



## AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MAR TIRRENO CENTRALE

### ATTO DI CONCESSIONE

Atto n. \_\_\_\_\_ *Registro Atti*

N. \_\_\_\_\_ *Repertorio Atti*

Atto con il quale l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale concede, ai sensi dell'art. 36 cod. nav., alla Società Ttransport srl – 06971690638 – con sede in Napoli al Piazzale Immacolatella Vecchia 1, Calata Piliero, per la durata dal 1 gennaio 2019 (regolarizzazione) fino al 31.12.2029 per occupare i seguenti beni demaniali marittimi, situati in località Bausan del Porto di Napoli, e, precisamente, finalizzata alla riqualificazione e gestione del Manufatto edificio ex Cianciola ed area di pertinenza per sosta 11 autoveicoli, in continuità di esercizio della concessione demaniale marittima n. 74/2015 scaduta il 31.12.2018, avente ad oggetto il medesimo manufatto demaniale marittimo allo scopo di destinarli all'attività di gestione servizi per l'utenza portuale (beni individuati al SID FOGLIO 140, P.LLA 31, comune F839),

Il canone complessivo dell'atto è pari ad € **413.535,71** al valore Istat 2020 esente da IVA ai sensi degli artt. 1,3,4 del D.P.R. 633/72, confermato dall'art.1 – comma 933 – della Legge 296/06 e s.m.i., soggetto ad indicizzazione annuale a norma dell'art.4 della L.494/93 con pagamento in rate annuali.

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventi**, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella sede dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale, dinanzi a me, dott. Giovanni Annunziata, Ufficiale Rogante designato a ricevere gli atti relativi a concessioni di demanio marittimo, ai sensi dell'art.95 del Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con



R.D.L. 23/5/1924, n.827 e degli artt. 9 e 19 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione, approvato con D.P.R. 15/2/1952, n.328 ed alla presenza dei Signori:

.....nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

..... nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

testimoni noti ed idonei a termine di legge, si sono costituiti:

#### **DA UNA PARTE**

Pietro Spirito, nato a Maddaloni (CE) il 20/04/1962, Presidente dell’Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale giusta D.M. 05/12/2016, n. 423 e per la carica domiciliato presso la sede dell’Ente al Piazzale Pisacane del Porto di Napoli;

#### **E DALL’ALTRA**

....., che interviene nella qualità di amministratore delegato della Società Ttransport srl – 06971690638 – con sede in Napoli al Piazzale Immacolatella Vecchia 1, Calata Piliero,.

#### **Si premette che:**

- la Società Ttransport srl – 06971690638 – con sede in Napoli al Piazzale Immacolatella Vecchia 1, Calata Piliero, è stata titolare per il Manufatto edificio ex Cianciola ed area di pertinenza per sosta 11 autoveicoli in continuità di esercizio della concessione demaniale marittima n. 74 Rep. n. 6318 del 2.9.2015, scaduta il 31.12.2018;

- La Società presentò istanza di rinnovo al prot. AdSP n. 15990 del 8.11.2018 della cdm n. 74/2015; successivamente con istanza acquisita al prot ADSP n. 0028329 del 23.12.2019 ha depositato un progetto teso alla riqualificazione e gestione del Manufatto per il periodo di dieci anni dal 2020 e fino al 31.12.2029, in continuità di esercizio della concessione



demaniale marittima n. 74/2015 scaduta il 31.12.2018, avente ad oggetto il medesimo manufatto demaniale marittimo allo scopo di destinarli all'attività di gestione servizi per l'utenza portuale;

- con Avviso pubblico n. 8011 del 17.3.2020 è stata avviata la procedura di evidenza pubblica ex art. 18 reg. exec. Cod. nav. sulla domanda della T.Transport srl, per la quale è stata prevista la più ampia pubblicità anche sulla GURI e sulla GUUE per 45 giorni (i cui termini sono stati sospesi e, di conseguenza prorogati in ragione della normativa COVID-19 fino al 1.7.2020) al fine di sollecitare eventuali domande concorrenti sulla proposta, con cui si avviava il procedimento per una attività di gestione servizi all'utenza portuale, senza che pervenissero domande in concorrenza e/o osservazioni/opposizioni;

