



Area Istituzionale

Dichiarazione del Responsabile del Procedimento

Oggetto: Porto di Castellammare di Stabia – Località molo di sottoflutto e banchina Marinella – s.r.l. Porto Antico di Stabia – Rilascio concessione per temporanea occupazione aree scoperte, specchio acqueo ed opere per complessivi mq. 21.222,75 per realizzazione e gestione approdo turistico – Istanza del 29/11/16-prot.AdSP n.7270 e del 23/02/17-prot.AdSP n.1052.

La procedura fa riferimento all'art. 36 del Codice della Navigazione che, nelle istruzioni procedurali di questa AdSP, è inquadrata dalla scheda PR/AP 005.

Alla conclusione del procedimento è previsto il rilascio di una licenza di concessione demaniale marittima di durata quadriennale in favore del soggetto richiedente, a norma dell'art. 36 e seguenti del Codice della Navigazione nonché art.5 e seguenti del relativo regolamento attuativo.

Lo scopo concessivo della richiesta (*approdo turistico*) risulta compatibile con le "Linee di Sviluppo Portuale" sottoscritte in data 28/06/2011 tra i rappresentanti dell'Autorità Portuale, del Comune di Castellammare di Stabia e della Capitaneria di Porto di Castellammare di Stabia.

FATTO

Bene richiesto in concessione

La s.r.l. Porto Antico di Stabia (già Consorzio Nautico Stabiese) è stata concessionaria, a seguito del procedimento istruttorio svolto dal Comune di Castellammare di Stabia a norma del DPR 509/97 in quanto trattasi di "*approdo turistico*", dei seguenti beni demaniali marittimi ubicati nel porto di Castellammare di Stabia-banchina Marinella e molo di sottoflutto assentiti in uso poi da questa AdSP con licenza n.6/13-rep.6920 rilasciata in data 24/01/2013, vigente fino al 23/01/2017:

- a) specchio acqueo antistante il molo di sottoflutto di complessivi mq.17.485
- b) area di banchina sul molo di sottoflutto di mq.1.197-fg.9 part.606
- c) palazzina ex Stabia Porto di mq. lordi 680 con annessa area antistante di mq.142,25-fg.9 part.588 e part.85
- d) capannone di servizio di mq.820 con annessa area antistante di mq.120-fg.9 part.600
- e) manufatto adibito a cabina elettrica di mq.31-fg.9 part.592

La concessione era stata assentita allo scopo di realizzare e gestire un "*approdo turistico*" denominato *Stabia Main Port* per navi da diporto con la predisposizione e resa dei necessari servizi di supporto per la nautica da diporto ed il diportista.

Con verbale del 28/03/2013 sono stati consegnati i suddetti beni demaniali marittimi ad esclusione del capannone di mq. 820 ed antistante area scoperta di mq.120 (punto d) in quanto ancora utilizzato dalla Capitaneria di Porto di Castellammare di Stabia per il deposito di materiali posti sotto sequestro.

Tra le prescrizioni e gli obblighi del concessionario, l'art.6 comma 1 – lett.f) della concessione prevedeva "*l'impegno di assumere unità lavorative dalla fallita impresa portuale Stabia Porto, a partire da un minimo di 5 unità (il numero di unità assunte dipenderà dalla fattibilità economica finanziaria del progetto e dallo sviluppo dell'attività d'impresa)*".

A tal fine, con nota n.722 del 25/05/2016, è stato avviato un procedimento di decadenza della concessione ai sensi dell'art.47-lett.f) C.N.

Con nota del 15/06/2015 il concessionario ha controdedotto trasmettendo copia delle comunicazioni unilav relative alle assunzioni a tempo determinato effettuate per le stagioni estive 2015 e 2016. Difatti i lavori previsti alla banchina, per renderla operativa, sono stati eseguiti nel corso dell'anno 2014 (permesso a costruire n.13/14).

Con provvedimento AdSP prot.n.437 del 30/04/2014 la concessionaria è stata autorizzata ad eseguire interventi di variazione funzionale e di riqualificazione dei beni in concessione in merito ai quali ha acquisito il permesso a costruire n.13 del 31/07/2014.

