

ATTO D'OBBLIGO DI ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DELLA CONCESSIONE

Il presente atto d'obbligo che costituisce parte integrante della concessione approvata con decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Ambiente, disciplina gli adempimenti ed obblighi del concessionario, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione.

Il Concessionario:

Sig.ra LA ROSA CARMELA nata a [redacted] e ivi residente in [redacted]
C.F. [redacted] n.q. di amministratore unico della ditta "GIOIOSA S.P.A." avente sede in Gioiosa
[redacted] snc (Villaggio Turistico) - P. Iva/Cod. Fisc. [redacted] - P.E.C.
gioiosaspa@pec.capocalava.it;

a fronte dell'uso dell'area demaniale della superficie di complessivi di mq. 950,90, ad utilizzo annuale, per il mantenimento di una porzione di fabbricato destinato ad attività turistico ricettiva denominato "Hotel Phenicusa" individuato nelle porzioni delle part.lle n° 848, n° 850 e n° 851 n° 846, n° 85, n° 881, n° 843, n° 847 n° 842, n° 832, n° 880 e n° 844 e part.lla intera n° 845 del foglio di mappa n. n° 23 del Comune di Lipari, isola di Filicudi in località Porto;

si impegna all'esercizio della concessione richiesta:

alle condizioni e con le prescrizioni indicate nel decreto di concessione, alle condizioni e prescrizioni comprese nelle autorizzazioni e nei nulla osta degli enti che si sono espressi, oltre che alle seguenti ulteriori condizioni :

- a. Nel caso venga revocata la concessione, in conseguenza della utilizzazione del sito per sopravvenute esigenze di pubblica utilità, la Ditta sarà obbligata a rimuovere a proprie spese tutte le opere ricadenti sul suolo demaniale.
- b. Nel giorno della scadenza il concessionario dovrà sgomberare a proprie spese l'area occupata, asportando i manufatti impiantati, e quindi riconsegnare l'area nel pristino stato all'Amministrazione regionale.
- c. L'Amministrazione Regionale avrà però sempre facoltà di revocare in tutto od in parte il decreto di concessione nei casi e con le modalità previste dalla legge senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.
- d. Parimenti l'Amministrazione Regionale avrà facoltà di dichiarare la decadenza del concessionario dal decreto di concessione nei casi previsti dagli articoli 47 e 48 del Codice della Navigazione, senza che il concessionario stesso abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio del rapporto concessorio e salva, in tal caso, la eventuale applicazione delle sanzioni penali, in cui il concessionario fosse incorso.
- e. Nei suddetti casi di revoca della concessione e di dichiarazione di decadenza, il concessionario ha l'obbligo di sgombrare, a proprie spese, l'area occupata, asportando i manufatti impiantati, e di riconsegnare l'area stessa nel pristino stato all'Autorità regionale sulla semplice intimazione scritta dall'Amministrazione, che sarà notificata all'interessato, in via amministrativa.
- f. In caso di irreperibilità del concessionario, terrà luogo della notifica l'affissione della ingiunzione, per la durata di giorni dieci, nell'albo dell'ufficio del Comune entro il cui territorio trovasi la zona demaniale assentita in concessione.
- g. Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di dichiarazione di decadenza della stessa, l'Autorità regionale avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del concessionario, ed anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi delle eventuali spese nei modi prescritti dall'articolo 84 del Codice della Navigazione, oppure rivalendosi, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali di demolizione dei manufatti eretti,

vendita che l'Autorità regionale avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando in tal caso integra la responsabilità del concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali l'Amministrazione potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dal citato articolo 84 del Codice della Navigazione; ovverossia avvalersi della polizza fideiussoria accesa dal concessionario.

