



17 MAG. 2016



## AUTORITÀ PORTUALE DI TARANTO

(C.F. 90048270731)

N.° 3 del Registro Concessioni – Anno 2016

N.° 612 del Repertorio

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'AUTORITÀ PORTUALE

**Vista** l'istanza sn, presentata in data 28.10.2015 dalla Morfini Spa con sede in Bari alla Via Beata Elia di San Clemente n. 225 (P.IVA e C.F. 00254810724), in persona del Legale Rappresentante;

**Visto** il provvedimento n. 2006/16692, in data 23.12.2006 con il quale la Direzione della Circostrizione Doganale di Taranto rilasciava all'Autorità Portuale l'autorizzazione, ex art. 19 del decreto legislativo n. 374, in data 08.11.1990, per l'edificio di due piani fuori terra costituente il 1° lotto;

**Visto** il Testimoniale di Stato D'uso n. 2013/25187 in data 28.10.2013 dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata afferente l'immobile destinato a servizi comuni allocato sul Molo San Cataldo, lotto 1;

**Visto** il Verbale di incameramento tra le pertinenze demaniali marittime dello stato – ai sensi dell'art. 49 C.N. – dell'immobile lotto 1 cit. n. 25519 del 30.10.2013 sottoscritto dalla Capitaneria di Porto di Taranto, dalla Agenzia del Demanio Direzione Regionale Puglia e Basilicata e dal Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche Puglia – Basilicata;

**Visti** gli esiti della procedura di evidenza pubblica implementata con la



0.12.2017

pubblicazione della domanda precitata, ex art. 18 Reg. Cod. Nav.;

**Visto** il verbale in data 09.11.2015 della Commissione Interna Permanente di valutazione ex art. 4 del Regolamento dell'Autorità Portuale "Procedure amministrative in materia di demanio marittimo";

**Sentito** il Comitato Portuale il quale ha espresso il proprio parere - ai sensi del comb. disp. degli artt. 8, comma 3, lett. h) e 9, comma 3, lett. f) L. 84/94 - nella seduta del 14.04.2016;

**Visti** gli esiti della attività istruttoria implementata sulla predetta istanza da parte del Responsabile del Procedimento;

**Visto** il provvedimento di conclusione del procedimento, ai sensi dell'art. 2, co.1, della L. 241/90, n. 6445/leg/dem in data 14.04.2016 dell'Autorità Portuale;

**Visto** il foglio pervenuto in data 29.04.2016 con il quale la Morfini Spa ha fatto pervenire la documentazione necessaria al rilascio della presente licenza;

**Sentito** il Segretario Generale f.f. ex art. 10, comma 4, lett. c), della legge n. 84/94 e s.m.i.;

**Visti** gli atti d'ufficio tutti;

**Letti ed applicati:**

- gli artt. 8, co. 3, lett. h), della legge n.84/94 e s.m.i. e 36 Cod. Nav.;
- la legge 494/93 di conversione, con modificazioni, del D.L. 400/1993;
- il Decreto n. 4 in data 11.01.2016 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti;

**CONCEDE**





alla Morfini Spa – società che svolge il servizio di buncheraggio all'interno del Porto di Taranto a mezzo delle motocisterne di proprietà della società medesima e quello di *“Raccolta, trasporto, trattamento e smaltimento delle acque di sentina, delle acque di lavaggio (slops) delle morchie e delle acque di zavorra da bordo delle navi”*, affidato dall'Autorità Portuale, previa procedura di evidenza pubblica, con contratto n.04/2015, rep 597 - avente sede in Bari alla Via Beata Elia di San Clemente n. 225 (P.IVA e C.F. 00254810724), in persona del legale rappresentante, l'occupazione e l'uso, ex art. 36 Cod. Nav., di una unità immobiliare di circa mq. 47 (avente la forma e l'ubicazione rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato al precedente atto di concessione) sita al primo piano dell'edificio (1° lotto) per servizi comuni – situato nel Comune di Taranto e precisamente nell'ambito del Porto Mercantile, Radice molo San Cataldo, ricadente nel foglio di mappa n. 319, p.lla n. 4529 - allo scopo di mantenere detta unità immobiliare ad uso ufficio per l'espletamento dell'attività suindicata nel Porto di Taranto.

Quanto sopra con l'obbligo di corrispondere all'Autorità Portuale di Taranto, in riconoscimento della demanialità del bene concesso ed in corrispettivo della presente concessione, il canone complessivo - determinato con i criteri rinvenenti dal prospetto *“Criteri di individuazione del canone demaniale marittimo”* allegato al precedente atto - di € 4.805,37 provvisorio e salvo conguaglio.

La concessione, che si intende assentita unicamente nei limiti dei diritti che competono al demanio, ha la durata di mesi 20 (venti) dall'1.05.2016 al 31.12.2017.

Il concessionario ha già corrisposto il canone impostogli di euro € 1.922,15



provvisorio e salvo conguaglio, relativamente al periodo 01.05.2016-31.12.2016, come da versamento effettuato presso l'Istituto tesoriere dell'Autorità Portuale.