- Nell'Avviso pubblico veniva indicata anche la possibilità che la concessione preveda di affidare alcuni servizi a terzi, ove necessario, ex art. 45bis c.n. senza ulteriore procedura di pubblicazione ex art. 18 rcn e pareri ulteriori ex art. 9 l. 84/94, e previo ottenimento delle autorizzazioni e verifiche di legge;

- nell'Avviso pubblico era evidenziato che il rilascio dei beni/aree oggetto della richiesta non risultano in contrasto con le previsioni del vigente Piano Regolatore Portuale del Porto, anche perché il Piano regolatore portuale vigente approvato con D.M. n. 2478/1958 e ss.ii. per il porto di Napoli trova la propria fonte nella Legge del 20.08.1921 n. 1177 (poi integrata con legge 3.11.1961 n. 1246) quale atto di programmazione per la realizzazione di opere pubbliche senza incidere sulle destinazioni d'uso se non in quanto strettamente correlate alla natura stessa delle opere oggetto di programmazione; mentre il Master Plan del porto di Napoli con l'aggiornamento da ultimo con Delibera del Comitato di Gestione n. 56



del 03.07.2018, prevede, per il Fabbricato demaniale marittimo denominato ex "Cianciola", la demolizione nell'ambito del progetto Waterfront, e la evoluzione del porto dei prossimi anni induce ad ipotizzare un trasferimento di tutta la funzione Ro/Ro verso le aree di levante del porto che verranno ad essere liberate per effetto della realizzazione della nuova darsena di Levante e conseguente spostamento del terminal Containers. Tuttavia, non avendo tale previsione carattere di attualità ed effettività con l'Avviso citato l'Amministrazione ha ritenuto di poter avviare l'istruttoria, anche in considerazione della mancanza all'attualità di piani esecutivi sulla ipotesi programmatica ed al fine di evitare che manufatti in ambito portuale possano deperirsi e/o non essere ulteriormente funzionali alle attività portuali, -medio tempore- rispetto alla attuazione delle determinazioni programmatiche. Il tutto, senza compromettere la futura realizzazione del progetto, considerato che la proposta di riqualificazione in ogni caso, nasce già condizionata e vincolata alla effettività delle previsioni programmatiche, in quanto nell'avviso pubblico veniva espressamente previsto che l'eventuale titolo conterrà clausole risolutive – specificamente accettate dall'affidatario – senza oneri discendenti, da una eventuale risoluzione anticipata del contratto di concessione alla luce delle ipotesi di intervento programmatico, che dovessero avere condizioni di attualità ed effettività. Infatti già nella fase di pubblicazione si è previsto che il titolo conterrà clausole risolutive – specificamente accettate dall'affidatario – senza oneri discendenti, da una eventuale risoluzione anticipata del contratto di concessione alla luce delle ipotesi di intervento programmatico, che dovessero avere condizioni di attualità ed effettività;



- Vista la lettera di referenze bancarie .....prodotta dall'istituto bancario .....
- Visto il Piano di impresa (e Piano economico finanziario successivamente depositato), in relazione ai previsti investimenti, oggetto di specifico parere reso con nota al prot. AdSP MTC n 11888 del 3.6.2020 e successivi approfondimenti con nota n. 22424 del 10.11.2020, è emersa la congruità di un canone che tenga conto del valore di ammortamento in riduzione del canone base ai sensi dell'art. 29 del vigente regolamento di gestione approvato con delibera presidenziale n. 358/2018, entro un limite massimo del 50%.
- Visto il parere tecnico favorevole ai soli fini demaniali marittimi espresso dall'Ufficio Grandi Progetti AdSP prot. n. ....con precisazioni sul computo metrico estimativo ;
- Visto il parere dell'Agenzia del Demanio.....;
- - la società ha provveduto a costituire in data .....la polizza fideiussoria ....., emessa dalla Compagnia ....., pari a due annualità del canone previsto, costituita ai sensi dell'art. 17 del regolamento al codice della navigazione a garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto, ivi compresi diritti e tariffe, per un importo di € .....
- la società ha provveduto a costituire in data .....la polizza fideiussoria .....emessa dalla Compagnia ....., a garanzia dei lavori da eseguirsi;
- Vista la delibera n..... del .....con la quale il Comitato di Gestione di questa AdSP ha espresso parere favorevole al rilascio della presente concessione;



