

OGGETTO: Istanze in concorrenza (*ditta Mainolfi Cristian – Segreteria Regionale U.S.R. CISL Campania – TTT Lines SpA*) per concessione fabbricato in muratura della superficie di mq. 32 circa, sito in località Immacolatella Nuova del Porto di Napoli. Individuazione, in via provvisoria, del soggetto aggiudicatario a seguito del procedimento di comparazione

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'AUTORITA' PORTUALE DI NAPOLI

Vista la legge 84/94, modificata dal Decreto Legislativo n. 169 del 4.8.2016;

Visto il D.M. 134 del 02.05.2016 che nomina il Commissario Straordinario dell'Autorità Portuale di Napoli con i compiti e le funzioni riconosciuti ai presidenti delle Autorità Portuali dalla L. n. 84/94 e ss.mm.ii.;

Visto il D.M. del 06.04.1994 che stabilisce gli ambiti di competenza dell'Autorità Portuale di Napoli;

Visto il D.M. del 18.09.2006 che amplia la circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Napoli estendendola al porto di Castellammare di Stabia dal Molo Quartuccio al Molo Borbonico compresi;

Visti gli artt. 36 e 37 e ss. del Codice della Navigazione ed il relativo Regolamento di Esecuzione;

Vista la legge 6 novembre 2012 n. 190 recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

Visto il Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33, art. 26 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni";

Visto che, ai fini dell'assentimento in concessione di un fabbricato d.m. in muratura, della superficie di mq. 32 circa, sito in località Immacolatella Nuova del Porto di Napoli, erano pervenute le seguenti istanze:

1. **impresa individuale MAINOLFI CRISTIAN** – P.Iva 06507641212 – istanza acquisita in data 6.12.2012 al n. 667 del protocollo generale A.P. ed integrata in data 20.5.2014 – prot. AP n. 3227.

Scopo della richiesta: trasferirvi parte delle attività svolte nel locale d.m. di mq. 8, già in concessione nello stesso ambito portuale, stante l'esiguità dimensionale dello stesso, anche ai fini della sicurezza e igienico-sanitari, consistenti nell'erogazione di servizi per il cittadino (pagamento bollette, riscossione bolli auto), in un "Centro Giochi" dati in concessione dall'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, in un "Centro Copie" nonché un "Punto Internet" rivolto essenzialmente all'utenza turistica.

Inoltre, al fine di non creare intralcio alla viabilità portuale, la ditta ha dichiarato di aver stipulato un contratto con l'attigua società di parcheggio – Car Sud srl - per la disponibilità di n. 5 posti auto da riservare alla propria clientela.

2. Segreteria Generale della U.S.R. CISL Campania – C.F. e P.Iva 80031320635 - Istanza acquisita in data 22.02.2013 al n. 1036 del protocollo generale A.P.

La richiedente è già concessionaria di locali di complessivi mq. 108,70 nell'ambito della palazzina "ex officine manovre ferroviarie", sito nell'attigua Calata Porta Massa, adibiti a sede sindacale per il comparto marittimo e portuale.

Scopo della richiesta: creazione di un "Front-Office" a servizio dei lavoratori che operano nel settore portuale, sia nella pubblica amministrazione che nelle imprese private;

Atteso che entrambe le richiedenti si sono impegnate ad effettuare, a proprie cura e spese, i necessari interventi di manutenzione ordinaria agli interni ed esterni del manufatto richiesto che è nella disponibilità gestoria diretta dell'Autorità Portuale di Napoli (dati catastali: foglio n. 142 – particella 38 -, Comune censuario F839);

Visto l'avviso n. 984 del 16.6.2014 con cui sono state rese pubbliche le citate istanze, ex art. 18 R.C.N., nel periodo decorrente dal 24 giugno al 23 agosto 2014;