La cauzione ex art. 17 Reg. Cod. Nav., a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la presente licenza di concessione, è stata prestata - con polizza di assicurazione n. 253005629 emessa in data 28.04.2016 nella misura di € 9.000,00 - dalla Allianz Spa per ogni effetto legale e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ex art. 1944 del C.C., a mezzo del suo Funzionario, autorizzato ad impegnare la suddetta Società. La predetta polizza sarà valida fino a che l'Autorità Portuale non la restituirà con annotazione di svincolo o rilascerà dichiarazione che liberi la Allianz Spa, da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Si rilascia la presente licenza subordinata alle condizioni che seguono.

L'Amministrazione avrà sempre facoltà di:

- revocare in tutto o in parte la presente concessione nei casi e con le modalità previste dalla legge senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi, o risarcimenti di sorta;
- dichiarare la decadenza del concessionario dalla presente 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 della concessione e salva, in tal caso, la eventuale applicazione delle sanzioni penali, in cui il concessionario fosse incorso.

Nei suddetti casi di revoca della concessione e di dichiarazione di decadenza, il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare l'area demaniale marittima nel





pristino stato all'Autorità Portuale, sulla semplice intimazione scritta dalla predetta Autorità. Qualora il concessionario non adempia l'obbligo dello sgombero, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di decadenza della stessa, l'Autorità Portuale avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del concessionario, ed anche in sua assenza, provvedendo al rimborso delle eventuali spese nei modi prescritti dall'articolo 84 del Codice della Navigazione, oppure alla rivalsa, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali o delle attrezzature all'interno dell'immobile, vendita che l'Autorità Portuale avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando in tal caso integra la responsabilità del concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali la predetta Autorità potrà imporre il rimborso.

Il concessionario:

- a) sarà direttamente responsabile verso l'Autorità Portuale dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone e alle proprietà nell'esercizio della presente concessione;
- b) non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso, quanto forma oggetto della presente concessione, né infine indurre alcuna servitù sulle aree attigue a quella concessa, né recare intralci agli usi e alla pubblica circolazione cui fossero destinate;
- c) non potrà apportare modificazioni alla unità immobiliare assentita in concessione. Potranno essere realizzate solo tramezzature di ripartizione interna con l'utilizzo di materiali e componenti prefabbricati facilmente rimovibili (legno, vetro, carton gesso, etc.).

Ciò previa acquisizione della relativa autorizzazione da parte del



concedente e fatte salve le altre autorizzazioni/concessioni eventualmente  
occorrenti;

d) dovrà sgomberare, a proprie spese, nel giorno della scadenza della  
licenza, l'area demaniale marittima in concessione e quindi riconsegnarla  
nel pristino stato all'Autorità Portuale, salvo che questa non rinnovi la  
presente licenza su una nuova domanda del concessionario (sulla quale  
verrà implementata la procedura ad evidenza pubblica), da prodursi  
almeno 180 giorni prima di detta scadenza in modo che, alla scadenza  
medesima, sia pagato il canone e posto in atto ogni altro adempimento  
relativo all'ulteriore periodo di concessione;

e) dovrà corrispondere l'indennizzo risarcitorio previsto dall'art. 8 del D.L.  
5 ottobre 1993, n. 400, convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 494 e  
s.m.i.. in caso di occupazioni sine titolo ovvero difformi da quanto  
previsto dal titolo concessorio.

f) dovrà ottemperare a quanto previsto nell'allegato n. 1 della presente  
licenza di concessione.

La presente concessione è, inoltre, subordinata oltre che alla disciplina  
doganale e di pubblica sicurezza alle seguenti altre condizioni speciali:

1. nei casi di scadenza, decadenza o revoca della presente licenza le opere  
abusive di difficile rimozione restano acquisite allo Stato, senza alcun  
indennizzo, compenso, risarcimento o rimborso di sorta, fermo restando  
la facoltà dell'Autorità di ordinare la demolizione con la restituzione del  
bene demaniale in pristino stato;
2. la cauzione sarà restituita, al termine della presente concessione, sempre  
che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla



stessa. Qualora l'Autorità Portuale dovesse per qualsiasi motivo prelevare somme dalla cauzione versata, il concessionario presta, sin d'ora, il suo incondizionato consenso affinché tale prelievo possa essere effettuato senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria. Il concessionario assume, inoltre, formale e tassativo impegno di reintegrare la cauzione nell'originario ammontare entro gg. 30 (trenta) dalla notifica della Autorità Portuale. Inoltre, nel caso di aggiornamento della misura del canone, detta cauzione dovrà essere integrata in modo che non risulti inferiore a due annualità del canone medesimo, ex art. 17 Reg. Cod. Nav., ultimo cpv.