Con provvedimento AdSP prot.510 del 08/04/2015 la concessionaria è stata autorizzata ad occupare ulteriori mq.15 di area di banchina per il posizionamento di una ulteriore cabina elettrica per poter garantire la fornitura costante di energia elettrica alle navi da diporto.



Con istanza del 30/09/2015 la Società ha chiesto l'autorizzazione al mantenimento dei cordoli perimetrali in magrone di cemento (non armato), delle dimensioni di cm.20 ed altezza di cm.15, per una occupazione di ulteriori mq.4,50, realizzati sul perimetro delle cabine elettriche di propria pertinenza e resisi necessari e funzionali all'accesso alle stesse anche per motivi di sicurezza. Per tale richiesta è stata acquisito il permesso a costruire in variante n.28 del 26/08/15 del comune di Castellammare di Stabia (quale autorizzazione edilizia per il mantenimento del cordolo) ed è stato eseguito sopralluogo tecnico da parte di funzionari dell'AdSP nel corso del quale è stata accertata la limitata estensione dell'area impegnata da tale opera e la sua destinazione d'uso.

Con provvedimento AdSP prot.n.388 del 24/03/2016 la Società è stata, inoltre, autorizzata ad occupare un ulteriore specchio acqueo di mq. 975, allo scopo di spostare verso il largo i primi tre corpi morti posti in prossimità della testata del molo al fine di migliorare le condizioni di ormeggio delle navi da diporto di lunghezza f.t. pari a mt.80,00.

I lavori di riqualificazione sono stati quasi del tutto già realizzati con esclusione di quelli alla palazzina di mq.680 (da avviarsi nel 2017 e conclusione nella primavera del 2018) e di quelli al capannone di mq.820 (ancora in consegna alla Capitaneria di Porto e quindi, come anzidetto non ancora consegnati al concessionario).

Con istanza (Mod.D2) del 29/11/2016-prot.7270 e successiva integrazione e modifica del 23/02/17-prot.1052, la s.r.l. Porto Antico di Stabia ha chiesto il rinnovo, per altri quattro anni, della licenza n.6/13.

Con nota AdSP prot.633 del 05/05/2017 è stata legittimata la temporanea occupazione dei beni d.m. in questione fino al 30 giugno 2017, agli esiti della conclusione degli adempimenti istruttori per il rilascio della nuova concessione.

In allegato all'istanza di rinnovo la s.r.l. Porto Antico di Stabia ha prodotto relazione tecnica con *business plan* e impegno alla stabilizzazione lavorativa degli operai ex Stabia Porto, appena terminati i lavori alla palazzina.

In sintesi: gli investimenti già sostenuti nel biennio 2015/2016 sono stati pari ad € 583.790,54. Gli investimenti previsti per il 2018 sono pari ad: € 270.000 per riqualificazione palazzina; € 30.000 per recupero manto stradale e realizzazione aree verdi adiacenti la banchine e gli immobili in concessione; € 5.000 per installazione boe e cime di prua; € 35.000 per colonnine per gigayacht ed aumento del livello di corrente necessario per i gigayacht. L'investimento complessivo (somme già spese e somme previste) ammonta a complessivi € 923.790,54. Nel capannone ancora in consegna alla Capitaneria di Porto verrà realizzata un'area dedicata al rimessaggio delle imbarcazioni (deposito).

Per le spese già sostenute il concessionario ha ottenuto un finanziamento bancario per € 370.000 coprendo la differenza con l'apporto dei soci. Per i nuovi investimenti verrà richiesto un ulteriore finanziamento bancario oltre a ricorrere a mezzi propri sotto forma di mancata distribuzione degli utili di esercizio e di eventuali ulteriori apporti dei soci.

