

DETERMINAZIONE 2/02

IL PRESIDENTE

Vista la Legge 28 gennaio 1994, n.84 “Riordino della legislazione in materia portuale” e in particolare:

- l’articolo 6, comma 2, secondo cui l’Autorità Portuale è dotata di autonomia di bilancio e finanziaria nei limiti previsti dalla Legge medesima,
- gli articoli 8, comma 3, lettere h) e n-bis) che attribuiscono al Presidente dell’Autorità Portuale l’amministrazione delle aree e dei beni del demanio marittimo, sentito il Comitato Portuale, nonché l’esercizio di ogni competenza dell’Autorità Portuale non attribuita a differenti organi,
- l’articolo 13, comma 1, lettera a) laddove attribuisce all’Autorità Portuale il potere di determinazione dei canoni di concessione dei beni demaniali marittimi, compresi entro la circoscrizione territoriale di cui al D.M. 6 aprile 1994, quali entrate della stessa Autorità, con particolare riferimento all’inesistenza di limiti di riferimento nel caso di concessioni per la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto ed individuando invece il limite massimo costituito dalla misura dei canoni stabiliti dalle autorità marittime per le concessioni a scopo “turistico-ricreativo” rilasciate in aree contigue per identico uso;

vista la Legge 27 dicembre 1997, n.449 ed in particolare l’articolo 10 il quale ha rinviato ad apposito Decreto Ministeriale la regolamentazione dei canoni per le concessioni relative alla realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto da rilasciare successivamente al 31 dicembre 1997;

visto il Decreto Ministeriale 30 luglio 1998, n.343 “Regolamento recante norme per la determinazione di canoni per concessioni di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale aventi ad oggetto la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto”, emanato in forza del predetto articolo 10 L.449/97;

vista la determinazione di questa Autorità Portuale n.1 del 30 gennaio 1998 con la quale la misura dei canoni per concessioni di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale, compresi entro la circoscrizione territoriale dell’Autorità Portuale di Ravenna e aventi ad oggetto la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, è stata stabilita nell’ammontare risultante dall’adozione dei criteri stabiliti dalla normativa statale che si renda applicabile al momento della stipula dell’atto di concessione;

vista la determinazione di questa Autorità Portuale n.10 del 19 ottobre 2000 con la quale è stata individuata la misura dei canoni per le ulteriori tipologie concessorie non disciplinate dalla determinazione n.1 dell’8 aprile 1999 inerente le tipologie di cui all’articolo 18 della Legge 84/94;

ravvisata la necessità e l'opportunità di operare una distinzione, relativamente ai canoni, tra:

- concessione e l'uso di zone del mare territoriale per la realizzazione e il mantenimento delle strutture a mare e la gestione dei posti-barca,
- concessione e l'uso di aree del demanio marittimo, oltreché di pertinenze dello stesso, per la realizzazione e il mantenimento delle strutture e dei servizi a terra,
- e ciò in ragione della differente funzione, e conseguente differente valore commerciale, che andranno ad avere le aree richieste in concessione, e ciò per effetto della realizzazione su di esse di strutture e servizi finalizzati allo scopo di servire la nautica da diporto e il diportista nautico, così da garantire all'Autorità Portuale entrate in una misura che ne tenga conto;

considerato che la conferma dell'applicazione dei criteri stabiliti D.M. 343/98 alle zone del mare territoriale è motivata e giustificata dall'esigenza di non creare condizioni di disparità di trattamento con le altre strutture a mare dedicate alla nautica presenti sul territorio nazionale cui, in un'ottica di incentivazione, la predetta normativa viene applicata obbligatoriamente;

considerato che l'occorrenza di una diversa determinazione relativamente alle aree del demanio marittimo per la parte a terra dell'approdo è motivata e giustificata dalla necessità di una individuazione di un canone maggiormente rispondente alla differente funzione, e conseguente differente valore commerciale, che andranno ad avere le aree stesse, e ciò per effetto delle strutture e servizi, che si andranno a realizzare sulle stesse, finalizzati allo scopo di servire la nautica da diporto ed il diportista nautico, così da garantire all'Autorità Portuale entrate in una misura che ne tenga conto;