Il concessionario si obbliga, altresì:

3. corrispondere le singole rate anticipatamente rispetto alla annualità di riferimento. Ciò nel termine e secondo le modalità stabilite dall'Autorità Portuale. Decorso inutilmente tale termine:

3.1 saranno dovuti – dal giorno della mora fino al soddisfo – gli interessi legali il cui saggio è determinato dal Ministero delle Economie e delle Finanze;

3.2 l'Autorità Portuale procederà, dandone conoscenza al concessionario, alla escussione della cauzione ex art. 17 Reg. Cod. Nav. per l'importo del canone maggiorato degli interessi maturati;

3.3 nel caso in cui l'importo della cauzione non sia sufficiente a soddisfare l'intero credito dell'Autorità Portuale o vi sia impossibilità a procedere alla sua escussione, l'Autorità procederà, ai sensi del R.D. 14.4.1910 n° 639, a notifica, nei confronti del concessionario, di atto ingiuntivo a provvedere, entro trenta giorni dalla data di notifica, al



pagamento degli importi di canone inevaso, comprensivo degli interessi di mora per ritardato pagamento e delle ulteriori spese. A scadenza del termine dei 30 giorni indicato nell'atto ingiuntivo, verranno attivate le procedure esecutive di cui al R.D. 639/1910 sopra citato;

4. corrispondere la diversa misura di canone oltre che la relativa cauzione così come sarà determinata dall'Autorità Portuale, con riferimento al cennato prospetto "*Criteria di individuazione del canone demaniale marittimo*" ovvero a disposizioni di legge, Regolamenti Ministeriali e/o dell'Autorità Portuale che nel contempo dovessero intervenire e con le decorrenze stabilite dalla stessa; s'impegna, altresì, a versare detto canone per tutto il periodo di occupazione. A ciò si impegna ad adempiere anche se il provvedimento interverrà a concessione scaduta e non più rinnovata;

5. a sollevare formalmente l'Autorità Portuale e le altre Amministrazioni dello Stato, interessate al pubblico demanio marittimo, da qualsiasi intervento, di qualsiasi natura e genere, presente o futuro, sia in merito alle opere esistenti, sia per gli eventuali danni che le opere stesse dovessero arrecare, direttamente o indirettamente, a terzi in genere o a subire per effetto dell'azione diretta del mare o di altre cause contingenti, assumendosi gli oneri e le responsabilità relative;

6. a sollevare in maniera assoluta l'Autorità concedente da qualunque molesta azione giuridica o danno che potrebbero ad essa derivare in conseguenza della occupazione di che trattasi;

7. ad evitare qualsiasi forma di inquinamento del pubblico demanio e dell'ambiente, provvedendo, nel caso di inquinamento, a proprie cure e



spese, alle azioni necessarie al disinquinamento medesimo;

8. a mantenere pulita e sgombera da rifiuti e immondizie di ogni genere l'area demaniale marittima in concessione;
9. a consentire l'accesso al bene oggetto del presente atto di personale dell'Autorità Portuale e delle altre Amministrazioni per l'assolvimento delle proprie funzioni istituzionali.
10. ad adottare tutte le più efficaci e necessarie misure volte a prevenire il degrado dell'ambiente e/o situazioni di compromissione ambientale, in relazione all'esercizio delle attività in loco
11. ad operare nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza, igiene del lavoro e dell'ambiente circostante. Ciò con la piena osservanza delle prescrizioni dettate dalle competenti Amministrazioni ponendo in essere ogni particolare forma di tutela/misure operative di salvaguardia ambientale, di sicurezza e di igiene nei luoghi di lavoro che risultino necessarie in relazione alle prescrizioni delle Amministrazioni medesime;
12. ad osservare tutte le norme generali e speciali inserite nella presente licenza di concessione e tutte le disposizioni del Codice della Navigazione e del relativo Regolamento di esecuzione, nonché tutte le altre norme di legge previste in materia di concessioni demaniali marittime, anche se qui non espressamente richiamate, con particolare riguardo a quelle in materia di organizzazione, sicurezza e salute nei cantieri temporanei o mobili nonché a quelle in materia di antinfortunistica, antinquinamento e salvaguardia dell'ambiente.
13. a provvedere, a sua cura e spese, alla registrazione della presente



licenza presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto entro venti giorni dalla data di sottoscrizione della stessa ed a restituire all'Autorità Portuale l'*"originale"* debitamente registrato.

La presente licenza regolarizza unicamente l'utilizzazione dell'area demaniale marittima, oggetto della concessione, con riferimento allo scopo suindicato, e rimane, comunque, subordinata all'obbligo da parte del concessionario di munirsi, direttamente e preventivamente, di tutti i pareri/autorizzazioni/concessioni e/o permessi all'uopo necessari di competenza del Comune oltre che di altre Amministrazioni/Enti e di ogni altro nulla osta/atto autorizzativi ovvero altro equivalente atto amministrativo, ove del caso occorrenti, ai fini dell'esercizio della concessione, osservando le relative prescrizioni; cosicché la presente licenza è *ipso jure* privo di efficacia in mancanza di tutti i cennati occorrenti pareri/autorizzazioni/concessioni/permessi/nulla osta/etc. da rilasciarsi da parte di tutte le altre competenti Amministrazioni.

