
DETERMINA N. 115 DEL 05 DICEMBRE 2024

PAGAMENTO COMPETENZE PROFESSIONALI, ACQUISTO AREA IMMOBILIARE CANALE NORD SPONDA NORD E ONERI CONSEGUENTI

IL SUB-COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA REALIZZAZIONE DI APPRODI TEMPORANEI E DI INTERVENTI COMPLEMENTARI PER LA SALVAGUARDIA DI VENEZIA E DELLA SUA LAGUNA E ULTERIORI INTERVENTI PER LA SALVAGUARDIA DELLA LAGUNA DI VENEZIA

VISTO il D.lgs. del 4 agosto 2016 n. 169 di riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84 che stabilisce nuovi compiti e funzioni e s.m.i.;

VISTO il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n. 224 del 28 maggio 2021 con il quale è stato nominato il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, dott. Fulvio Lino Di Blasio;

VISTO il Decreto Legge 20 luglio 2021 n. 103, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 16 settembre 2021, n. 125, avente ad oggetto "*Misure urgenti per la tutela delle vie d'acqua di interesse culturale e per la salvaguardia di Venezia, nonché disposizioni urgenti per la tutela del lavoro*" che all'art. 2, comma 1 nomina Commissario Straordinario per la realizzazione di approdi temporanei e di interventi complementari per la salvaguardia di Venezia e della sua laguna e ulteriori interventi per la salvaguardia della Laguna di Venezia (da ora in avanti Commissario Crociere Venezia) - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4, commi da 1 a 4, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55 - il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale;

VISTO l'art. 2, comma 1 del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021 per cui "il Commissario straordinario, per l'espletamento del suo incarico, può altresì avvalersi dell'Autorità di Sistema portuale del Mare Adriatico Settentrionale, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*";

VISTO l'art. 4, comma 3 del citato Decreto Legge n. 32/2019 che recita: "*Per l'esecuzione degli interventi, i Commissari straordinari possono essere abilitati ad assumere direttamente le funzioni di stazione appaltante e operano in deroga alle disposizioni di legge in materia di contratti pubblici, fatto salvo il rispetto dei principi*

di cui agli articoli 30, 34 e 42 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, nonché delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, e dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea, ivi inclusi quelli derivanti dalle direttive 2014/24/UE e 2014/25/UE, e delle disposizioni in materia di subappalto. Per l'esercizio delle funzioni di cui al primo periodo, il Commissario straordinario provvede anche a mezzo di ordinanze. Per le occupazioni di urgenza e per le espropriazioni delle aree occorrenti per l'esecuzione degli interventi, i Commissari straordinari, con proprio decreto, provvedono alla redazione dello stato di consistenza e del verbale di immissione in possesso dei suoli anche con la sola presenza di due rappresentanti della regione o degli enti territoriali interessati, prescindendo da ogni altro adempimento”;

VISTO il Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021 – recante i termini e le attività connessi alla realizzazione degli interventi commissariali di cui al D.L. n. 103/2021 (conv. in L. n. 125/2021) – che ha specificato le opere la cui realizzazione è stata affidata al Commissario Crociere Venezia, e tra queste, all’art.1 co 1, gli interventi di cui all’Allegato 1, tra i quali:

- Attrezzamento temporaneo della Banchina sul Canale Industriale Nord, Sponda Nord, per 1 nave da 340 m, CUP E71B21004780005;
- Realizzazione di due accosti per navi di lunghezza fino a 340 m e realizzazione di un terminal passeggeri presso Canale Nord, CUP E71B21004790005;

CONSIDERATO che

- gli interventi sopra citati previsti dall’art 1 co 1 DM 545/2021 sono posizionati su porzioni dell'area di proprietà della Società Intermodale Marghera S.r.l. (di seguito anche “Intermodale Marghera” o “Intermodale”), Codice Fiscale e Partita I.V.A 03234960270, sita sulla sponda nord del Canale nord in Porto Marghera e precisamente su parte delle particelle 663 e 699 del Foglio 5;
- per le opere di cui sopra è stato adottato l'“Adeguamento Tecnico-Funzionale Canale Industriale Nord e Canale Brentella” approvato con decreto n. 53 del 6 aprile 2023 del Commissario Straordinario;
- con Decreto CCV n. 97 del 18 gennaio 2024 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica e contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, procedimento il cui avvio era stato comunicato a Intermodale Marghera S.r.l. con comunicazione prot. CCV n. 864 del 14/12/2023;

