

ALLEGATO AL DECRETO N 122/22

Edifici per la sistemazione logistica dei servizi tecnico-nautici in area retrostante la darsena servizi nel porto di Taranto – Descrizione del compendio demaniale - Ripartizione Oneri vari.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE

Il compendio è costituito da due fabbricati – composti da piano terra, piano primo e terrazzo di copertura - destinati alla sistemazione logistica dei servizi tecnico-nautici nonché ad altre attività portuali.

L'opera prevede anche la realizzazione di una viabilità interna a servizio degli edifici, un piazzale per il rimessaggio dei mezzi nautici, un'area a verde piantumata con essenze arboree ed arbustive dotata di elementi di arredo urbano (panche e cestini).

Al piano terra degli edifici sono ubicati locali per l'attività di manutenzione di attrezzature navali, di mezzi natanti, ecc. mentre al primo piano sono ubicati locali da adibire ad uffici amministrativi.

Le unità operative al piano terra sono costituite dai seguenti ambienti:

1. Spogliatoio;
2. Antibagno, dotato di lavabo;
3. Bagno, dotato di lavabo e vaso igienico;
4. Locale docce;
5. Corridoio;
6. Locale di manutenzione.

I locali destinati a uffici, al primo piano, sono costituiti dai seguenti ambienti:

1. Ufficio, con accesso dal ballatoio;
2. Antibagno, dotato di lavabo;
3. Bagno, dotato di lavabo e vaso igienico.

Tra i due edifici è realizzato un locale tecnico seminterrato contenente locali per quadri elettrici, centrale idrica e deposito.

Gli impianti tecnologici comprendono per ciascuno degli edifici: un ascensore, l'impianto idrico-potabile, l'impianto fognario (acque nere e grigie), l'impianto di climatizzazione (centralizzato), l'impianto elettrico e di illuminazione (interno ed esterno), l'impianto termico solare (per acqua calda sanitaria), l'impianto fotovoltaico (da 16,20kWp – servizio "scambio sul posto").

Sono altresì realizzati nelle aree esterne i seguenti impianti: di illuminazione strade e piazzali, di raccolta e smaltimento acque meteoriche delle strade e piazzali, di innaffiamento delle aree a verde.

L'impianto idrico-potabile è allacciato alla rete idrica portuale di recente realizzazione lungo la strada dei moli (fornitura ASI).

L'impianto fognario (acque nere e grigie) è altresì allacciato alla rete fognaria portuale di recente realizzazione lungo la strada dei moli (recapito finale impianto di depurazione AQP in località Bellavista).

Le Unità operative presenti negli edifici si contraddistinguono in **Officine per manutenzione** poste al piano terra ed **Uffici** posti al piano primo:

OFFICINE PER MANUTENZIONE (pt)

Edificio A

n. 4 unità operative da 66,26 mq, cadauna	Totale 265,04 mq
n. 1 unità operativa da 265,04 mq	Totale 265,04 mq
	Totale 530,08 mq

Edificio B

n. 8 unità operative da 66,26 mq, cadauna Totale 530,08 mq

UFFICI (p1°)

Edificio A

n. 16 unità operative da 33,13 mq Totale 530,08 mq

Edificio B

n. 16 unità operative da 33,13 mq, cadauna Totale 530,08 mq

per un totale di 45 unità (13 al piano terra, 32 al primo piano) tutte dotate di contatore per la sotto lettura del consumo idrico nonché di gruppi di misura ENEL.

Inoltre sono presenti ulteriori tre gruppi di misura ENEL a servizio delle utenze elettriche comuni di seguito specificate.

UTENZE ELETTRICHE COMUNI

Utenze comuni delle aree esterne (gruppo di misura ENEL n. IT001752663980):

- Illuminazione esterna delle strade e piazzali;
- Elettropompe di sollevamento acque meteoriche e impianto di innaffiamento;
- Gruppo elettrogeno a servizio delle elettropompe;

Utenze comuni Edificio A (gruppo di misura ENEL n. IT001E75252443):

- ✓ Illuminazione ballatoi, vano scale, facciate esterne (strip led);
- ✓ Ascensore;
- ✓ Impianto di climatizzazione;
- ✓ Impianto termico solare ACS;
- ✓ Impianto fotovoltaico (a servizio di ascensore e climatizzazione);
- ✓ Impianti locali tecnici a servizio Ed. A (illuminazione e centrali idriche);

Utenze comuni Edificio B (gruppo di misura ENEL n. IT001E75252444):

- ✓ Illuminazione ballatoi, vano scale, facciate esterne (strip led);
- ✓ Ascensore;
- ✓ Impianto di climatizzazione;
- ✓ Impianto termico solare ACS;
- ✓ Impianto fotovoltaico (a servizio di ascensore e climatizzazione);
- ✓ Impianti locali tecnici a servizio Ed. B (illuminazione e centrali idriche);