## **II DIRIGENTE UFFICIO DEMANIO**

**Dott. Giovanni ANNUNZIATA**

Dato atto che il Segretario Generale esprime parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa e tecnica della presente proposta di concessione ex artt. 4-5-6 L.n 241/90.

### **Il Segretario Generale**

**Ing. Francesco MESSINEO**

Considerato che la proposta, nei termini come formulata ed istruita, viene condivisa e fatta propria dal Presidente, secondo il presente schema di concessione pluriennale.

### **Tutto ciò premesso:**

Ai sensi degli art 36 cod. nav., le parti come sopra costituite della cui identità io Ufficiale Rogante sono personalmente certo, confermando la precedente narrativa, che forma parte integrante del presente atto, convengono e stipulano quanto appresso.

### **Art. 1**

**Il Presidente concede** ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, con il presente atto alla Società Ttransport srl – 06971690638 – con sede in Napoli al Piazzale Immacolatella Vecchia 1, Calata Piliero, per la durata dal 1 gennaio 2019 al 31.12.2029 di occupare i seguenti beni demaniali marittimi, situati in località Bausan del Porto di Napoli, e, precisamente, finalizzata alla riqualificazione e gestione del Manufatto edificio ex Cianciola ed area di pertinenza per sosta 11 autoveicoli, in continuità di esercizio della concessione demaniale marittima n. 74/2015 scaduta il 31.12.2018, avente ad oggetto il medesimo manufatto demaniale



marittimo allo scopo di destinarli all'attività di gestione servizi per l'utenza portuale (beni individuati al SID FOGLIO 140, P.LLA 31, comune F839) per complessivi mq..... ubicati come attestato dalla documentazione tecnica a firma .....con dettaglio di coordinate Gaus – Boaga, allegata al n.2 al presente atto costituendone parte integrante.

Il presente atto è rilasciato, ai soli fini demaniali marittimi e per quanto di specifica competenza, per il periodo decorrente dal 1.1.2019 al 31.12.2029.

Con il presente atto si consegnano i beni con immissione nel possesso ex art. 34 reg. Cod. nav. .

A fronte del presente atto, in corrispettivo dei beni concessi è prevista la corresponsione di un canone complessivo pari ad ad € 413.535,71 valore Istat 2020 esente da IVA ai sensi degli artt. 1,3,4 del D.P.R. 633/72, confermato dall'art.1 – comma 933 – della Legge 296/06 e s.m.i., soggetto ad indicizzazione annuale a norma dell'art.4 della L.494/93, che saranno corrisposti con rate annuali, canone anno 2020 pari ad € 37594,16 richiesto con avviso di pagamento n. ....

Il concessionario ha, comunque, l'obbligo di munirsi di ogni eventuale ulteriore nulla osta/autorizzazione previsti dalla legge e rientranti nelle competenze di altre Amministrazioni, e, in particolare, di quelli a carattere edilizio/urbanistico, ambientale e paesaggistico preliminarmente alla esecuzione di lavori edili.

I beni concessi sono da considerarsi incamerati ex lege tra le pertinenze demaniali marittime, salvo diversa determinazione assunta ai sensi e nei modi di cui all'articolo 49 del codice della navigazione.

