 giugno 2025) dovesse risultare superiore all'offerta di aggiudicazione, il Concessionario si obbliga a corrispondere il conguaglio economico entro il termine perentorio di 10 giorni dalla richiesta dell'Ente. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate quantifichi un valore inferiore all'offerta dell'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato e non si farà luogo a nessun rimborso, restituzione o compensazione in favore dell'aggiudicatario, intendendosi l'offerta economica presentata come fissa, invariabile e vincolante.

3. Il pagamento del canone di concessione e/o del conguaglio non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione.

4. Il mancato o parziale pagamento del canone e/o del conguaglio entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta dell'Ente, qualunque ne sia la causa, dà luogo all'automatica costituzione in mora del Concessionario con ogni conseguente effetto di legge, anche in ordine all'applicazione degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo senza necessità di ulteriore diffida; costituisce inoltre facoltà del concedente di

dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è tenuto a:

- Pagamento anticipato: Corrispondere l'intero canone prima della sottoscrizione della concessione.
- Clausola di salvaguardia: corrispondere l'eventuale conguaglio economico entro il termine perentorio di 10 giorni dalla richiesta dell'Ente.
- Assicurazione: Stipulare e consegnare una idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi a copertura di ogni rischio derivante dall'utilizzo dell'area.
- Cauzione definitiva: Stipulare e consegnare cauzione definitiva pari a due volte e mezzo il valore del canone di concessione.
- Manutenzione: Mantenere l'area in stato di decoro, evitandone il degrado e l'abbandono, evidenziando che la particella è inserita in un ambito territoriale con certificazione ambientale Bandiera Blu.

ART. 7 – DIVIETI

È fatto divieto assoluto di:

- Sub-concedere o cedere a terzi, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, l'uso dell'area.
- Recintare l'area.
- Eseguire innovazioni o modifiche permanenti sul suolo.
- Utilizzare l'area per scopi diversi da quelli turistico-ricettivi.

Articolo 8 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

1. Il Concessionario assume la qualità di custode dell'area, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.
2. Il Concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'area, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del Concessionario medesimo o dei suoi dipendenti, tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.
3. Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O) per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Polignano a Mare).
4. Tale polizza dovrà avere validità per tutto il periodo della concessione e con il massimale di € 5.000.000,00 per ogni sinistro di qualsiasi natura o gravità.
5. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.
6. Prima della sottoscrizione del contratto è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Concedente idonea documentazione (quietanza o contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della copertura assicurativa sino alla data di scadenza del presente contratto.

Articolo 9 - CAUZIONE DEFINITIVA

1. Il concessionario aggiudicatario, prima della sottoscrizione della concessione, dovrà costituire una cauzione a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione.
2. La somma massima garantita con la suddetta cauzione dovrà essere pari a due volte e mezzo il canone risultante all'esito dell'aggiudicazione (rialzo offerto sommato al canone posto a base di gara).
3. Il valore della somma massima così determinata rimane invariato per l'intero periodo di validità della concessione.
4. Tale cauzione dovrà essere costituita mediante contratto autonomo di garanzia, con le modalità e le condizioni di seguito indicate:
 - garanzia intestata al titolare della concessione;
 - è possibile accettare esclusivamente garanzie emesse da:
 - a. Banche (elenco consultabile sul sito www.bancaditalia.it);
 - b. Compagnie di Assicurazione abilitate ad operare nel Ramo 15 – Cauzione (elenco consultabile sul sito www.ivass.it);
 - c. Intermediari Finanziari validamente iscritti nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia in applicazione dell'art. 106 del TUB.
5. Tale garanzia deve essere costituita a beneficio di:

Comune di Polignano a Mare Area V, e deve riportare obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

 - a. la garanzia è prestata in relazione ad ogni obbligo derivante al concessionario dalla concessione; b. la garanzia resta valida fino a dichiarazione di svincolo da parte dell'Ente garantito;
 - c. l'intendimento, da parte della società Assicuratrice, di non procedere al rinnovo della garanzia alla sua scadenza, ovvero di procedere alla revoca, deve essere comunicato all'Amministrazione in tempo utile per consentire la costituzione, da parte del concessionario, di altra garanzia;
 - d. il mancato o ritardato pagamento del premio, o di supplementi di premio, non è opponibile all'Amministrazione ai fini della validità della garanzia;
 - e. il garante si impegna ad effettuare il pagamento dell'intera somma garantita a prima e semplice richiesta scritta dell'Amministrazione e, comunque, non oltre 15 giorni dalla ricezione della richiesta stessa formulata con l'indicazione dell'inadempienza riscontrata dall'Ente garantito, al quale, per altro, non potrà essere opposta alcuna eccezione da parte del garante, anche nell'eventualità di opposizione proposta dal contraente o da altri soggetti comunque interessati ed anche nel caso che il contraente sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione;
 - f. il garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Cod. Civ., nonché ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957, co. 2, del Cod. Civ.;
 - g. la garanzia deve contenere l'attestazione relativa alla facoltà di impegnare legalmente la società fino alla concorrenza della somma assicurata;
 - h. per qualsiasi controversia che possa sorgere nei confronti dell'Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Bari;
 - i. qualunque clausola prevista dalle norme generali di contratto, se contrastante con le suddette condizioni, è nulla.

Articolo 10 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'area in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libero e vuoto da persone e cose.
2. Al momento della riconsegna dell'area il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino dell'area stessa.

Articolo 11 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Il Concedente ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:
 - a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del presente contratto;
 - b) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
 - c) cessione del contratto a terzi, sub concessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
 - d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e/o dell'eventuale conguaglio;
 - e) uso dell'area non conforme alla destinazione contrattuale.
2. In caso di decadenza della concessione per cause imputabili al Concessionario rimane impregiudicato il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

Articolo 12 – SPESE

1. Le spese inerenti e conseguenti alla presente Concessione, ivi comprese le imposte di bollo e di registro, sono a totale carico del Concessionario.

Articolo 13 -CONTROVERSIE

1. Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente Concessione soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso devolute alla competenza del Foro di Bari.
2. Per quanto non espressamente previsto, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, al R.D. 827/1924 e alle norme che regolano la gestione del patrimonio comunale.

Articolo 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Con riferimento alle attività connesse al presente Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), nonché di ogni ulteriore norma dettata a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile").

Articolo 15 - DOMICILIO LEGALE

1. A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:
 - il Concedente in Polignano a Mare (BA), Viale delle Rimembranze n. 21, pec: protocollo@pec.comune.polignanoamare.ba.it;
 - il Concessionario in, Via, pec:

Polignano a Mare, lì/...../2026

IL CONCEDENTE

COMUNE di Polignano a Mare

AREA V – Urbanistica - S.U.E. – Ambiente – Patrimonio – Espropriazioni – Demanio

.....

IL CONCESSIONARIO

.....