preso atto dei pareri rilasciati in data 20 maggio 2002 e 3 giugno 2002 dal Prof. Avv. Stefano Zunarelli e di quello rilasciato in data 29 agosto 2002 dall'Avv. Davide Gennari, responsabile dell'Ufficio Legale di questa Autorità Portuale, aventi ad oggetto l'individuazione di una procedura corretta di determinazione del canone per la concessione di tali ultime aree che dia adeguato conto, garantendo la più completa trasparenza, del corretto esercizio dell'autonomia dell'ente e dell'adeguata considerazione dei vari interessi pubblici coinvolti;

preso atto dell'esigenza, alla luce del predetto parere, che il valore commerciale delle aree sia determinato, con particolare, anche se non esclusivo, riferimento alla loro vigente destinazione urbanistica e agli usi per i quali viene presentata domanda di concessione, da una perizia giurata demandata ad esperto scelto tra i soggetti iscritti all'Albo conservato presso il Tribunale di Ravenna, e ciò al fine di assicurarne le necessarie competenza e indipendenza;

ritenuto conseguentemente necessario ed opportuno modificare ed integrare le proprie precedenti determinazioni n.1 del 30 gennaio 1998 e n.10 del 19 ottobre 2000;

ritenuto conseguentemente necessario determinare un apposito canone annuo relativo alla occupazione delle sole aree a terra in Marina di Ravenna nell'ambito dell'approdo turistico per il diporto nautico;

sentito il Comitato Portuale che, nella riunione del 27 giugno 2002, si è espresso favorevolmente all'adozione di un provvedimento come sopra delineato, ritenendo congruo stabilire a tale fine detto canone nella misura di una percentuale compresa tra il 4 e il 4,5 per cento del valore commerciale delle aree stesse come sopra individuato in funzione della durata della concessione e ciò tenuto conto:

- dei parametri stabiliti dall'articolo 16 del Regolamento per la Navigazione Marittima, ovvero in relazione all'entità della concessione, allo scopo che si intende conseguire ed ai profitti che può trarne il concessionario,
- dell'andamento delle rendite immobiliari,
- della tendenza in atto riguardo il costo del denaro,
- del diverso ammortamento dei costi di realizzazione delle opere conseguente alla differente durata della concessione stessa,
- della correlata acquisizione allo stato delle opere di difficile rimozione così realizzate al termine, differente in ragione della diversa durata, delle concessioni predette;

considerata la necessità di dare pari valorizzazione alle aree demaniali marittime, sottoposte alla gestione amministrativa di questa Autorità Portuale ma non interessate dalla realizzazione delle strutture e dei servizi a terra dell'approdo nautico, rispetto alle quali pervengano richieste di concessione per la realizzazione di edifici o costruzioni in genere o per le quali sia chiesta autorizzazione all'effettuazione di integrale ristrutturazione delle strutture già esistenti;

ritenuto opportuno, in analogia agli usi di concessione previsti relativamente alle aree demaniali a terra dell'approdo turistico, che la sopraddetta valorizzazione operi anche con riferimento alle aree demaniali marittime rispetto alle quali vi è richiesta di concessione per adibire gli edifici o costruzioni su dette aree insistenti ad uffici o ad uso abitativo, ovvero per l'esercizio di attività aventi ad oggetto la produzione o la fornitura di beni o di servizi, ivi comprese quelle ricettive, di ristoro, vendita e commerciali in genere, con esclusione in ogni caso delle concessioni richieste per l'utilizzo o l'esercizio, in via esclusiva o principale, di beni o attività a valenza balneare o sportiva;

ritenuto conseguentemente che i criteri individuati e seguiti per la determinazione del canone relativo alle aree demaniali marittime (parte terra) concesse al fine di realizzare e gestire le strutture dedicate alla nautica da diporto nell'ambito di approdo turistico per il diporto nautico siano altresì applicati, in relazione alla comune valenza commerciale, alle fattispecie sopra viste;

considerato che il limite posto alla determinazione dei canoni per scopi turistico-ricreativi di cui al predetto articolo 13 della Legge 84/94 non si rende applicabile a dette ultime tipologie, anche laddove inquadrabili entro la fattispecie turistica/ricreativa, in quanto non sono presenti analoghe fattispecie nelle aree contigue alla circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale, né i canoni delle limitrofe concessioni sono determinati dall'autorità marittima;

ritenuto, per quanto sopra detto e sentito il Comitato Portuale nella sopraddetta riunione del 27 giugno 2002, che anche nel caso delle nuove realizzazioni come sopra definite insistenti sul demanio marittimo si debba far riferimento ad un canone annuo nella misura di una percentuale compresa tra il 4 e il 4,5 per cento del valore commerciale delle aree stesse parimenti individuato sulla base di perizia effettuata con le stesse modalità sopra viste;

ritenuto necessario così emanare nuova determinazione per i casi sopra meglio visti,