Le attività previste dovranno rispecchiare fedelmente i dati riportati a



corredo della documentazione inoltrata dall'istante; qualunque variazione dovesse rendersi indispensabile, la stessa dovrà essere oggetto di preventiva ed obbligatoria approvazione da parte della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, con espresso divieto di eseguire opere che possano essere in contrasto con altre leggi e regolamenti vigenti, con particolare riguardo a quelle in materia urbanistica.

### **Art. 2**

I Lavori programmati di cui al Piano operativo (all.3) dovranno essere realizzati entro un limite di 24 mesi, dal completamento della fase istruttoria di verifica, salvo legittimi impedimenti di legge e dovranno essere adempiute, tutte le dovute procedure catastali nel rispetto di quanto previsto dalla circolare congiunta prot n. M\_TRA/DINFR/2592 datata 04/03/2008 del Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio ed Agenzia del Territorio;

- si avrà cura di inviare, copia dei titoli abilitativi aggiornati unitamente ai titoli abilitativi urbanistici ed a tutta la documentazione tecnico amministrativa, afferenti alle opere in argomento;
- le opere a realizzarsi, non dovranno produrre effetti dannosi alla restante proprietà demaniale.

Alla **scadenza** della concessione, il titolare dovrà sgomberare a proprie spese i beni demaniali marittimi occupati, asportandovi le opere amovibili realizzate e le attrezzature ivi installate, e quindi riconsegnarli nel pristino stato nelle migliori e funzionali condizioni all'AdSP.

Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di Esecuzione al Codice della Navigazione (e successive modificazioni), il concessionario presenti domanda di **rinnovo**, prima di detta scadenza, in modo che





all'epoca in cui questa dovrà verificarsi, sia dato corso agli adempimenti istruttori di selezione, non si darà luogo provvisoriamente allo sgombero dei beni concessi, finché non si siano concluse le procedure di selezione. L'Adsp avrà, comunque, la facoltà di dichiarare la **decadenza** del titolare dalla presente concessione, nel caso in cui rilevi che lo stesso abbia contravvenuto alle condizioni generali e speciali a cui è subordinata nonché di revocare la presente concessione in toto per specifici motivi inerenti al pubblico servizio del porto o per altre ragioni di pubblico interesse prevalenti.

Il concessionario potrà solo ottenere il rimborso della metà del canone pagato nel caso in cui abbia usufruito della concessione per un periodo non eccedente la metà di quello indicato nel presente atto. Nei suddetti casi di decadenza della concessione, il concessionario ha l'obbligo di sgomberare, a proprie spese, i beni demaniali marittimi, asportandovi le attrezzature di facile rimozione installate, e di riconsegnarli all'Adsp, sulla semplice intimazione scritta dalla stessa che sarà notificata all'interessato, in via amministrativa, per mezzo di un proprio Agente. In caso di irreperibilità del concessionario, terrà luogo della notifica l'affissione della ingiunzione, per la durata di giorni dieci, nell'albo dell'Ufficio di porto e del Comune entro il cui territorio insistono i beni occupati.

Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e alla riconsegna dei beni demaniali in concessione, tanto alla scadenza che in caso di dichiarazione di decadenza della stessa, l'AdSP avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno al concessionario, ed anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi delle eventuali spese nei modi prescritti dalle vigenti leggi, oppure rivalendosi sulle somme depositate ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di Esecuzione al C.N. o che potranno ricavarsi dalla



vendita delle attrezzature di facile rimozione ivi installate, vendita che l'AdSP avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando, in tal caso, integra la responsabilità della concessionaria per le eventuali maggiori spese delle quali l'AdSP potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dalle vigenti leggi in materia.

Il concessionario sarà direttamente responsabile verso l'AdSP dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone e/o alle proprietà nell'esercizio della presente concessione o per qualunque altro utilizzo non autorizzato dalla presente concessione d.m.

Non potrà eccedere i limiti assegnati, né variarli; non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse; non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso quanto forma oggetto della concessione né infine indurre alcuna servitù nelle aree attigue a quella concessa, né recare intralci agli usi ed alla circolazione cui fossero destinate.