Essa viene sottoscritta in segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni e degli obblighi contenuti nella presente licenza, dal dott. Antonio Morfini nato a Bari il 03.03.1958, in qualità di amministratore (consigliere delegato) della Morfini Spa, con sede in Bari alla Via Beata Elia di San Clemente n. 225 (P.IVA 00254810724), il quale dichiara di eleggere il domicilio in Bari presso la sede della Società medesima.

Si allega, come parte integrante e sostanziale della presente licenza di concessione, la seguente documentazione:

1. Gestione del compendio demaniale – Obblighi del concessionario;
2. prospetto "Criteri di individuazione del canone demaniale marittimo";



3. stralcio planimetrico di individuazione della unità immobiliare;
4. relazione tecnica.
5. stralcio cartografico SID.

Taranto, li 06/05/2016

**Autorità Portuale di Taranto**

**Il Concessionario**

Il Commissario Straordinario

Morfini Spa

Prof. Avv. Sergio PRETE

Il legale rappresentante



*[Signature]*

*[Signature]*

Il R.P.C.T.P.

Avv. Claudio SCAPPARONE

*[Signature]*

VISTO

Il Segretario Generale f.f.

Dott. Francesco Benincasa

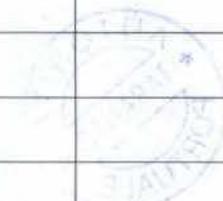
*[Signature]*



L'ADDETTO  
Carmela PERRICCIOLI  
Firma su delega del Direttore  
Adolfo DEL GIACCO



**pagina non scritta**



0705 2010 11  
11/05/2010  
09.50



## AUTORITÀ PORTUALE DI TARANTO

(C.F. 90048270731)

Allegato n. 1

### Gestione del compendio demaniale – Obblighi del concessionario:

L'edificio 1° lotto è costituito da due piani fuori terra:

- al piano terra sono localizzate quattro unità immobiliari della superficie di circa mq. 44 ciascuna, composte da un grande vano con ampie vetrate sui fronti principali e da un blocco servizi comprendente un servizio igienico ed un ripostiglio. Tali unità sono ubicate intorno ad un ampio spazio comune centrale dotato di servizi igienici indipendenti. Alle unità medesime ed allo spazio comune si accede da un porticato perimetrale;
- al primo piano sono localizzate sei unità immobiliari della superficie di circa mq. 47 ciascuna e composte, del pari, da un grande vano con ampie vetrate sui fronti principali e da un blocco servizi comprendente un servizio igienico ed un ripostiglio. A dette unità si accede mediante un ballatoio perimetrale collegato al piano terra mediante due scale esterne poste alle due testate dell'edificio.

Sono considerate parti comuni dell'edificio 1° lotto:

- a) i ballatoi posti al piano terra ed al primo piano, le scale di accesso al primo piano, il lastrico solare, l'impianto di smaltimento reflui (comprendente le reti fognarie, la fossa imhoff e la vasca a tenuta), le facciate dell'edificio, l'impianto di illuminazione esterno, l'impianto di adduzione idrica comprensivo di eventuali impianti di sollevamento;
- b) l'area coperta interna posta al piano terra di mq. 97 circa comprensiva



dei bagni comuni e dei relativi impianti tecnici.

Le spese afferenti la gestione e l'uso delle parti comuni sub. a), oltre che gli oneri relativi ai consumi delle utenze costituiranno oggetto di ripartizione fra tutti i concessionari/consegnatari delle singole unità immobiliari.

Le spese afferenti, invece, la gestione e l'uso delle parti comuni sub. b) oltre che gli oneri relativi ai consumi delle utenze saranno a totale carico del Sig. Massimo RUSSO, titolare di concessione demaniale marittima allo scopo di mantenere l'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio di che trattasi ad uso bar.

Il concessionario si impegna a provvedere, a sua cura e spese, per tutta la durata della concessione e per la singola unità immobiliare, all'onere della perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria (così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 T.U. Edilizia) oltre che agli oneri di qualsiasi natura gravanti sulla unità medesima (in conformità dell'art. 7 del DPR 296/05). Ciò al fine di assicurare in qualsiasi momento il regolare esercizio della cennata unità immobiliare osservando anche le prescrizioni che, all'occorrenza, fossero dettate dai competenti Enti/Amministrazioni e caratterizzate da indispensabilità e necessità per la conservazione e tutela del demanio pubblico.

Il concessionario si impegna, in caso di accertati danneggiamenti o insufficiente manutenzione del bene in concessione, a provvedere alle riparazioni occorrenti.

In caso di mancata o deficiente manutenzione, l'Autorità Portuale - qualora decida di non applicare l'art. 47 del Codice della Navigazione - dopo opportuna diffida con fissazione del termine per l'esecuzione dei lavori che





saranno dettagliatamente indicati, in caso di inadempienza, potrà provvedervi d'ufficio a spese del concessionario, con facoltà di rivalersi sulla cauzione prestata, fermo restando l'obbligo del concessionario per le spese eccedenti l'ammontare della stessa.