Visto che, nei termini prescritti, la **TTT Lines SpA** ha depositato istanze in concorrenza (*acquisite al prot. AP nn. 5086 e 5087 in data 4.8.2014*) per la concessione del fabbricato in oggetto nonché di un'area d.m. di mq. 30,83 compresa tra il citato bene e l'adiacente palazzina, adibita a propria sede, allo scopo di realizzare un'unica struttura per ampliare i locali/uffici già in uso;

Visto l'avviso n. 1357 del 12.9.2014 con cui state rese pubbliche le istanze della TTT Lines SpA;

Atteso che nei termini di pubblicazione di tale ultimo avviso, la concorrente ditta Mainolfi Cristian con nota acquisita al prot. AP n. 5977 in data 8.10.2014 ha presentato osservazioni, reiterando le motivazioni e gli impegni dichiarati nelle istanze depositate;

Visto, altresì, che non sono pervenute ulteriori osservazioni od opposizioni a tutela dei diritti ed interessi di soggetti terzi;

Preso atto della nota acquisita al prot. AP n. 844 del 4.2.2016 con cui la New TTT Lines Srl, subentrata in fatto e in diritto nell'assetto societario della TTT Lines Spa, ha comunicato di non aver più interesse al bene richiesto, esprimendo la formale rinuncia al procedimento in argomento;

Visto che in sede istruttoria, l'Area Tecnica AP con note n. 289 del 7.5.2015 e n. 54 del 14.3.2016, pur ritenendo ammissibili gli usi proposti per il fabbricato in parola, ha espresso perplessità circa il pregiudizio alla sicurezza stradale e alla pubblica incolumità che potrebbe essere arrecato dal prevedibile incremento del flusso veicolare e pedonale negli spazi immediatamente limitrofi al bene, attesa anche la sua particolare ubicazione (a margine di un asse viario a scorrimento veloce);

Visto che, per tale problematica, le concorrenti avevano già evidenziato la presenza di aree di parcheggio nelle immediate vicinanze del bene richiesto, anche al fine di scongiurare la c.d. "sosta selvaggia" e, in particolare, la convenzione stipulata tra la ditta Mainolfi Cristian e la Società di parcheggio Car Sud per la riserva di n. 5 posti auto per la propria clientela;

Vista l'ulteriore nota acquisita al prot. AP n. 4029 del 13.6.2016 con cui la ditta Mainolfi Cristian ha nuovamente rappresentato l'interesse al fabbricato in argomento per l'inadeguatezza dimensionale del locale già in uso per svolgere le proprie attività in idonee condizioni di sicurezza;

Considerato che lo scopo ipotizzato dalla concorrente Segreteria Generale della U.S.R. CISL può essere esercitato nei locali demaniali marittimi già assegnati che, peraltro, sono ubicati in prossimità del fabbricato interessato;

Tenuto conto che permane in capo all'Autorità Portuale di Napoli il potere discrezionale, ex artt. 36 e 37 e ss. Cod. Nav., di valutare comparativamente le situazioni giuridiche al fine di individuare il soggetto che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione del bene richiesto e di adottare, pertanto, i conseguenti atti amministrativi;

Ritenuta, pertanto, meritevole di accoglimento la richiesta della ditta Mainolfi Cristian poiché consentirebbe alla stessa di disporre di un ulteriore spazio, peraltro abbastanza contiguo alla sua attuale sede lavorativa, per esercitare le proprie attività commerciali, in idonee condizioni di legge, con espresso divieto, comunque, all'esercizio del "Centro Giochi", poiché non coerente con le finalità istituzionali di questa Autorità;

Visto che, per l'effetto, è da intendersi respinta l'istanza della concorrente Segreteria Generale della U.S.R. CISL Campania;

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Dott. Ugo VESTRI



Dato atto che il Segretario Generale f.f. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa e tecnica della presente proposta di deliberazione di individuazione provvisoria del soggetto aggiudicatario del bene in argomento, salvo conferma del superiore Organo Collegiale, ex artt. 4-5-6 della L. 241/90;