VISTO che AdSPMAS, nell'ambito del piano nazionale per gli investimenti complementari al P.N.R.R., Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile", componente 2 "Intermodalità e logistica integrata",

investimento "Elettrificazione delle banchine (Cold Ironing)", ha sottoscritto con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili l'accordo procedimentale n. prot. AdSPMAS E.0016004 del 03/11/2021. Con detto accordo l'Autorità, che ha assunto le funzioni di soggetto attuatore, intende concorrere alla realizzazione del programma approvato col D.M. n. 330 del 13/08/2021 - a valere sulle risorse del Piano Complementare, di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), (così come ripartite tra i punti 7), 8), 9), 10) e 11) del D.L. 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 nell'ambito del quale sono stati ammessi al finanziamento pubblico i seguenti interventi infrastrutturali denominati: - "Elettrificazione Banchine Aree di Marghera", CUP F78I21001320001, per euro 57.600.000,00; - "Elettrificazione Banchine Aree di Venezia", CUP F79J21005960001, per euro 32.200.000,00. Tale intervento ricade in parte su aree demaniali, nella disponibilità di AdSPMAS, e in parte all'interno del compendio di proprietà di Intermodale Marghera S.r.l., che comprende anche la porzione di area sopra descritta. Nelle more dell'espletamento della procedura per l'affidamento dei relativi lavori e la stipula del relativo contratto, nel frattempo tempestivamente conclusa, l'Autorità dovendo dare, nei termini, inizio ai lavori e giungere alla loro conclusione, ha avviato la procedura per l'acquisizione delle aree funzionali al progetto;

VISTA la comunicazione prot. AdSPMAS n. 22331 del 04/12/2023 a Intermodale Marghera S.r.l. di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area ricadente nella sua proprietà necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica denominata "Elettrificazione delle banchine Aree di Marghera (Cold Ironing) - Intervento di Canale Nord" - CUP F78I2100132000;

VISTO che all'esito di apposita Conferenza di Servizi, con decreto del Presidente dell'Autorità n. 1074 del 15/3/2024 è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica dell'opera pubblica denominata "Elettrificazione delle banchine Aree di Marghera (Cold Ironing) - Intervento di Canale Nord", ed è stato apposto il vincolo preordinato all'espropriazione dell'area privata interessata dalla realizzazione dell'intervento ed è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera;

ATTESO che la società APVI S.p.A. ha ricevuto in data 18/06/2024, prot. n. 12743/2024, dal suo socio unico AdSPMAS l'atto di indirizzo di acquistare la porzione di area residua in proprietà di Intermodale Marghera, a completamento dell'intero compendio, al fine di farne area attrezzata ad uso parcheggio a prevalente servizio dell'attività crocieristica;

CONSIDERATO che, al fine di dare pronta esecuzione alle previste opere pubbliche, nell'ambito delle diverse procedure acquisitive delle porzioni dell'area di proprietà della Società, le Parti, ciascuna promissaria per le

porzioni corrispondenti alle aree di competenza, e stante la sostanziale privazione di utilizzabilità delle rimanenti porzioni di area in capo alla Società proprietaria una volta eventualmente concluse le singole procedure espropriative, si sono confrontate convenendo sulla opportunità di definire la procedura acquisitiva dell'intera area mediante acquisto dell'intero compendio immobiliare interessato, sia pure in modalità e tempi di esecuzione separati;

CONSIDERATO TUTTO QUANTO SOPRA la scelta di procedere all'acquisto dell'intera area, oltre che rispondere all'interesse pubblico unitario indicato dal D.L. n. 103/2021, qual è l'attrezzamento dell'area stessa a servizio delle crociere, interesse al quale ciascuna parte acquirente concorre per la parte di sua attività, aiuta anche a dare assetto conciliativo ai contrapposti interessi, senza oneri aggiuntivi: da una parte l'interesse pubblico alla più rapida realizzazione delle opere, dall'altra l'interesse privato della Società venditrice a cedere contestualmente l'intero compendio; con l'ulteriore vantaggio di evitare iniziative conflittuali in sede giudiziaria, la cui definizione avrebbe comportato verosimilmente, oltre all'alea insita in ogni giudizio, ricadute svantaggiose in ordine al tempo necessario alla conclusione dei contenziosi, con perdita dei finanziamenti ottenuti, oltre oneri aggiuntivi sul piano finanziario.

VISTO la stima a metro quadrato che la Società Rina Consulting S.p.A. ha elaborato nel piano particellare d'esproprio, noto alle parti, valutazione in linea con i prezzi correnti di mercato rilevati nelle compravendite delle aree circostanti e che detta stima, che avrebbe costituito la base unitaria dell'indennità di esproprio da riconoscere alla Società, come confermato dalla Relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate acquisita a prot. CCV n. 488 del 24/07/2023, a seguito della richiesta avanzata con prot. n. 63 in data 06/02/2023 in previsione del procedimento di esproprio, è stata aumentata del 10%, percentuale questa che sarebbe stata comunque riconosciuta in caso di cessione bonaria in luogo del provvedimento ablatorio, ai sensi degli artt. 37 comma 2 e 45 comma 2 del DPR 327/2001;

VISTO il preliminare sottoscritto dalle tre parti acquirenti (AdSPMAS, CCV, APVI) con parte venditrice Intermodale Marghera SrL rep. 37496 racc. 21320 del 09/07/2024 notaio A. Gasparotti;