L'Autorità Portuale, in occasione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (così come sopra definite) delle parti comuni sub. a, ha la facoltà di chiedere al Concessionario un incremento del canone annuo pari all'interesse legale corrente sul capitale impiegato per le opere e lavori effettuati, suddiviso in parti uguali tra tutte le u.i. costituenti la palazzina (in analogia alla L. 392/78 art. 23).

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ad opere civili ed impianti tecnici afferenti le parti comuni sub. b saranno, invece, ad esclusivo carico del Sig. Massimo RUSSO.

L'apposizione di insegne e targhe sui prospetti esterni dell'edificio dovrà essere oggetto di autorizzazione dell'Autorità Portuale, previa istanza da parte del concessionario alla quale dovrà essere allegato il relativo disegno/elaborato.

Dette insegne e targhe non dovranno, comunque, alterare il prospetto architettonico dell'edificio e dovranno essere di dimensioni contenute.

Più concessionari potranno proporre l'apposizione di insegne e targhe anche concentrate in totem distaccati dall'edificio. Tali interventi dovranno, del pari, essere preventivamente autorizzati dall'Autorità Portuale.

Si evidenzia come gli incumbenti relativi alla ripartizione delle spese afferenti la gestione e l'uso delle parti comuni, oltre che gli oneri relativi ai consumi delle utenze affidati direttamente ai concessionari/consegnatari delle singole



unità immobiliari, potranno essere gestiti direttamente dalla Autorità Portuale ovvero da soggetti terzi con oneri a carico dei concessionari/consegnatari.

L'Autorità Portuale assicurerà l'intero edificio presso una compagnia di assicurazione per danni derivanti da fulmine ed incendio. L'ammontare della somma assicurata è fissata in relazione al valore dell'edificio medesimo riveniente dal quadro economico dell'opera pubblica (€ 878.835,30), come risulta dal prospetto "*Criteri di individuazione del canone demaniale marittimo*".

Il relativo premio di assicurazione verrà ripartito tra i concessionari/consegnatari sulla base del numero delle unità immobiliari utilizzate.

PER ACCETTAZIONE:

Morfini Spa

Il legale rappresentante

Antonio Morfini





## RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL PORTO DI TARANTO REALIZZAZIONE DI EDIFICIO (1° LOTTO) PER SERVIZI COMUNI ALLA RADICE DEL MOLO SAN CATALDO

### CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL CANONE DEMANILE MARITTIMO

#### 1. Stima sintetica a prezzi di mercato medi ( art. 4 del DPR 13.09.05 n. 296)

Quotazioni medie indicative<sup>1</sup>, per zone periferiche della città di Taranto):

- compravendita negozi : 1.100 € / m<sup>2</sup>
- locazioni abitazioni : 40 – 60 € / m<sup>2</sup> anno

Valore medio per locazione 50 € / m<sup>2</sup> anno

In analogia alla riduzione correntemente applicata per la zona periferica Nord pari al 10%, per le aree portuali può porsi :

Valore medio per locazione in ambito portuale :  $0,90 \times 50 = 45 \text{ € / m}^2 \text{ anno}$

u.i. unita immobiliare di superficie commerciale lorda pari a 47 m<sup>2</sup>:  $47 \times 45 = 2.115 \text{ € / u.i. anno}$

canone mensile u.i. :  $2115 / 12 = \underline{176,25 \text{ €}}$

#### 2. Stima per capitalizzazione del reddito

Si assume quale tasso d'investimento ( r ), la media aritmetica del valore del saggio di fruttuosità adottato per la stima di fabbricati a destinazione speciale e particolare dal locale ex - Ufficio Tecnico Erariale di Taranto (riferito al biennio 88 – 89) e dell'analogo previsto per manufatti demaniali in concessione portuale (cfr. A.P. Savona), (rispettivamente 2,5 % e 2,0 %):

- $r = 2,25 \%$
- ammontare dell'investimento riveniente dal quadro economico dell'opera pubblica: 878.835,30 € (per un numero di u.i. autonome individuate pari a 10);
- V : valore d'investimento per ciascuna unità immobiliare :  $878.835,30 \text{ €} / 10 = 87.883,53 \text{ €}$
- VL : valore locativo annuo pari alla stima del reddito per unità immobiliare :  
 $VL = V \times r = 87.883,53 \times 0,025 = \sim 2200 \text{ €}$

canone mensile u.i. :  $2200 / 12 = \underline{183,30 \text{ €}}$

#### 3. Si assume quale valore di stima la media dei valori così determinati, incrementati del 20%:

$(176,25 + 183,30) / 2 = \sim 180,00 \text{ € mensili}$  a fronte di un canone annuo pari a  $\underline{2160 \text{ € / u.i.}}$

$\text{€} (2160 \times 1,20) = \text{€ annuo/u.i. } \underline{2592}$

<sup>1</sup> anno 2003 ritenute ancora correnti, stante la stagnante economia locale (fonte Sole24ore)

In considerazione :