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
Dott. Emilio SQUILLANTE



Considerato che la proposta, nei termini come formulata ed istruita, è rispondente alle esigenze dell'Ente e, pertanto, viene condivisa e fatta propria dal Commissario Straordinario, secondo il presente schema di deliberazione predisposto dal Responsabile del Procedimento;

DELIBERA

1. di preferire, in via di comparazione, l'istanza acquisita in data 6.12.2012 al n. 667 del protocollo generale A.P. ed integrata in data 20.5.2014 – prot. AP n. 3227, prodotta dalla **Impresa individuale MAINOLFI CRISTIAN** – P.Iva 06507641212, per l'uso di un fabbricato d.m. in muratura, della superficie di mq. 32 circa, sito in località Immacolatella Nuova del Porto di Napoli, allo scopo di svolgere le seguenti attività:
 - erogazione di servizi per il cittadino (*pagamento bollette, riscossione bolli auto, ecc.*)
 - Centro Copie
 - Punto Internet rivolto essenzialmente all'utenza turisticacon contestuale autorizzazione all'esecuzione degli interventi di ordinaria manutenzione alle facciate esterne ed all'interno del bene de quo, in conformità all'allegata documentazione tecnica, a firma dell'Ing. Franza Antonio, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
Si fa espresso divieto di attivare il proposto "Centro Giochi", dati in concessione dall'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, poiché non coerente con le finalità istituzionali di questa Autorità.
2. di respingere, pertanto, l'istanza acquisita al prot. AP n. 1036 in data 22.02.2014 depositata dalla **Segreteria Generale della U.S.R. CISL Campania** – C.F. e P.Iva 80031320635, in quanto già detentrica di locali d.m. di complessivi mq. 108,70 nell'ambito della palazzina "ex officine manovre ferroviarie", sita nell'attigua Calata Porta Massa, adibiti a sede sindacale per il comparto marittimo e portuale, che si ritengono idonei anche allo svolgimento dello scopo proposto (istituzione di un "Front-Office" a servizio dei lavoratori che operano nel settore portuale, sia nella pubblica amministrazione che nelle imprese private).

Il presente provvedimento, rilasciato per quanto di competenza ed ai soli fini demaniali marittimi, sarà sottoposto alle valutazioni del superiore Organo Collegiale, ai sensi della Legge n.84/94, come modificata dal Decreto Legislativo n. 169 del 4.8.2016, per l'eventuale rilascio del titolo concessorio al soggetto assegnatario previa l'esecuzione dei connessi obblighi di legge.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica, avanti al T.A.R. Campania secondo le modalità di cui al Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 e s.m.i. ovvero di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni a partire dalla medesima data.

- 4 OTT. 2016

Napoli, li.....

AI
TEC
RAG

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
C.A. (CP) **Antonio BASILE**

COMUNE di NAPOLI

Oggetto: *Rilievo e descrizione dello stato dei luoghi*

UBICAZIONE: *PIAZZALE IMMACOLATELLA NUOVA E VECCHIA (SEZ. PEN FOGLIO 142 PART. 38)
INDIVIDUATO AL S.I.D. CON LE COORDINATE NORD: 4521826,092; EST: 2457811,645.*

RICHIEDENTE: *DITTA MAINOLFI CRISTIAN*

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 02 dicembre 2012

Visto, si esprime parere favorevole ai soli fini tecnici
ai sensi della nota n. 289 in data 02/05/2014

IL FUNZIONARIO
INCARICATO

Pasquale Cascone

V° IL DIRIGENTE
(Ing. Pasquale Cascone)