In data 11.10.2017 la società richiedente ha fatto pervenire un elaborato tecnico predisposto all'esito del sopralluogo effettuato con questa AdSP e con la locale Capitaneria di Porto, all'esito del quale è stata valutata la fattibilità di suddividere il capannone di mq. 820 in modo da ottenere mq. 215 da destinare alla Capitaneria di Porto e la restante parte (mq 605 di cui 580 di superficie utile) saranno consegnati alla soc. Porto Antico di Stabia entro 12 mesi dal rilascio della concessione.

Scopo della richiesta

Gestione di un approdo turistico e resa dei necessari servizi di supporto per la nautica da diporto ed il diportista mediante utilizzo delle infrastrutture già realizzate e dei beni d.m. oggetto di riqualificazione e valorizzazione (interventi già cantierabili), nonché impegno a dare continuità lavorativa agli operai ex Stabia Porto.

PROCEDIMENTO

L'istanza con la quale sono stati chiesti in concessione i beni in argomento è stata resa pubblica con avviso prot.n.479 del 04/04/2017 e, nei termini, non sono pervenute istanze in concorrenza. E', invece, pervenuta da parte della soc.Greco Mare una richiesta di chiarimenti in merito all'avviso con richiesta di differimento dei termini di scadenza dello stesso. Con nota n.643 del 09/05/2017 è stato dato opportuno riscontro a tale richiesta, nell'ambito della quale è stato, tra l'altro, rappresentato che non si ravvisavano motivi per differire i termini di scadenza fissati nel citato avviso pubblico.

IPOTESI AMMINISTRATIVA

Alla luce di quanto sopra, si sottopone la pratica a codesto Comitato di Gestione per il parere circa il rilascio di una licenza di concessione avente validità quadriennale a far data dal rilascio della stessa, come da bozza allegata.

Per completezza, si rappresenta che nell'emanando titolo si regolarizzerà anche il periodo intercorrente dal 24 gennaio 2017 alla data di rilascio della concessione in argomento.



DETERMINAZIONE CANONE

Il canone è stato determinato ai sensi della delibera n. 41 del 19.10.17 con la quale il Comitato di Gestione ha espresso parere favorevole in ordine alla modifica parziale dei canoni di cui alla tabella D delle Tabelle ex art. 7 della L. 494/1993, tenendo conto delle maggiori superfici ed opere autorizzate nel corso di vigenza della precedente concessione, il tutto come riportato nell'elaborato tecnico depositato dalla concessionaria in data 12.10.2017. Pertanto, con riferimento alle occupazioni, a regime, di complessivi mq. 21.222,75 è stato determinato il canone annuo complessivo di € 142.310,32 -valore 2017, come da allegata scheda di determinazione canone.

In merito a tale determinazione si specifica quanto segue:

- alla misura normale del canone pari ad €. 142.310,32 sarà applicata, ai sensi del D. M. 19 luglio 1989, una riduzione del 50% per il periodo di vigenza dell'emananda concessione e, ciò, allo scopo di consentire alla Società l'ammortamento del capitale da investire sui beni demaniali oggetto dell'emananda concessione di durata solo quadriennale;
- per quanto attiene al manufatto di mq. 680, fino alla conclusione dei lavori di riqualificazione dello stesso sarà chiesto il canone di €. 2.453,13 - valore 2017 – come determinato, ai sensi della Legge 296/2006 (finanziaria) per le opere di difficile rimozione, nella precedente concessione n. 6/2013, e ciò, tenuto conto che durante l'esecuzione dei lavori di che trattasi il medesimo bene non produrrà reddito;
- il canone relativo al capannone ed all'annessa area scoperta (€. 16.236,32) sarà richiesto a seguito della formale consegna dei medesimi beni demaniali. Durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione il canone richiesto per il capannone sarà pari ad €. 2.092,37, calcolato ai sensi della Legge 296/2006 per le opere di difficile rimozione (finanziaria).

ADEMPIMENTI CONCESSORI

Il titolo concessorio sarà rilasciato previa corresponsione della restante quota parte del canone annuo previsto per il corrente anno (di cui è già stata corrisposta la quota parte del canone fino al 30/06/2017) e rapportato ai beni effettivamente consegnati (tenendo conto, pertanto, della mancata consegna del capannone di mq. 580 e dell'antistante area di mq. 88).