Dovrà, inoltre, lasciare libero l'accesso, sia di giorno che di notte, al bene demaniale concesso, agli incaricati dell'Autorità, al personale P.G. della Capitaneria di Porto, ai funzionari ed agli agenti del Provveditorato per le Opere Pubbliche, della Finanza e delle Amministrazioni pubbliche che vi avessero interesse.

### **Art.3**

Il presente atto è inoltre subordinato, oltre che alle discipline doganali e di pubblica sicurezza, anche alle seguenti prescrizioni:

#### **Condizioni speciali:**

1. La Società è edotta ed accetta la presente clausola risolutiva – specificamente accettata– senza oneri discendenti, da una



eventuale risoluzione anticipata del contratto di concessione – che alla luce delle ipotesi di intervento programmatico, che dovessero avere condizioni di attualità ed effettività, in particolare con le previsioni del Master Plan del porto di Napoli con l'aggiornamento da ultimo con Delibera del Comitato di Gestione n. 56 del 03.07.2018, che prevede, per il Fabbricato demaniale marittimo denominato ex "Cianciola", la demolizione nell'ambito del progetto Waterfront, e la evoluzione del porto dei prossimi anni induce ad ipotizzare un trasferimento di tutta la funzione Ro/Ro verso le aree di levante del porto che verranno ad essere liberate per effetto della realizzazione della nuova darsena di Levante e conseguente spostamento del terminal Containers. Ove tale previsione abbia carattere di attualità ed effettività la società si impegna al rilascio del manufatto oggetto del presente atto;

2. i beni demaniali marittimi devono essere adibiti esclusivamente allo scopo per il quale sono stati assentiti in concessione come da planimetria allegata ;
3. l'eventuale installazione di insegne pubblicitarie deve essere preventivamente autorizzata dall'Adsp;
4. la concessione prevede la possibilità di affidare alcuni servizi a terzi, ove necessario, ex art. 45bis c.n. senza ulteriore procedura di pubblicazione ex art. 18 rcn e pareri ulteriori ex art. 9 l. 84/94, ma previo ottenimento delle autorizzazioni e verifiche di legge
5. il concessionario deve curare scrupolosamente la pulizia, la derattizzazione, la disinfestazione dei beni occupati ed il loro riassetto, nonché provvedere alla differenziazione dei rifiuti secondo la normativa vigente in materia, assicurando il rispetto



delle disposizioni in materia di igiene e sicurezza del lavoro ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.;

6. nessun indennizzo è dovuto al concessionario al termine della concessione per eventuali migliori e apportate alla stessa;
7. è posto in capo al concessionario l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni concessi;
8. Ogni lavoro che non sia di ordinaria manutenzione dovrà essere autorizzato dalla stessa Amministrazione concedente;
9. il concessionario resta unico e solo responsabile sia penalmente che civilmente per qualsiasi danno dovesse derivare a persone o cose durante l'esercizio della concessione a norma dell'articolo 23 del Regolamento di Esecuzione al Codice della Navigazione;
10. il concessionario si obbliga a corrispondere le somme dovute ai concessionari e/o gestori dei servizi di interesse generale, quale corrispettivo per la fornitura a titolo oneroso dei predetti servizi;
11. il canone versato per la presente concessione si intende corrisposto a titolo provvisorio, e il concessionario, sottoscrivendo il presente atto si impegna a corrispondere eventuali conguagli anche riferiti ad annualità precorse, riconoscendo irrilevante la scadenza del presente atto in quanto trattasi di impegno pattuito.
12. impegno a rimuovere, a proprie cure e spese, le opere realizzate qualora il relativo ambito portuale fosse oggetto di rifunzionalizzazione specialistica;
13. impegno, qualora le aree/beni occupati contrastino con il nuovo Piano Regolatore Portuale - ex art. 5 Legge 84/94 - ma anche con gli ulteriori atti di programmazione adottati dall'Adsp, a rimetterli in pristino stato, nel termine perentorio determinato dall'Autorità