- h. Il concessionario sarà direttamente responsabile verso l'Amministrazione regionale dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone e alle proprietà nell'esercizio del presente atto d'obbligo, anche nel caso di regolare affidamento in gestione a terzi ai sensi dell'art. 45 Bis C.N.
- i. Il concessionario manleva e tiene indenne l'Amministrazione concedente da ogni azione che possa essere promossa in dipendenza dell'utilizzazione o meno del presente atto d'obbligo stesso da parte di terzi.
- j. Il concessionario non potrà eccedere i limiti assegnatigli, né variarli; non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse; non potrà cedere ad altri, né in parte, né destinare ad altro uso quanto forma oggetto del presente atto d'obbligo, né infine indurre alcuna servitù nelle aree attigue a quella concessagli, né recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate; dovrà libero l'accesso, sia di giorno che di notte, nei manufatti da lui eretti sulla zona demaniale concessa, al personale della Capitaneria di Porto, dell'Ufficio del Genio Civile, dell'Amministrazione Finanziaria e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate.

Il presente atto d'obbligo è, inoltre, subordinato, oltre che alle discipline doganali e di pubblica sicurezza, alle seguenti condizioni speciali:

- 1. Nei casi di scadenza, decadenza a revoca della presente licenza le opere di difficile rimozione, che non siano in contrasto con le vigenti normative urbanistiche, paesaggistiche ambientali, di tutela sismica ed antinquinamento, restano acquisite all'Erario, senza alcun indennizzo, compenso, risarcimento o rimborso di sorta, ferma restando la facoltà dell'Autorità di ordinare la demolizione con la restituzione del bene demaniale in pristino stato;
- 2. Il concessionario non potrà iniziare gli eventuali lavori autorizzati con il decreto che approva il presente atto d'obbligo, se prima non avrà ottenuto:
 - a) La concessione\autorizzazione edilizia comunale, ove richiesta;
 - b) Il Nulla Osta ai fini paesaggistici ed ambientali, ove prescritto a norma dell'art. 7 della Legge 29 Giugno 1939 n°1497, rilasciato dalla Regione, competente a norma dell'art. 82 del D.P.R. 24 Luglio 1977 n°616;
 - c) Il Nulla Osta ai fini sismici ai sensi della Legge 2 Febbraio 1974 n° 64, ove prescritto;
 - d) Tutte le altre autorizzazioni, nulla-osta, licenze previste dalle vigenti leggi ancorché non espressamente richiamate.
- 3. Il concessionario non potrà, altresì, mettere in esercizio gli impianti ed i manufatti prima di aver ottenuto, ove richiesti:
 - a) autorizzazione agli scarichi ai sensi della Legge 10 Maggio 1976 n° 319 e succ. modificazioni;
 - b) certificato di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 29 Luglio 1982 n°577 ove prescritto;
 - c) licenza per l'esercizio pubblico a norma dell'art. 86 T.U. legge di P.S. come modificato dall'art. 19 n° 8 D.P.R. 24 Luglio 1977 n°616 (competenza attribuita ai Comuni);
 - d) **autorizzazione alla vendita e consumo di alimenti e bevande a norma dell'art. 89 del T.U. Legge di P.S. come modificato dalla Legge 14 Ottobre 1974 n° 524;**
- 4. La mancata acquisizione delle suddette autorizzazioni o la mancata messa in esercizio dell'attività entro il termine di un anno dal rilascio del decreto di concessione, salvo comprovata causa di forza maggiore, costituisce motivo di decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 47 C.N.