VISTO l'avviso emesso per parte CCV dallo Studio Notarile Dr. E. Marciano – Dr. P. Chiaruttini – Dr. A. Gasparotti (di seguito "Studio Notarile") C.F. – P. IVA 01929410270, n. 489 in data 08.10.2024, prot CCV n. 539 09-10-2024 recante ad oggetto QUOTA PARTE: COPIA CONFORME C.D.U. REP. 37495 E CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REP. 37496 Notaio GASPAROTTI ALBERTO per un importo complessivo di € 2.941,53;

VISTO che il contratto definitivo di compravendita tra AdSPMAS e Intermodale è intervenuto in data 15.10.2024 con atto del Notaio Gasparotti in Mestre, Repertorio n.37751 racc. 21465;

VISTO che il contratto definitivo di compravendita CCV – Intermodale è fissato per il prossimo 11.12.2024;

VISTO la nota emessa dallo Studio Notarile per le competenze legate alla stipula del definitivo di compravendita parte CCV acquisita a prot. n.652 in data 02.12.2024, che prevedono un compenso per onorari di € 7.000 oltre oneri e spese;

VISTO la nota di cui al punto che precede, recante i seguenti importi per le imposte, le tasse e i bolli legati alla stipula della compravendita per complessivi € 321.464,40.

VISTO il Decreto CCV n. 121 in data 04.12.2024 con riferimento all'acquisto in argomento e alla liquidazione delle competenze notarili relative a preliminare e definitivo e alla liquidazione dei conseguenti oneri fiscali e di registrazione;

VISTA la verifica effettuata ai sensi dell'art. 48-bis del DPR 602/1973 nei confronti dello Studio Notarile Dr. E. Marciano – Dr. P. Chiaruttini – Dr. A. Gasparotti ;

VISTA la nomina del Cons. Giuseppe Teti a sub-commissario con profilo amministrativo- contabile;

DETERMINA

Richiamato integralmente quanto in premessa, di procedere al pagamento di quanto segue, come indicato, a valere sulla contabilità speciale n. 6312/224 e di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione amministrazione trasparente del sito web del Commissario Straordinario:

Prezzo della compravendita:

- su CUP **E71B21004780005** (intervento 2) Importo: € 1.145.734,07, IVA al 22% (€ 252.061,50), per un totale di € 1.397.795,57;
- su CUP **E71B21004790005** (intervento 3) Importo € 6.874.404,43, IVA al 22% (€ 1.512.368,97), per un totale di € 8.386.773,40

posti a valere nei rispettivi quadri economici dei due interventi dei quali all'Allegato 1 del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, finanziato ai sensi dell'art. 2, comma 5 del D.L. n. 103/2021 convertito in L. n. 125/2021 ed i cui importi verranno addebitati sulla contabilità speciale del Commissario Straordinario aperta presso Banca d'Italia – Filiale di Venezia con il n. 6312.

Gli importi di:

-
- € 2.941,53 relativi alle **competenze notarili per la prestazione d'opera** (stipula del contratto preliminare di compravendita in argomento), verranno imputati al quadro economico
 - a) dell'intervento 2 **E71B21004780005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 420,22
 - b) dell'intervento 3 **E71B21004790005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 2.521,31
 - € 8.540,00 relativi alle competenze notarili per la prestazione d'opera relativa alla stipula del contratto definitivo della compravendita in argomento parte CCV, verranno imputati al quadro economico
 - a) dell'intervento 2 **E71B21004780005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 1.220,00
 - b) dell'intervento 3 **E71B21004790005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 7.320,00

da versarsi su relativo conto corrente dedicato come comunicato dallo Studio incaricato, Studio Notarile Dr. E. Marciano – Dr. P. Chiaruttini – Dr. A. Gasparotti C.F. – P. IVA 01929410270.

L'importo definitivo verrà liquidato con l'emissione della notula da parte dello Studio.

L'importo di € 321.464,40 relativi ad imposte, tasse (le imposte di registro, ipotecaria e catastale) e bollo per la compravendita in argomento verranno imputati al quadro economico

- a) dell'intervento 2 **E71B21004780005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 45.923,49
- b) dell'intervento 3 **E71B21004790005**, del Decreto Interministeriale n. 545 del 31/12/2021, per un importo di € 275.540,91

Il tutto da versarsi su relativo conto corrente dedicato come comunicato dallo Studio incaricato, Studio Notarile Dr. E. Marciano – Dr. P. Chiaruttini – Dr. A. Gasparotti C.F. – P. IVA 01929410270, prima della data del rogito.

Quanto sopra come finanziato ai sensi dell'art. 2, comma 5 del D.L. n. 103/2021 convertito in L. n. 125/2021 ed i cui importi verranno addebitati in contabilità speciale del Commissario Straordinario aperta presso Banca d'Italia – Filiale di Venezia con il n. 6312.

Venezia, 05 dicembre 2024

Il sub-Commissario
Giuseppe Teti