Pasquale Cascone



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Antonio Franza, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n°14073, così come da incarico conferitomi dal Sig. Mainolfi Cristian, titolare dell'omonima Ditta, relativamente al rilievo e alla descrizione dello stato dei luoghi del locale di proprietà dell'Autorità Portuale sito in Napoli al Piazzale Immacolatella Nuova e Vecchia al Piano Terra, individuato al NCEU alla Sez. PEN Foglio 142 Particella 38 e al Sistema Informativo Demanio alle Coordinate Nord: 4521826,092 e Est: 2457811,645 facendo seguito ai sopralluoghi effettuati, ho provveduto a:

- **eseguire un rilievo planimetrico e fotografico dello stato di fatto del locale indicato;**
- **valutare i possibili interventi di manutenzione ordinaria da eseguire al locale suddetto che fossero funzionali all'utilizzo previsto.**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il locale oggetto della presente perizia, individuato come indicato al punto precedente, è in muratura di tufo e la struttura portante del solaio di copertura è latero-cementizia. Esso è costituito da un unico piano fuori terra di altezza utile interna pari a m. 2,90 con un accesso principale situato sul Prospetto A (cfr. planimetria allegata e foto n.1 dell'allegata documentazione fotografica) e un accesso secondario situato sul Prospetto C (cfr. planimetria allegata e foto n. 2).

Il locale, relativamente alle facciate esterne, non si presenta in buone condizioni. Infatti in più punti la tinteggiatura risulta inesistente con intonaci visibilmente degradati e in parte mancanti (cfr. foto n. 3-4-5-6-7).

Internamente è costituito da un unico ampio spazio dove in fondo, sul lato destro, è stato ricavato il bagno costituito da W.C. e lavabo (cfr. planimetria allegata).

Il bagno è delimitato da pannellature in p.v.c. e da una porta di accesso dello stesso materiale (cfr. foto n. 8). Con tali pannelli in p.v.c. è stato ricavato un piccolo mezzanino che copre la superficie del bagno per un'altezza di m. 0,70.

Le aperture del locale sono costituite da:

- porta di accesso principale sul prospetto A delle dimensioni di m. 1,50 per un'altezza di m. 2,20;
- finestra sul prospetto D delle dimensioni di m. 2,00 per un'altezza di m. 1,50 (cfr. foto n. 9);
- finestra sul prospetto D delle dimensioni di m. 0,80 per un'altezza di m. 1,10 (cfr. foto n. 9);
- porta di accesso secondaria sul prospetto C delle dimensioni di m. 0,90 per un'altezza di m. 2,20 (cfr. foto n. 8);
- finestrino sul prospetto B delle dimensioni di m. 0,80 per un'altezza di m. 0,70 che permette l'aerazione e l'illuminazione del bagno;
- finestrino sul prospetto B delle dimensioni di m. 0,80 per un'altezza di m. 1,10.

Il locale internamente si presenta in un discreto stato di conservazione richiedendo una generale tinteggiatura dello stesso.

Alla vista non si evidenziano infiltrazioni dai manti di copertura, ma non è stato possibile visionare l'intradosso del solaio per la presenza di una controsoffittatura per l'intera superficie del locale.

DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE E INTERVENTI PREVISTI

Il locale sarà destinato a "Punto Internet e Centro Giochi" operante principalmente nei giorni del sabato e della domenica e pertanto, l'attuale distribuzione degli spazi interni, risulta funzionale alla destinazione prevista. Per tale motivo non è previsto alcun intervento di modifica degli spazi interni attuali.

Per quanto sopra esposto, internamente al locale, saranno eseguiti interventi di manutenzione ordinaria consistenti in tinteggiatura delle pareti, funzionalizzazione degli impianti idrici di carico e scarico, adeguamento degli impianti elettrici e eventuale riposizionamento degli impianti di condizionamento.

Sulle facciate esterne del locale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria delle stesse che consisteranno in rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiatura di tutte le pareti.

Per la tinteggiatura saranno impiegati i colori già utilizzati per il locale adiacente a quello oggetto di perizia, attualmente in uso alla TTLines (cfr. foto n.10).