5. Il concessionario dovrà realizzare o mantenere entro la zona concessa le opere descritte nei tipi planimetrici e relazione tecnica annessi alla presente licenza;
6. Le eventuali opere realizzate, non appena ultimate, dovranno essere collaudate da un professionista abilitato ed il relativo certificato di collaudo dovrà essere presentato in duplice copia a questa Amministrazione;
7. Le opere a carattere stabile eccezionalmente autorizzate con la presente licenza resteranno acquisite all'Erario, quali pertinenze demaniali marittime ai sensi dell'art. 49 del C. N. salvo che l'Amministrazione concedente non preferisca la rimozione e la rimessa in pristino stato dell'area da eseguire a cura e spese del concessionario.
8. L'Amministrazione regionale non assume alcuna responsabilità in caso di distruzione totale o parziale delle opere costruite sulla zona concessa per effetto delle mareggiate, sia pure eccezionali, o per effetto di erosione, né alcun onere di costruzione di opere di difesa;
9. Il concessionario avrà l'obbligo di esporre, all'ingresso dell'area assegnatagli il cartello indicatore della concessione demaniale realizzato in laminato metallico o in plastica di dimensioni foglio A4 su fondo bianco, recante il logo dell'Amministrazione Regionale con la dicitura in nero Dipartimento Regionale dell'Ambiente - AREA 2 "Demanio Marittimo", numero e data del decreto di concessione;
10. L'esercizio della concessione potrà essere ritardato o sospeso solo previa autorizzazione dell'Autorità Concedente e nei casi di forza maggiore riconosciuti dall'Amministrazione, per la sussistenza dei quali il concessionario dovrà rappresentare dettagliatamente la circostanza, entro 10 (dieci) giorni dalla data di accadimento, mediante istanza in bollo;
11. A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la presente concessione, il concessionario ha rilasciato, ai sensi dell'art. 17 Reg. C.N., cauzione mediante Polizza a Garanzia Fidejussoria per l'importo di €50.800,00 (*euro cinquantamilaottocento/00*), pari a due annualità, circa del canone, giusta polizza n. 2025/50/2726181 rilasciata dalla "REALE MUTUA ASSICURAZIONI" – Agenzia di Messina, in data 19/09/2025.

Detta cauzione dovrà essere aggiornata in modo che in qualunque momento non dovrà risultare inferiore a due annualità del canone stabilito e sarà restituita al termine della concessione sempre che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi assunti con il rapporto concessorio. Qualora in applicazione dell'art. 47 del C.N. l'Amministrazione concedente dovesse pronunciare la decadenza della concessione, il concessionario presta fin d'ora il suo incondizionato consenso per sé e per i suoi aventi causa a che l'Amministrazione concedente, senza bisogno di alcun provvedimento dell'A.G., possa introitare a favore dell'Erario una quota parte della suddetta cauzione ed anche l'intero ammontare di essa.

La stessa procedura di incameramento, di tutta o parte della cauzione, sarà attuata per le seguenti causali: conguagli di canone, spese di sopralluogo ed accertamenti tecnici, spese per la rimessa in pristino dell'area alla scadenza della concessione, recupero di somme dovute all'Erario a titolo di indennizzo per il perdurare dell'occupazione senza titolo, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di proprietà demaniale, pagamenti di imposte e tributi afferenti a dette opere.

La società concessionaria rimane sempre responsabile degli oneri che gli potessero competere per effetto degli obblighi assunti col presente atto, e in genere della concessione assentitale, anche oltre la somma depositata a titolo di cauzione per effetto del presente articolo.

Nel caso di prestazione della cauzione mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, il concessionario si impegna, sin dalla data di rilascio del presente atto, a provvedere, in caso di revoca della fidejussione ovvero della polizza assicurativa, alla contestuale costituzione, a pena di decadenza della concessione, della cauzione in numerario o in titoli di Stato, per l'ammontare stabilito, fino al termine della concessione.

12. Il concessionario dovrà assicurare, per il valore stabilito dal Genio Civile per le OO.MM. o dall'U.T.E., le opere di pertinenza demaniale marittima eventualmente esistenti entro la zona concessa, presso una compagnia di assicurazione all'uopo abilitata, contro i danni da fulmine e da incendio. Le polizze di assicurazione dovranno essere vincolate a favore della Regione Siciliana – Assessorato Territorio ed Ambiente – e depositate presso l'Ufficio Demanio dello stesso.
13. Il concessionario si obbliga a provvedere per tutta la durata della concessione alla manutenzione ordinaria e, previa autorizzazione, alla manutenzione straordinaria delle strutture realizzate o mantenute in forza della presente concessione, nonché di corrispondere ogni eventuale tassa ed imposta dovuta per legge.