Sono considerate parti comuni del compendio:

- a) Area esterna, strade e piazzali;
- b) Elettropompe di sollevamento acque meteoriche e impianto di innaffiamento;
- c) Gruppo elettrogeno a servizio delle elettropompe;
- d) Ballatoi, vano scale, facciate esterne, prospetti (ad eccezione degli infissi interni ed esterni comprensivi dei serramenti, maniglie e serrature ed ogni altro ulteriore elemento);
- e) Ascensore;
- f) Impianto di climatizzazione;
- g) Impianto termico solare ACS;
- h) Impianto fotovoltaico (a servizio di ascensore e climatizzazione);
- i) Lastrico solare;
- j) Locale tecnico seminterrato contenente locali per quadri elettrici, centrale idrica e deposito.

RIPARTIZIONE ONERI VARI

Gli oneri relativi ai consumi delle utenze relative alle parti comuni del compendio suindicate sono a carico dell'AdSP.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle suindicate parti comuni sono, del pari, a carico dell'AdSP.

L'AdSP, in occasione dei suindicati lavori di manutenzione straordinaria, potrà 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).

Il concessionario/consegnatario/utente si impegna, invece, a provvedere, a sua cura e spese, per tutta la durata dell'uso/occupazione/concessione/consegna e per la singola "Unità operativa", all'onere della perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria (così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 T.U. Edilizia), 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 sotto ogni profilo (di sicurezza, antinfortunistica, antinquinamento, salvaguardia dell'ambiente, etc.), assumendo le relative responsabilità, seguendo le prescrizioni di tutti gli Enti/Amministrazioni che abbiano competenza in materia. Ciò con manleva delle Amministrazioni medesime.

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'AdSP - 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.

Saranno, altresì, a carico dei concessionari/consegnatari/utilizzatori:

1. la quota parte del premio della polizza assicurativa contro danni derivanti da fulmine ed incendio che l'AdSP stipulerà per l'intero compendio di che trattasi. Tale quota sarà determinata in proporzione alle superfici effettivamente occupate;
2. gli oneri di pulizia delle singole unità operative oltre che la pulizia in solido dei ballatoi, del vano scalo ed ascensore;
3. gli oneri relativi ai consumi delle utenze (acque, luce, fognia, telefono, linea dati, etc.) afferenti le unità operative in concessione/consegna.

In particolare, le spese delle utenze relative ai consumi di energia elettrica, di acqua e di smaltimento reflui, verranno corrisposte dal concessionario/consegnatario/utilizzatore della singola unità operativa secondo i seguenti criteri:

1. oneri per consumo energia elettrica: direttamente al gestore del servizio con attivazione del relativo contratto di fornitura;
2. oneri relativi al consumo per acqua potabile: in proporzione al consumo desunto dal contatore di sottolettura insistente in ciascuna unità immobiliare e ripartiti, sempre in proporzione al consumo, in base alla fattura prodotta dal relativo Fornitore e pagata dall'AdSP;
3. oneri per lo smaltimento dei reflui fognari: in modo proporzionale al cennato consumo di acqua potabile ripartiti, come al punto precedente, in base alla fattura prodotta dal Fornitore del Servizio di smaltimento reflui e pagata dall'AdSP.

La ripartizione degli oneri subb. 2 e 3 sarà eseguita a cura della AdSP con frequenza, almeno annuale, in base alle sottoletture, rilevate sempre a cura dall’Autorità medesima, risultanti dai citati contatori.

Per completezza si evidenzia che l’approvvigionamento idrico delle palazzine di che trattasi, avviene, all’attualità, sulla base di apposita “CONVENZIONE PER LA FORNITURA IDRICA-POTABILE AL PORTO DI TARANTO” sottoscritta da ADSP e Consorzio per lo sviluppo industriale di Taranto.

Tale convenzione prevede che la tariffa del servizio di approvvigionamento idrico è aggiornata sulla base delle tariffe applicate dall’AQP determinata alla data del 20/05/2022 ed è applicata per scaglioni come segue:

euro 3,25 al mc fino a 18.000 mc annui
euro 2,55 al mc fino a 45.000 mc annui;
euro 1,20 al mc fino a 90.000 mc annui.

Il Consorzio si è riservato la possibilità di incrementare detta tariffa in aderenza alle variazioni operate dal fornitore AQP.

Il minimo fatturabile è fissato a trimestre in euro 13.500,00 ovvero, in caso di fatturazione con periodicità differente, in euro 4.500 mensili.

Le tariffe suindicate sono soggette a modifiche previa sottoscrizione di apposita Convenzione da parte delle Amministrazioni preposte che verranno applicate ai compendi utilizzati da concessionari/consegnatari/utenti.