Nella consapevolezza di aver espletato nel miglior modo possibile il mandato conferitomi si allega alla presente la relativa documentazione fotografica datata e timbrata e la planimetria quotata rappresentativa del rilievo effettuato.

Napoli, 2 dicembre 2012



COMUNE di NAPOLI

Oggetto: *Rilievo e descrizione dello stato dei luoghi*

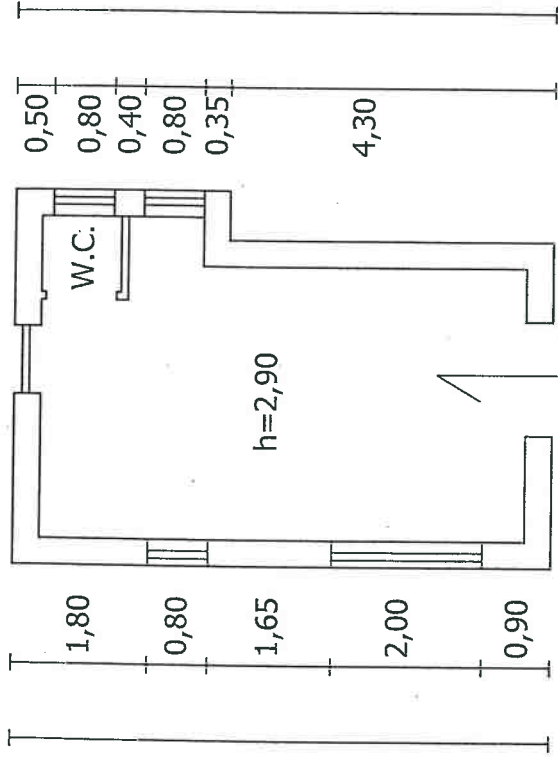
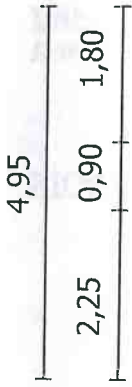
UBICAZIONE: *PIAZZALE IMMACOLATELLA NUOVA E VECCHIA (SEZ. PEN FOGLIO 142 PART. 38)
INDIVIDUATO AL S.I.D. CON LE COORDINATE NORD: 4521826,092; EST: 2457811,645.*

RICHIEDENTE: *DITTA MAINOLFI CRISTIAN*

RILIEVO PLANIMETRICO (Scala 1/100)

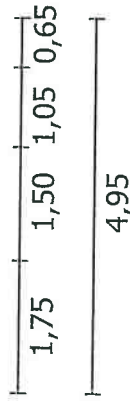
Napoli, 02 dicembre 2012





Prospetto D

Prospetto B



Prospetto A



Piazzale Immacolatella Nuova e Vecchia

COMUNE di NAPOLI

Oggetto: *Rilievo e descrizione dello stato dei luoghi*

UBICAZIONE: *PIAZZALE IMMACOLATELLA NUOVA E VECCHIA (SEZ. PEN FOGLIO 142 PART. 38)
INDIVIDUATO AL S.I.D. CON LE COORDINATE NORD: 4521826,092; EST: 2457811,645.*

RICHIEDENTE: *DITTA MAINOLFI CRISTIAN*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Napoli, 02 dicembre 2012