- della funzione strategica dell'opera pubblica demaniale finalizzata alla promozione, alla maggiore fruibilità ed alla infrastrutturazione di aree destinate a Waterfront e traffico passeggeri;
- di quanto previsto dal "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso o in locazione di beni immobili dello stato" gestiti dall'Agenzia del demanio di cui al DPR 13.09.05, n. 296;
- che trattasi di utilizzo, all'attualità, in qualche misura "coatto" di concessioni in essere, stante l'intendimento dell'Autorità Portuale Taranto di dar corso alla rivisitazione, riordino e razionalizzazione dei manufatti insistenti alla radice del molo S. Cataldo,

si determina, **limitatamente alla fase di assegnazione per le concessioni in essere**, un canone "agevolato" annuo non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento<sup>2</sup> di quello medio sopra determinato in analogia a quanto previsto dall'art. 12 del DPR 296/05.

In relazione alla reintegrazione di capitale (ammortamento) afferente l'opera pubblica la cui vita si pone pari a 30 anni, si ha, posto un saggio d'interesse medio del 5,5 %, una quota annua costante indicativa di ammortamento per ciascuna unità immobiliare pari a :

$$C = (87.883,53 \times 0,055) / (1,055^{30} - 1) = 4830,94 / 3,9839 = \underline{\text{€ annuo /u.i. 1212,61}}$$

Detto valore, pari al 56% del valore di mercato del canone annuo sopra determinato, viene pari incrementato del 20%. Lo stesso sarà adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

$$\text{€ } (1212,61 \times 1,20) = \underline{\text{€ annuo/u.i. 1455,132}}$$

Per i successivi rinnovi la misura del canone annuo sarà di **2592 €/annuo oltre ISTAT**, pari al valore di mercato delle u.i. sopra determinato.

Per i soggetti non aventi scopo di lucro e perseguiti fini di rilevante interesse pubblico / utilità sociale si farà luogo all'applicazione di un canone di mero riconoscimento della demanialità la cui misura sarà stabilita in relazione ai dettami normativi vigenti.

Il concessionario si obbliga, **per la singola unità immobiliare**, a provvedere, a sua cura e spese, sino allo scadere della concessione e nelle more dell'eventuale rinnovo della stessa, all'onere della **perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria** (così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 T.U. Edilizia) oltre che agli **oneri di qualsiasi natura** gravanti sulla unità medesima (in conformità all'art. 7 del DPR 296/05). Ciò al fine di assicurare in qualsiasi momento il regolare esercizio della cennata unità immobiliare, seguendo anche le prescrizioni di altri Enti/Amministrazioni che abbiano competenza in materia;

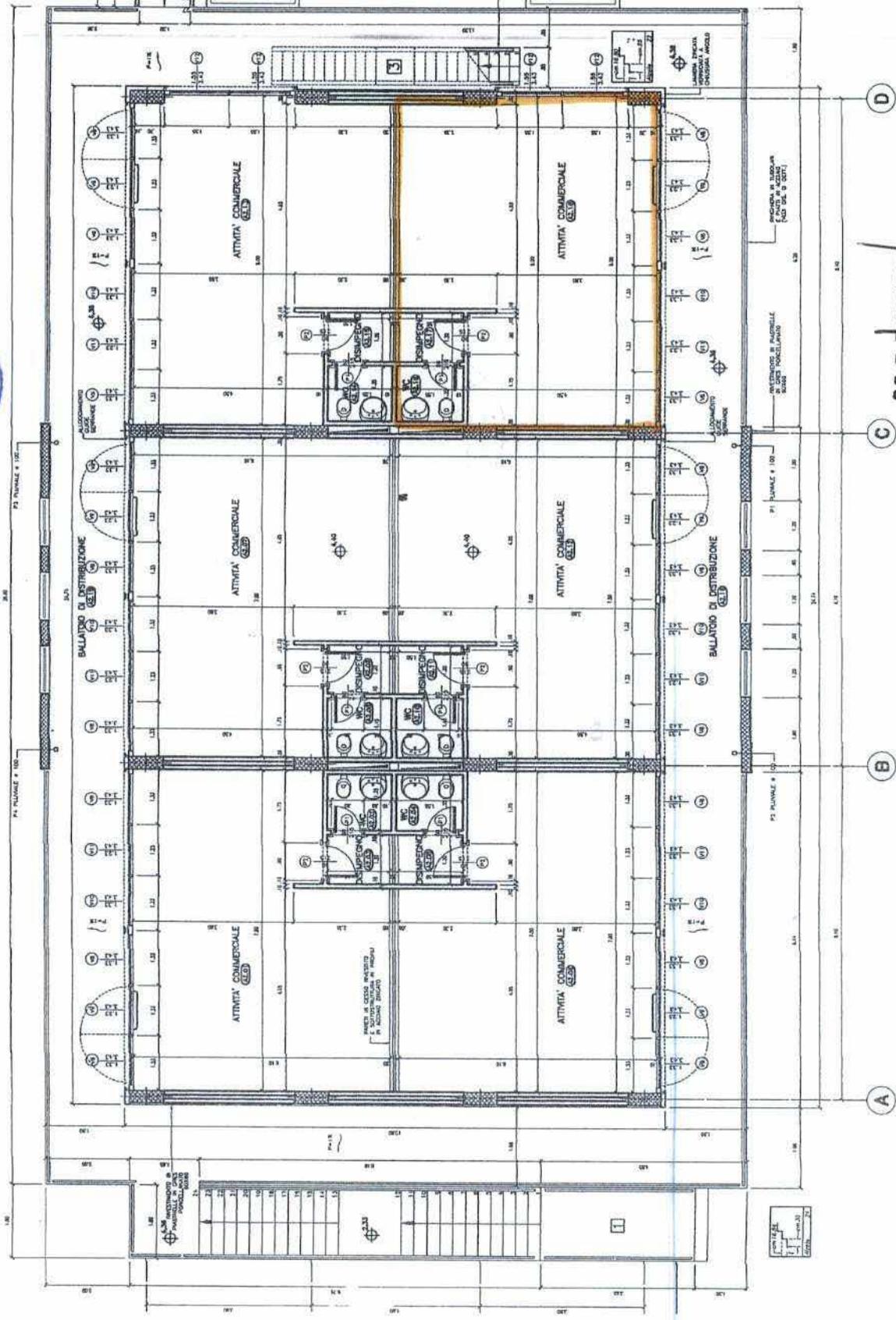
L'Autorità Portuale, in occasione dei lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni** (così come sopra definite), ha la facoltà di chiedere al Concessionario un incremento del canone annuo pari all'interesse legale corrente sul capitale impiegato per le opere e lavori effettuati, suddiviso in parti uguali tra tutte le u.i. costituenti la palazzina (in analogia alla L. 392/78 art. 23).