In caso di mancata o deficiente manutenzione, oltre alla facoltà di applicare l'art.47 C.N., si potrà, dopo opportuna diffida con fissazione del termine per l'esecuzione dei lavori che saranno indicati, intervenire d'ufficio a spese del concessionario, prelevando i fondi necessari dalla cauzione, fermo restando in tal caso l'obbligo del concessionario per le spese maggiori;
14. Il canone di complessivi €. 133.770,57 (*euro centotrentatremilasettecentosettanta/57*), determinato con il foglio di calcolo che sarà allegato al foglio istruttorio, si intende applicato in via provvisoria e salvo conguagli; a tal fine il concessionario si obbliga a versare le maggiori somme di canone dovute a conguaglio in dipendenza degli aggiornamenti ISTAT (che saranno pubblicati a cura di questa Amministrazione presso il sito ufficiale del Dipartimento dell'Ambiente entro il mese di febbraio di ogni anno), entro il 31 marzo di ogni anno di concessione. Per le spese di registrazione sul canone complessivo sarà versata con mod. F24 la tassa di registrazione pari al 2% (due percento) dell'importo complessivo con un importo minimo di €. 2.675,41 (*duemilaseicentosettantacinque/41*).
15. Il concessionario di strutture connesse alla fruibilità della balneazione dovrà apprestare una cabina ed un locale igienico idonei ad accogliere persone con ridotta ed impedita capacità motoria o sensoriale, nonché rendere la struttura stessa "visitabile" nel senso specificato dall'art. 3 punto 3.1 del decreto 14 Giugno 1989 n° 236 del Ministero dei LL.PP., soprattutto in funzione dell'effettiva possibilità di balneazione, attraverso la predisposizione di appositi "percorsi orizzontali". In ogni caso il concessionario dovrà garantire il libero e gratuito attraversamento dell'area assentita in concessione. Allo stesso modo non dovrà occupare la fascia di 5 metri dalla linea di battigia con opere, attrezzature e arredi ancorché precari.
16. Nel caso in cui i redigenti P.U.D.M. prevedano per l'area oggetto della concessione un utilizzo diverso o non venga inserita in detti piani di utilizzo, la concessione, alla scadenza naturale non potrà in alcun caso essere rinnovata, fatto salvo l'adeguamento agli stessi piani, come disposto dall'art. 4 comma 3 della L.R. 15/2005;
17. Il concessionario assume l'obbligo di provvedere, per tutta la durata della concessione, alla pulizia dell'area concessa nonché l'area circostante per un'ampiezza pari al fronte dell'area concessa, da ciascun lato.
18. Il concessionario si impegna, a pena di decadenza ex art. 47, lett. f) del Codice della Navigazione, a produrre entro novanta giorni dalla richiesta e con le modalità che saranno di prescritte, i dati amministrativi, la documentazione tecnica necessaria per l'esatta localizzazione della concessione sulla cartografia catastale prodotta dal S.I.D. – Sistema Informativo Demanio – ed i disegni dei manufatti, delle opere e degli impianti esistenti, realizzati o realizzandi, comprensivi dei dati concernenti la volumetria sviluppata".
19. Ogni inadempimento totale o parziale anche ad una sola delle prescrizioni e condizioni inserite nel presente atto d'obbligo costituisce presupposto per l'instaurazione della procedura di decadenza della concessione ai sensi dell'art. 47 lett. F del C.N., oltre agli aspetti di natura penale eventualmente ravvisabili.

Il concessionario si obbliga a versare il canone per gli anni successivi a quello del rilascio entro il 15

settembre dell'anno di riferimento senza necessità di richiesta scritta da parte dell'amministrazione concedente, nonché a trasmettere all'Amministrazione copia della ricevuta di versamento dello stesso entro dieci giorni dall'avvenuto pagamento.

Il mancato pagamento del canone nei termini di cui sopra comporta l'automatica decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 15/2005.

20. In caso di stabilimento balneare il concessionario si impegna:

- a garantire l'attività dal 15 Luglio al 15 Settembre di ogni anno, ovvero per la diversa durata della stagione balneare, determinata annualmente con decreto dell'Assessorato regionale alla Sanità.
- a rispettare le disposizioni contenute nell'ordinanza Balneare emanata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente nonché delle ordinanze in materia di sicurezza della navigazione emanate dalla Capitaneria di Porto.

