



**AUTORITÀ PORTUALE
DI VENEZIA**

Pubblicata all'Albo della Sede dell'
Autorità Portuale di Venezia
dal 30-11-2010 al 20-12-2010
Venezia, 21-12-2010

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

**COMITATO PORTUALE
DELIBERA N. 30 DEL 18 NOVEMBRE 2010**

**REGOLAMENTO CONCERNENTE I CRITERI E LE MODALITA'
DI CONCESSIONE PLURIENNALE DEI BENI DEMANIALI MA-
RITTIMI**

IL COMITATO

su proposta del Presidente dell'Autorità Portuale, con la presenza dei componenti Paolo Costa, Tiberio Piattelli, Giovanni Ancì, Michele Carpinetti, Giuseppe Fedalto, Lucio Pisani, Andrea Cosentino, Paolo Parisatti, Gianluigi Satini, Francesco Scattolin, Alberto Scarpa, Davide Tassan, Umberto Tronchin, Umberto Zerbini;

del Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti dott.ssa Maria Gallerani e dei componenti effettivi dott. Pier Vincenzo Ciccone;

PRESO ATTO della relazione svolta nel corso della riunione del Comitato portuale del 29 luglio 2010 riguardante la presentazione di un nuovo modello per la determinazione di nuovi criteri per l'applicazione dei canoni demaniali marittimi alle concessioni pluriennali;

VISTA la proposta di Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione pluriennale dei beni demaniali marittimi gestiti dall'Autorità Portuale di Venezia e rientranti nella circoscrizione territoriale di sua competenza;

DELIBERA

(contrari Scarpa e Zerbini)

Di approvare il Regolamento allegato alla presente deliberazione concernente i criteri e le modalità di concessione pluriennale dei beni demaniali marittimi gestiti dall'Autorità Portuale di Venezia e rientranti nella circoscrizione territoriale di sua competenza.

IL SEGRETARIO

Dott. Alvise Maria Romanelli



IL PRESIDENTE

Prof. Paolo Costa





ALLEGATO ALLA
DELIBERA N. 30
DEL 18/11/2010

AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

COMITATO PORTUALE DEL 18 NOVEMBRE 2010

Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione pluriennale dei beni demaniali marittimi gestiti dall'Autorità Portuale di Venezia e rientranti nella circoscrizione territoriale di sua competenza.

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina lo svolgimento delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di concessioni ultraquadriennali di beni del demanio marittimo rientranti nella circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale così come individuata dal D.M. 6 aprile 1994, del Ministro dei Trasporti e della Navigazione e dalla stessa gestiti ai sensi dell'art. 8 lett. H ed I della legge 28 gennaio 1994 n. 84 e s.m.i..
2. Nella gestione del demanio marittimo l'attività dell'Autorità Portuale di Venezia è improntata ai principi di buon andamento e di pubblicità, di imparzialità dell'azione amministrativa ed al perseguimento della tutela dell'interesse pubblico, in particolare di quello connesso all'attività portuale.
3. I beni e le pertinenze del demanio marittimo sono quelli indicati negli artt. 822 c.c. e 28 e 29 cod. nav..
4. L'occupazione e l'uso di beni demaniali marittimi richiesti da Pubbliche Amministrazioni per lo svolgimento di funzioni attinenti ad attività marittime e portuali è a titolo gratuito. Gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria, dei consumi anche relativi alle utenze sono a carico dell'amministrazione usuaria.





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Capo II

Concessioni pluriennali a canone ordinario

Art. 2.