DETERMINA

- I. come di seguito illustrato le modalità di individuazione dei canoni annui per concessioni dei beni demaniali marittimi e di zone del mare territoriale, compresi entro la circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Ravenna, rilasciate al fine di realizzare e gestire le strutture dedicate alla nautica da diporto nell'ambito dell'approdo turistico per il diporto nautico di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), del D.P.R. 2 dicembre 1997, n.509 e pertanto:

- A. conferma i criteri già individuati in sede di Determinazione Presidenziale n.1 del 30 gennaio 1998 relativamente ai canoni annui di concessione per l'occupazione e l'uso dei soli specchi acquei (parte mare), e quindi l'applicazione delle misure unitarie di cui all'articolo 1, comma 3, del D.M. 30 luglio 1998, n.343;
- B. individua il canone annuo per l'occupazione e l'uso delle aree demaniali marittime (parte terra) nella misura percentuale di seguito individuata, ossia nel
- a) 4%, nel caso di concessioni di durata non superiore a 15 anni,
 - b) 4,25%, nel caso di concessioni oltre i 15 anni ma non superiori ai 30,
 - c) 4,5%, nel caso di concessioni oltre i 30 anni,
- del valore commerciale delle aree determinato, con particolare, anche se non esclusivo, riferimento alla loro vigente destinazione urbanistica e agli usi per i quali viene presentata domanda di concessione, da una perizia giurata demandata ad esperto da nominarsi tra i soggetti iscritti all'Albo a tal fine conservato presso il Tribunale di Ravenna, e ciò al fine di assicurarne le necessarie competenza e indipendenza. L'affidamento del suddetto incarico professionale avverrà con delibera presidenziale, sentito il Comitato Portuale, e nel rispetto delle vigenti normative in materia di nomina dei consulenti professionali della Pubblica Amministrazione;
- II. nella misura e con le modalità sopra stabilite alla lettera B., il canone annuo di concessione per l'occupazione di aree demaniali marittime ovvero l'utilizzo di pertinenze demaniali marittime, per la realizzazione di edifici o costruzioni in genere (o per le quali aree sia chiesta autorizzazione all'effettuazione di integrale ristrutturazione delle strutture già esistenti) da adibire ad uffici o ad uso abitativo, ovvero per l'esercizio di attività aventi ad oggetto la produzione o la fornitura di beni o di servizi, ivi comprese quelle ricettive, di ristoro, vendita e commerciali in genere (con esclusione delle concessioni richieste per l'utilizzo o l'esercizio, in via esclusiva o principale, di beni o attività a valenza balneare o sportiva).

La realizzazione e il mantenimento delle strutture di difficile rimozione di cui sopra sarà consentito mediante rilascio di atto formale della durata minima di anni 6 e comunque non superiore ai 50 avendosi l'acquisizione delle opere stesse tra le pertinenze demaniali marittime allo scadere del titolo.

Laddove la ristrutturazione integrale dovesse interessare bene iscritto tra le pertinenze demaniali marittime, la valutazione affidata al perito dovrà tenerne conto in sede di determinazione del valore patrimoniale.

Il canone annuo come sopra determinato sarà aggiornato annualmente sulla base della media degli indici determinati dall'ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e per i corrispondenti valori per il mercato all'ingrosso, o di altro analogo indice che sostituisca questi ultimi.

La presente determinazione entra in vigore alle ore 00.01 del giorno 15 settembre 2002 e dalla sua entrata in vigore sostituisce ogni altra disposizione precedente in materia per quanto eventualmente in contrasto con essa.

Ravenna, 12 settembre 2002

Il Presidente
Dott. Remo Di Carlo