21. In caso di utilizzo stagionale la ditta potrà iniziare i lavori di montaggio 15 giorni prima dell'inizio del periodo di utilizzo sopra indicato e terminare i lavori di smontaggio della struttura entro il 15° giorno successivo al termine del periodo di utilizzo previsto, dandone comunicazione all'amministrazione concedente.

In ogni caso, il mancato puntuale riscontro delle richieste inoltrate dall'Amministrazione concedente a mezzo posta elettronica certificata, nel termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta stessa, determinerà l'attivazione delle procedure di decadenza ai sensi dell'art. 47 Codice della Navigazione.

22. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della l.r. n. 25/2020 i soggetti titolari di concessioni demaniali marittime sono tenuti ad installare, nelle aree oggetto di concessione, appositi contenitori per la raccolta differenziata di dimensioni congrue alla potenziale utenza, in numero non inferiore a tre per le concessioni di aree di estensione inferiori a 1.000 metri quadri ed in numero non inferiore a cinque per le aree di estensione superiori a 1.000 metri quadri. Qualora sia accertato che il titolare della concessione demaniale non provveda alla raccolta differenziata dei rifiuti ovvero non utilizzi prodotti in plastica biodegradabile e compostabile risultanti da una filiera di trattamento idonea ed efficace e da un minore impatto ambientale ai sensi dell'analisi del ciclo di vita (LCA), è applicata una sanzione ai sensi dell'articolo 1164 del Codice della Navigazione, fatta salva, in caso di recidiva, l'applicazione delle procedure di decadenza dalla concessione ai sensi dell'articolo 47 del C.N.

In segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni ed obblighi sopra indicati, il presente atto d'obbligo viene firmato dalla Sig.ra LA ROSA CARMELA nata a [REDACTED] 6 e ivi residente in [REDACTED] C.F. [REDACTED] n.q. di amministratore unico della ditta "GIOIOSA S.P.A." avente sede in [REDACTED] (Villaggio Turistico) - P. Iva/Cod. Fisc. [REDACTED] - P.E.C. gioiosaspa@pec.capocalava.it, a mezzo Carta di Identità' n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell' Interno , in data 23/04/2024 con validità fino al 16/05/2033;

Il concessionario dichiara di eleggere il proprio domicilio nel Comune di 98063 – Gioiosa Marea (ME), C/da Calavà, snc (Villaggio Turistico) e di ricevere e trasmettere ogni comunicazione da e per la pubblica amministrazione, all'indirizzo di posta elettronica P.E.C. gioiosaspa@pec.capocalava.it.

Milazzo, lì 11 8 NOV. 2025

Per Il Concessionario

Sig.ra La Rosa Carmela

n.q. di amministratore unico della ditta "GIOIOSA S.P.A."

GIOIOSA S.p.A.

L'Amministratore Unico
(La Rosa Carmela)

La Rosa Carmela

Il concessionario riconosce, inoltre, di essere pienamente edotto del contenuto delle clausole contenute nella presente licenza e specificatamente di quelle contrassegnate con i numeri da 1 a 21 e con le lettere dalla a, alla j, e di accettarle espressamente ai sensi dell'art. 1341 del c.c., ed autorizza, ai sensi del D.lgs. 196 del 30 giugno 2003, il trattamento dei propri dati personali per le finalità connesse e strumentali alla gestione della richiesta concessoria.

Per Il Concessionario

Sig.ra La Rosa Carmela

n.q. di amministratore unico della ditta "GIOIOSA S.P.A."

GIOIOSA S.p.A.
L'Amministratore Unico
(La Rosa Carmela)



Il Dirigente Responsabile
della Struttura Territoriale Ambientale - Messina.
(Arch. Santo Campolo)



GIOIOSA S.p.A.
L'Amministratore Unico
(La Rosa Carmela)