(Procedimento)

1. Le concessioni dei beni demaniali sono in via ordinaria ed ai sensi dell'art.18 reg.cod.nav., affidate a seguito di procedura ad evidenza pubblica.
2. Anche ai fini della procedura, di cui al comma 1, l'Autorità Portuale di Venezia valuta l'ammissibilità dell'utilizzazione richiesta ed i requisiti soggettivi del richiedente, i quali devono permanere per tutta la durata del rapporto concessorio. L'istanza per la concessione pluriennale di un bene deve essere corredata da un piano industriale e/o di investimenti delle attività e degli interventi da svolgere sull'area concedenda e/o privata e funzionale all'area concedenda, da cui si evincano finalità, investimenti, tempi, organizzazione e ogni altra informazione utile alla valutazione dell'iniziativa da svolgere sul bene oggetto della richiesta.
3. Un soggetto concessionario può richiedere l'integrazione della concessione in essere con un altro bene quale pertinenza del bene in concessione, ovvero perché confinante con il bene medesimo, a condizione che la nuova superficie confinante richiesta non sia superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.
4. Si può procedere con procedura negoziata, quando:
 - a. non sia stata utilmente esperita la procedura ad evidenza pubblica per mancanza di istanze;
 - b. l'utilizzatore del bene sia vincolato soggettivamente e oggettivamente al bene stesso. Per vincolo soggettivo si intende il possesso a qualsiasi titolo dell'area retrostante o confinante con l'area concedenda. Per vincolo oggettivo si intende la presenza di installazioni e manufatti inamovibili, di proprietà dei titolari dell'area retrostante o confinante con l'area concedenda.





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Art. 3.

(Determinazione del canone iniziale e revisione periodica)

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso del bene da concedere. Il canone è determinato applicando su un Valore Iniziale di Riferimento (VIR) un parametro correttivo che, tenendo conto dell'attuale valore della concessione, determina il canone di riferimento e successivamente un coefficiente di riduzione o maggiorazione che determina il canone finale.
2. Il VIR è individuato sulla base delle rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio e in mancanza, mediante apposite stime effettuate dai competenti uffici dell'Autorità Portuale di Venezia tenuto conto anche della disciplina ministeriale di riferimento.
3. Il parametro correttivo è definito sulla base di una griglia di valutazione delle caratteristiche della concessione: tipologia, stato del bene e requisiti soggettivi del concessionario.
4. Il coefficiente di riduzione o maggiorazione è determinato in base alla valutazione del piano industriale e/o di investimenti presentato ai sensi del comma 2 dell'art. 2 e in particolare a:
 - a. addizioni e miglorie sul bene in base al piano degli investimenti;
 - b. compartecipazione all'incremento dei traffici e della produttività del porto sulla base del programma di contribuzione;
5. Il VIR e i criteri e le modalità di applicazione della griglia di cui al comma e dei coefficienti di riduzione o maggiorazione di cui al comma del presente articolo sono validate annualmente da apposita Commissione Tecnica. La partecipazione alla Commissione non comporta la corresponsione di emolumenti o compensi di alcun genere.
6. Il canone tiene conto della rivalutazione delle misure unitarie dei canoni annui relativi alle concessioni demaniali marittime ex art. 4 legge 4 dicembre 1993, n.494 e s.m.i. ed è adeguato annualmente in considerazione dell'andamento inflazionistico verificatosi nell'anno precedente, e ogni sei anni sulla base dell'aggiornamento delle stime legate al Vir.





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Art. 4.

(Rilascio e stipula degli atti di concessione)

1. Ai sensi dell'articolo 9 della legge 28 febbraio 1994 n. 84 e successive modifiche il rilascio delle concessioni di cui al presente regolamento è attuato con delibera del Comitato Portuale.
2. Concluse le procedure di affidamento la disciplina del provvedimento concessorio avverrà nei termini previsti dal Decreto 1299 del 02/07/2010 dell'APV.
3. Qualora entro il termine di cui al comma 1, il soggetto convocato non si presenti, l'APV, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione e riscuote la prevista cauzione.

Art. 5.