<sup>2</sup> eventualmente relazionato alla tipologia di attività svolta e/o al canone demaniale attualmente corrisposto





EDIFICIO A  
1° LOTTO  
PIANTA PRIMO PIANO  
SCALA 1:100



Provinciale

PIANTA

MORFINI S.p.A.  
Un Amministratore



## Morfini S.p.A.

Via Beata Elia di San Clemente, 225  
70122 Bari

Tel 0805240388, Fax 0805241553

[amministrazione@morfinispa.it](mailto:amministrazione@morfinispa.it)

[morfinispa@legalmail.it](mailto:morfinispa@legalmail.it)



# DOMANDA DI RILASCIO CONCESSIONE DEMANIALE USO UFFICIO

## RELAZIONE TECNICA

Bari, 21 ottobre 2015

**MORFINI S.p.A.**  
*Un Amministratore*

Il tecnico **ANDREA PAPPAGALLO**  
ing. Andrea Pappagallo - 5708

*dh*



*Morfini S.p.A.*

Via Beata Elia di San Clemente 225 - 70122 Bari

Tel. 0805240388, Fax 0805241553 - [amministrazione@morfinispa.it](mailto:amministrazione@morfinispa.it), [morfinispa@legalmail.it](mailto:morfinispa@legalmail.it)

## 1.0 Oggetto della concessione

La Morfini S.p.A. (C. Fiscale e P. IVA 00254810724) operante nel settore dei trasporti marittimi ha inoltrato all'Autorità Portuale di Taranto, richiesta di rilascio di concessione per la occupazione di un locale di 49 mq circa, completo di servizi igienici, acqua corrente e energia elettrica, da adibire ad uso ufficio.

Il locale è ubicato all'interno del porto di Taranto e occupa parte del primo piano dell'edificio 1, gestito dalla Autorità Portuale di Taranto (vedi planimetria allegata).

Si riportano qui di seguito i dati catastali dell'edificio:

Comune	Foglio	Particella
<b>Taranto</b> (cod. L049A)	<b>319</b>	<b>63620</b>

All'edificio si accede dal Varco Est del porto situato in Via Porto Mercantile.

## 2.0 Attività svolta dalla Morfini S.p.A.

La Morfini S.p.A., all'interno del porto di Taranto, svolge i seguenti servizi in concessione dell'Autorità Portuale di Taranto di cui quello indicato al punto 2 della Tabella seguente in Associazione Temporanea d'Impresa (A.T.I.) con la ditta Hydrochemical Service Srl di Taranto:

Servizi	N. concessione	Data	Durata
1. Bunkeraggio	002/13	19/02/2013	Anni 4 (quattro)
2. Raccolta, trasporto, trattamento e smaltimento delle acque di sentina, delle acque di lavaggio (slops), delle morchie e delle acque di zavorra da bordo delle navi	04/15	10/09/2015	Anni 2 (due)

Per l'esecuzione delle sopra riportate attività, l'azienda utilizza le seguenti risorse:

- personale: n.8 marittimi + n.1 operativo + n.1 amministrativo;
- mezzi navali: n.2 motonavi (motocisterne Solaria e Mercuria);
- mezzi terrestri: n.1 autocisterna ADR (di proprietà Hydrochemical Service Srl)  
n.1 autocarro per il trasporto di cose.