Nell'ambito del rilasciando nuovo titolo sarà ribadito l'impegno del concessionario alla assunzione/stabilizzazione degli operai ex Stabia Porto nonché al completamento delle opere previste per la riqualificazione delle opere concesse che dovrà verificarsi entro 24 mesi dalla data di rilascio dell'emananda concessione.

La riduzione del canone del 50% è subordinata alla realizzazione degli investimenti così come dichiarati dalla Società richiedente nella relazione tecnica depositata in data 23.02.2017.

Pertanto, nell'ipotesi in cui il concessionario non tenga fede all'impegno di riqualificare il manufatto di mq. 680 entro la scadenza da ultimo citata allo stesso sarà richiesto il canone nella misura normale come sopra determinata in relazione ai beni effettivamente consegnati.

Per tutto quanto sopra esposto, si dichiara: la completezza del procedimento istruttorio svolto, l'inesistenza di motivi ostativi alla ratifica della concessione rilasciata.

Tanto premesso, si sottopone la presente pratica alle valutazioni di codesto Comitato di Gestione per la deliberazione di cui all' art.9 – comma 5, lettera f) della legge 28 gennaio 1994, n.84 e s.m.i., modificata dal D.L. 169/2016, per il rilascio dell'atto concessorio in relazione ai beni *de quo*, che si allega in copia.

Napoli, 13.10.2017

Il ~~Dirigente~~ **Area Istituzionale**
D/Emilio SQUILLANTE

Il Segretario Generale
Ing. Francesco MESSINEO

PORTO ANTICO DI STABIA											
"Stabia Main Port"											
								Canone ex art 7 L. 494/93	Canone ridotto 50%	Canone fase lavori di riqualificazion e finanziaria 2006	note
505e	ciglio banchina mq.		215,50	x	€ 65,75	=		14169,125			
505d	ciglio banchina mq. (non utile all'ormeggio)		1.007,00	x	€ 7,96	=		€ 8.015,72			
506	torretta di controllo		10	x	€ 39,10	=		€ 391,00			
607a	cabina elettrica ed area asservita di controllo		21	x	22,88	=		480,48			
607a	cabina elettrica e cordolo		19,5	x	22,88	=		446,16			
	subtotale							€ 23.502,49	€ 11.751,24	€ 11.751,24	
	PALAZZINA SERVIZI (piano terra)										
115	uffici, biglietterie, sala attesa, mq.		428,02	x	€ 99,60	=		€ 42.630,79			
101	punto ristoro mq.		29,5	x	€ 162,00	=		€ 4.779,00			
108	deposito mq.		144	x	€ 50,68	=		€ 7.297,92			
115	area scoperta mq.		142,25	x	€ 61,78	=		€ 8.788,21	€ 180,65		canone area scoperta
	PALAZZINA SERVIZI (primo piano)										
115	uffici mq.		229,31	x	€ 99,60	=		€ 22.839,28	€ 2.453,13		
	subtotale							€ 86.335,19	€ 43.167,60		
108	CAPANNONE mq.		580	x	€ 50,68	=		€ 29.394,40	€ 2.088,00		canone impianti di diff. Rim. Vedi nota B)
108	area antistante asservita mq.		88	x	€ 34,98	=		€ 3.078,24	€ 111,76		canone area scoperta vedi nota B)
								€ 32.472,64	€ 16.236,32		
	totale							€ 142.310,32	€ 71.155,16	€ 16.584,78	

NOTE:

- A) Alla misura normale del canone di euro 142.310,32 sarà applicata una riduzione del 50% ai sensi del D.M. 18/07/1989, per tutta la durata della concessione;
- B) il canone relativo al capannone sarà richiesto alla consegna formale dello stesso;
- C) al manufatto di mq. 680 (palazzina ex Stabia Porto) ed al capannone di mq 580 sarà applicato il canone come determinato nella precedente licenza 6/2013 e ciò tenuto conto che durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione i medesimi beni non produrranno reddito.