ORDINE DEGLI INGEGNERI
FRANZANO
ISCRITTO AL R. ALBO
PROFESSIONALE
COL. N. 140

02/12/12

DR

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING.
FRANZI ANTONIO
PROFESSIONALE
COLLAUDO
14073

02 | 12 | 12



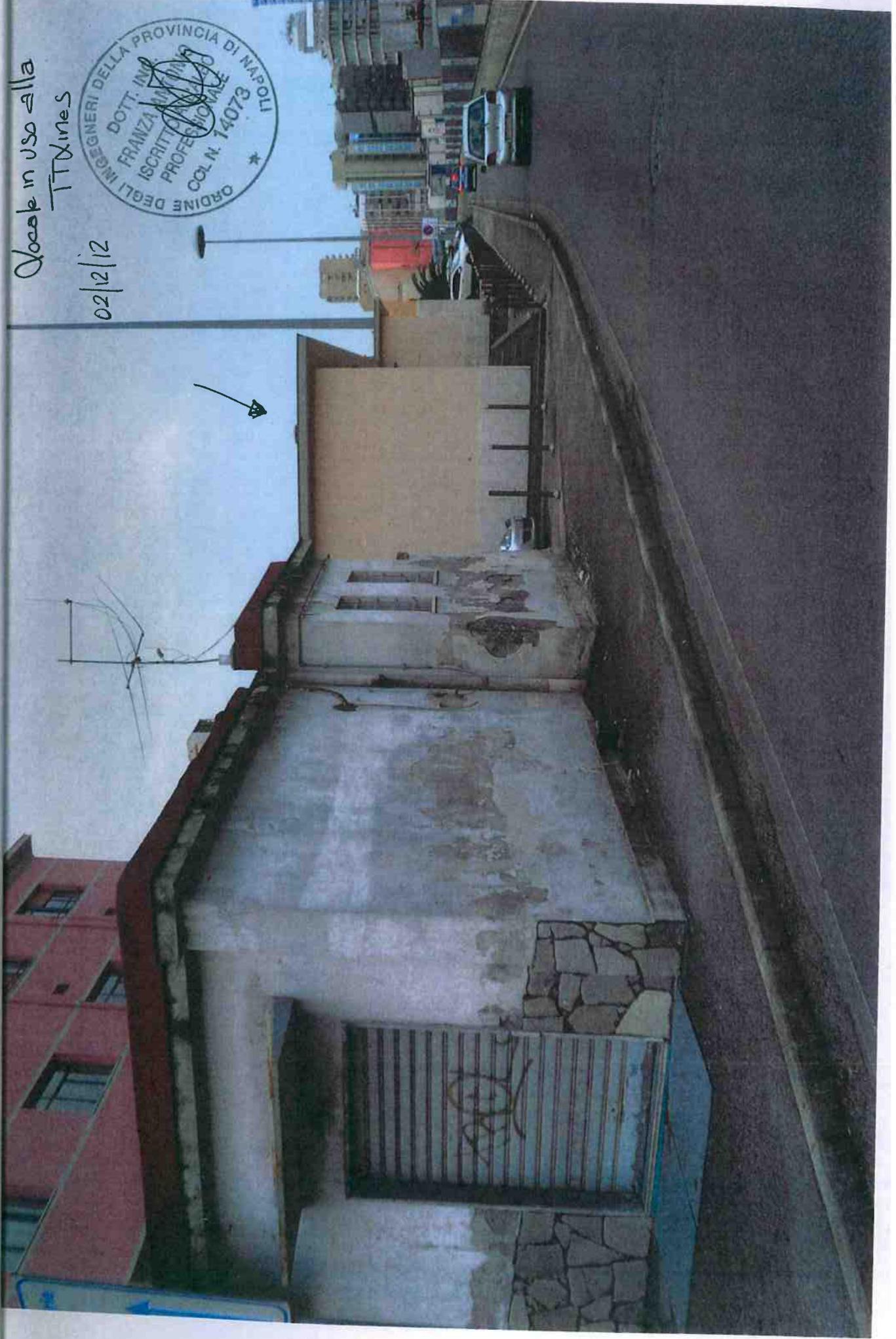
02/12/12

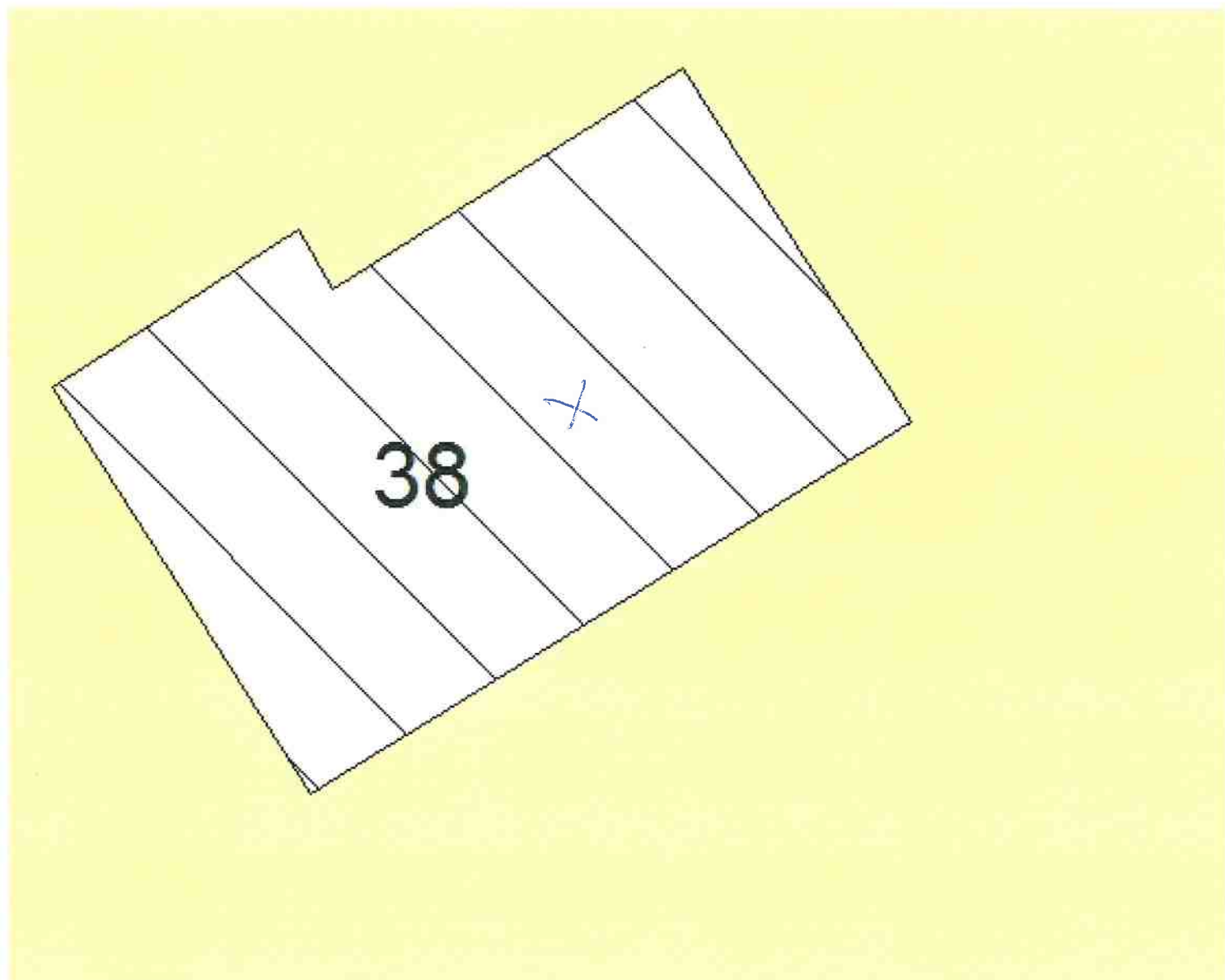
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. FRANZISCAANTONIO
ISCRIZIONE ALBO PROFESSIONALE
COL. N. 14073 *



Vocab in uso alla
TTXines

02/12/12





Coordinate: 2457811,645 - 4521826,092

AUTORITÀ PORTUALE DI NAPOLI
AREA ISTITUZIONALE

Atto allegato ad istanza/

comunicazione n. 6677 data 4/12/12

assunta al prot. n. 6677 in data di protocollo