**MORFINI S.p.A.**  
**Un Amministratore**

Il tecnico  
ing. Andrea Pappagallo



Morfini S.p.A.

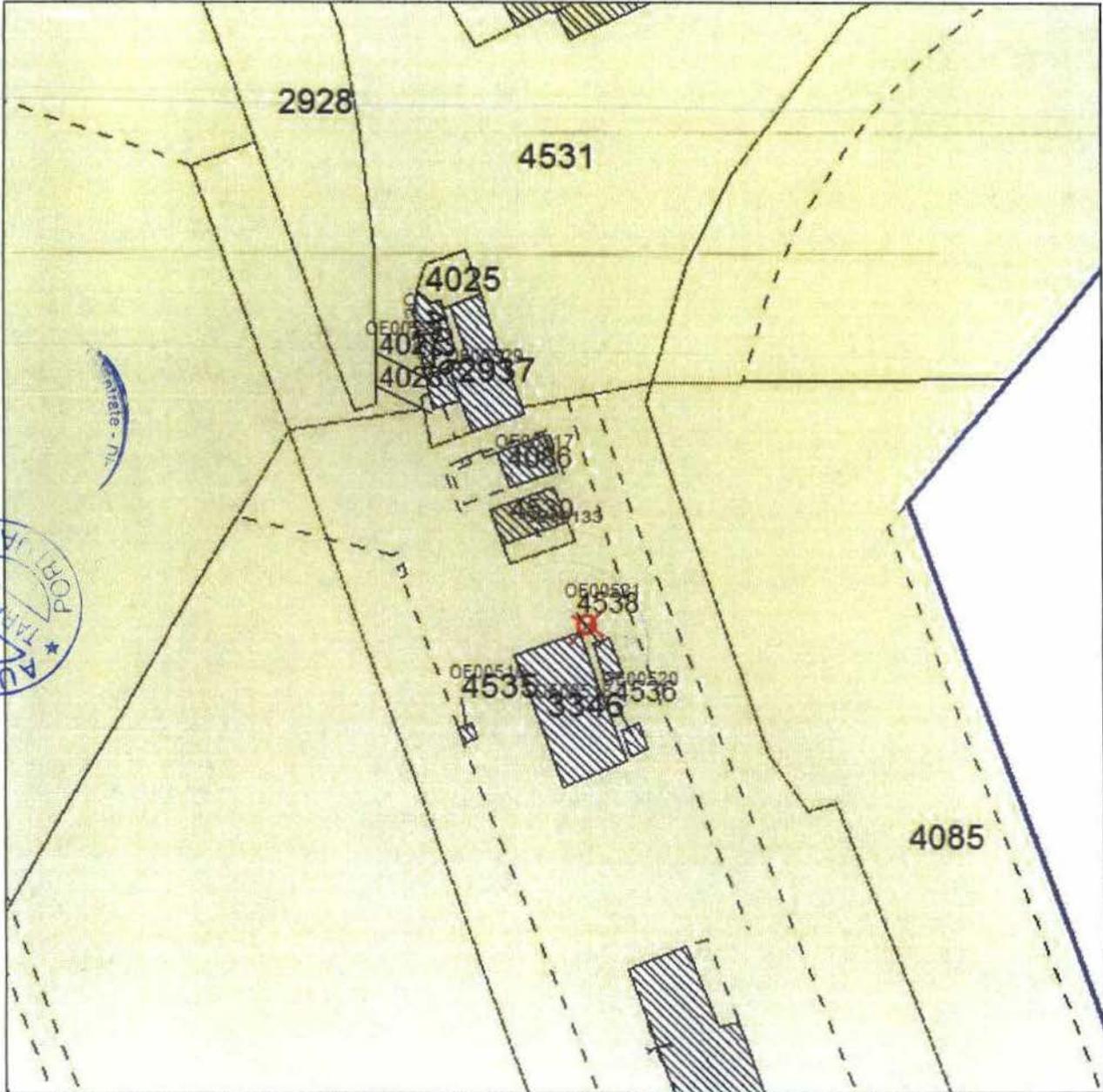
Via Beata Elia di San Clemente 225 - 70122 Bari

Tel. 0805240388, Fax 0805241553 - amministrazione@morfinispa.it, [morfinispa@legalmail.it](mailto:morfinispa@legalmail.it)

**Sistema Informativo Demanio marittimo**  
**Amministrazione: Autorità portuale TARANTO**  
**Stralcio Cartografico**  
 Rappresentazioni attive: Demaniale

E = 2708072,688  
 N = 4483407,443

E = 2708237,687  
 N = 4483407,443



E = 2708072,688  
 N = 4483242,445

**Scala di: 1:1000**

E = 2708237,687  
 N = 4483242,445

**DATI CATASTALI**

Agenzia del Territorio:	TARANTO
Comune:	TARANTO (L)
Sezione:	A
Foglio:	319
Allegato:	
Sviluppo:	Z



**MORFINI S.p.A.**  
 Un Amministratore