(Durata e revisione periodica delle concessioni)

1. La durata della concessione è commisurata anche alla dimensione economica del piano degli investimenti e del programma di contribuzione. La durata è altresì commisurata all'impegno, da parte del concessionario, ad assumere a proprio esclusivo carico la realizzazione di opere portuali.
2. Per le concessioni turistico-ricreative il limite massimo della durata dei titoli concessori è stabilito in anni venti.
3. Il canone di concessione, ed in particolare il coefficiente di riduzione o maggiorazione applicati al canone di riferimento iniziale, saranno oggetto di rinegoziazione periodica, con frequenza prevista ogni sei anni.
4. La direzione competente dell'Autorità Portuale di Venezia, sulla base dei criteri fissati annualmente dalla apposita Commissione Tecnica, sessanta giorni prima della scadenza del termine previsto per la valutazione periodica, invita il concessionario a presentare la documentazione comprovante la rispondenza al piano degli investimenti ed al programma di contribuzione.
5. La direzione competente dell'Autorità Portuale di Venezia sulla base dei rapporti di monitoraggio di cui al successivo art. 7 e della documentazione presentata dal concessionario, propone, ai sensi del comma 3 del presente articolo, il coefficiente di riduzione o maggiorazione da applicare al canone di riferimento per il successivo periodo di sei anni.
6. La revisione del canone di concessione secondo le previsioni del presente articolo, per le concessioni ex art. 18 della L. 84/1994, dopo





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

l'istruttoria della direzione competente dell'Autorità Portuale, è sottoposta ad approvazione del Comitato Portuale.

Art. 6.

(Disciplina del calcolo del coefficiente)

1. Il coefficiente di riduzione o maggiorazione determina l'incremento o la diminuzione da applicare al canone di riferimento ed è calcolato sulla base del fattore di investimento e del fattore di contribuzione, secondo i criteri fissati al comma 4 dell'art. 3.
2. Il fattore di investimento è determinato in base alla consistenza del piano di investimenti presentato dal concessionario in funzione della natura, dell'ammontare, dei tempi e dei flussi di cassa ivi previsti, nel quale sono indicati oltre agli investimenti complessivi, le manutenzioni straordinarie sugli immobili e le immobilizzazioni al termine della concessione.
3. Il fattore di contribuzione valuta il programma di attività presentato dal concessionario, in funzione della compartecipazione all'incremento dei traffici e della produttività del porto e/o la compartecipazione ai costi condivisi per la gestione e manutenzione straordinaria dell'ambito portuale.

Art. 7.

(Monitoraggio annuale e periodico)

1. La competente Direzione dell'Autorità Portuale di Venezia dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione dell'immobile.
2. Le relazioni di monitoraggio annuale, redatte dalla competente Direzione dell'APV, costituiscono elemento essenziale per la determinazione del coefficiente di riduzione o maggiorazione da applicare in sede di rinegoziazione del nuovo canone di durata esennale.
3. Le relazioni di monitoraggio annuale sono portate a conoscenza del Comitato Portuale.





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Art. 8.

(Oneri di manutenzione)

1. Sono a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria (intendendosi per tale quella di ripristino del valore del bene) e quelli di adeguamento alle normative intervenute successivamente all'avvio della concessione, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene.
2. Qualora il bene oggetto della concessione sia sottoposto a vincolo artistico, storico o archeologico per le opere di manutenzione e/o messa a norma deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n 42 e successive modificazioni e integrazioni.
3. La competente direzione dell'Autorità Portuale di Venezia ha diritto di procedere a verifica periodica, anche senza preavviso, per accertare lo stato del bene concesso e per indicare le eventuali opere di manutenzione e di messa a norma di cui il bene necessita.

Art. 9

(Opere su demanio marittimo)

1. Alla scadenza della concessione poliennale le addizioni o le migliorie strutturali e infrastrutturali apportate ai beni concessi sono di diritto acquisite alla proprietà dello Stato ai sensi dell'art. 49 Cod. Nav., salvo che l'Autorità Portuale di Venezia non ne decida la messa in pristino.
2. In caso di revoca e/o decadenza della concessione, come meglio specificato al successivo art. 11, le addizioni o le migliorie strutturali e infrastrutturali apportate ai beni concessi sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato, salvo che l'Autorità Portuale di Venezia non ne decida la messa in pristino.
3. Le opere amovibili realizzate sul bene possono essere acquisite gratuitamente da parte dell'Autorità Portuale, salvo che non ne venga disposta la messa in pristino.