- concedente, senza pretese d'indennizzo o rimborso di sorta;
- 14.** Il concessionario è altresì edotto che, decorsi i termini di pagamento innanzi citati, per ogni giorno di ritardo dovranno essere corrisposti gli interessi al tasso del 3% su base annua, divisore 360;
- 15.** il concessionario si impegna in caso di ritardato pagamento dei canoni richiesti, a corrispondere l'indennità di mora e/o interessi previsti dalla Delibera Presidenziale AdSP n. 176/2017 ed è, altresì, edotto che il versamento di detti oneri non pregiudica altre eventuali azioni quali l'incameramento dei depositi a cauzione, la dichiarazione di decadenza o il ricorso all'Autorità Giudiziaria competente;
- 16.** ai fini dell'articolo 47 lett.d) il numero di rate di canone il cui mancato pagamento comporta la decadenza della concessione è fissato in uno;
- 17.** il concessionario si obbliga a registrare il presente atto presso il competente Ufficio Finanziario - Agenzia delle Entrate Napoli 3 - in regime proporzionale rispetto al valore dello stesso, secondo la normativa vigente, nonché a versare quanto dovuto in caso di ritardata registrazione;
- 18.** il concessionario si obbliga a corrispondere i tributi, le tasse e le imposte dovute per legge, in dipendenza del presente rapporto concessivo;
- 19.** al concessionario incombe l'onere di prevenire, mediante appositi accorgimenti tecnici e azioni di sorveglianza, ogni versamento che possa causare direttamente o indirettamente l'inquinamento dei beni demaniali concessi e delle acque del mare.



**Il concessionario ha l'obbligo di:**

- verificare il mantenimento in sicurezza dei beni demaniali marittimi oggetto della presente concessione; segnalare – senza indugio/immediatamente – a questa Adsp l'eventuale stato di pericolo dei beni medesimi, a mezzo di un sistema di comunicazione che comprovi l'avvenuta ricezione della segnalazione stessa;
- rappresentare all'Adsp il detto stato di pericolo e immediatamente eliminare lo stesso qualora si possa provvedere con interventi di ordinaria manutenzione;
- in presenza di potenziali pericoli per la conduzione delle attività oggetto del presente atto, astenersi dal continuare nell'esercizio dell'attività stessa e vietare l'accesso e l'uso alle aree relative predisponendo ogni misura utile anche mediante apposizione di adeguata segnaletica visibile di impedimento.

**Al concessionario:**

avendo corrisposto il canone dovuto per il periodo fino al 31.12.2020 come da reversale ..... ed avendo prestato idonea garanzia ex art. 17 reg. cod. nav. a mezzo di polizza fideiussione a garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto, ivi compresi diritti e tariffe;

**Si rilascia:**

il presente atto, che egli sottoscrive in segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni ed obblighi più sopra espressi, dichiarando di eleggere il proprio domicilio in Napoli, al .....

Il presente atto consta di n. \_\_\_\_ fogli di carta bollata, scritto su n. \_\_\_\_ facciate e n. \_\_\_\_ righe da persona di mia fiducia e comprende n. 3 Allegati contrassegnati con il n.1/2/3/4, richiamati nel contesto dell'atto



stesso.

**IL RAPPRESENTANTE LEGALE p.t.**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti del codice civile, la parte prende attenta visione e dichiara di accettare espressamente tutte le prescrizioni del presente atto, in particolare quelle contrassegnate dalle lettere .....e dal n. .... .

**IL RAPPRESENTANTE LEGALE p.t.**

**IL PRESIDENTE  
DELL'AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE  
DEL MAR TIRRENO CENTRALE  
Codice Fiscale 95255720633  
Dr. Pietro SPIRITO**

**I TESTIMONI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**L'UFFICIALE ROGANTE  
dott. Giovanni ANNUNZIATA**