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Art. 10

(Verifica della concessione e garanzie)

1. Gli impegni assunti dal concessionario nell'atto di concessione e nel piano degli investimenti e nel programma di contribuzione sono garantiti da cauzione costituita da fideiussione bancaria, o da polizza fidejussoria o in numerario mediante vincolo di titoli.
2. La cauzione di cui al precedente comma sarà strutturata con garanzie disgiunte rispetto:
 - a. al fattore di investimento, a titolo di garanzia per il rispetto delle obbligazioni previste dall'atto di concessione.
 - b. al fattore di contribuzione, a titolo di garanzia del rispetto degli impegni assunti nel piano industriale.
3. Nel caso di mancato adempimento degli obblighi assunti dal concessionario e rilevati nel monitoraggio periodico da parte dell'Autorità Portuale di Venezia, gli Uffici preposti potranno intimare al concessionario l'adempimento nel termine massimo di 90 giorni. Della messa in mora del concessionario viene data conoscenza al Comitato Portuale.
4. Decorso il termine di cui al precedente comma nel caso di mancato adempimento degli obblighi assunti dal concessionario e rilevati nel monitoraggio periodico da parte dell'Autorità Portuale di Venezia, gli Uffici preposti potranno escutere la relativa garanzia.

Art. 11.

(Decadenza e revoca della concessione)

1. In caso di inadempimento, da parte del concessionario, degli obblighi di cui all'atto di concessione e di cui alle vigenti disposizioni e segnatamente dell'art. 47 del Codice della Navigazione, l'organo che ha rilasciato il provvedimento di concessione ne dichiara la decadenza. La decadenza è adottata, dandone comunicazione all'interessato, nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In caso di comprovate inadempienze degli impegni assunti con il piano industriale e / o con il programma di contribuzione, la direzione competente di Autorità Portuale di Venezia propone la decadenza della concessione. L'organo che ha rilasciato il provvedimento





AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

- to di concessione ne dichiara la decadenza secondo le modalità di cui al successivo comma 3.
3. E' vietata ogni forma di cessione totale o parziale anche di fatto della concessione e/o dell'utilizzo del bene nonché l'utilizzazione del bene in concessione per uso diverso da quello indicato nel relativo atto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 45 bis cod.nav. Il mancato rispetto di tali divieti comporta la decadenza dalla concessione così come previsto dall'art. 47 cod. nav..
 4. L'Autorità Portuale di Venezia può procedere con provvedimento motivato e nel rispetto dei termini previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i., alla revoca e decadenza della concessione nei casi e con gli effetti previsti rispettivamente dagli artt. 42 e 47 del Cod. Nav..
 5. Il mancato accordo sulla revisione periodica esentale del canone di concessione costituisce presupposto per procedere alla revoca della concessione.
 6. L'anticipata fine della concessione per revoca, comporta l'applicazione dell'art. 42 Cod. Nav. con il riconoscimento da parte dell'Ente concedente, in presenza di opere stabili costruite dal concessionario, di tante quote parti dei costi riconosciuti pertinenziali di dette opere quanti sono gli anni mancanti alla naturale scadenza della concessione.
 7. La modifica o estinzione della concessione per fatto dell'amministrazione o per cause naturali sono soggette alla disciplina degli artt. 44 e 45 del cod. nav..

Art. 12

(Disciplina dei rapporti in corso)

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Gli atti di concessione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I concessionari possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, previa verifica degli adempimenti, degli oneri di concessione e del programma di investimenti, la revisione dell'atto di concessione sulla base delle condizioni e termini previsti dal presente regolamento.





AUTORITÀ PORTUALE
DI VENEZIA
COMITATO PORTUALE

Riunione del 23 giugno 2011

Verbale n. 164/2011

6. VARIE ED EVENTUALI

Il dott. Calzavara informa il Comitato che, a seguito delle osservazioni giunte dal Ministero con riferimento al “Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione pluriennale dei beni demaniali marittimi gestiti dall’Autorità Portuale di Venezia e rientranti nella circoscrizione territoriale di sua competenza” si è provveduto alla modifica del testo come da documento distribuito ai Componenti.

Il Comitato prende atto.



IL SEGRETARIO
Dott. Alyse Maria Romanelli



IL PRESIDENTE
Prof. Paolo Costa