
DETERMINA N. 137 DEL 10 GIUGNO 2025

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 intervenuto in data 30.04.2025;

VISTO il Decreto CCV n-. 132 del 29/04/2025 - Attrezzamento temporaneo della Banchina sul Canale Industriale Nord, Sponda Nord, per 1 nave da 340 m - CUP E71B21004780005 - Realizzazione di due accosti e di un terminal passeggeri presso il Canale Nord, Sponda Nord, – CUP E71B21004790005. Compravendita Canale Nord - Modifica ed integrazione del Decreto CCV 121;

VISTO la Determina CCV n. 115 del 05/12/2024 recante oggetto *pagamento competenze professionali, acquisto area immobiliare canale nord sponda nord e oneri conseguenti* per l'importo 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;

VISTO la Determina CCV n. 136 del 30/04/2025 a modifica e integrazione della determina 115 del 05/12/2024 recante oggetto - *pagamento competenze professionali, acquisto area immobiliare canale nord sponda nord e oneri conseguenti* - con la quale si disponeva di procedere al pagamento delle

- fatture n. V1-15 del 30/04/2025 prot. CCV 210 del 30/04/2025 Rep. Fattura Passiva (n. 33/2025) di € 1.424.732,38 (€ 1.167.813,43 + IVA al 22%) e n. V1-16 del 30/04/2025 prot. CCV 211 del 30/04/2025 Rep. Fattura Passiva (n. 34/2025) di € 8.548.394,30 (€ 7.006.880,57 + IVA al 22%) emesse da Intermodale Marghera Srl;

l'importo relativo ad imposte, tasse (le imposte di registro, ipotecaria e catastale) e bollo per la compravendita in argomento comunicato dallo studio Notarile pario ad € 327.647.40 così suddivisi:

- € 46.806,77 da imputarsi al CUP E71B21004780005 (intervento 2);
- € 280.840,63 da imputarsi al CUP E71B21004790005 (intervento 3);

VISTO le fatture emesse dallo Studio Notarile acquisite a prot. CCV

- n. 236 in data 19/05/2025 Rep. Fattura Passiva (n. 43/2025) fattura 841 del 16/05/2025 quota competenza cup: E71b21004790005 di quota parte: copia conforme c.d.u. rep. 37495 e contratto preliminare di compravendita rep. 37496 repertorio: 37495/ del 09/07/2024 Gasparotti Alberto, 37496/21320 del 09/07/2024 Gasparotti Alberto imponibile 1.677,99 iva 22% 369,16 anticipazioni 474,17 ritenuta di acconto 335,60 totale fattura 2.521,32;
- n. 239 del 19/05/2025 - Rep. Fattura Passiva (n. 46/2025) fattura 842 del 16/05/2025 quota competenza cup: E71b21004780005 atto di compravendita rep. 38229 repertorio: 38229/21728 del 30/04/2025 Gasparotti Alberto imponibile 1.000,00 iva 22% 220,00 anticipazioni 46.806,77 ritenuta di acconto 200,00 totale fattura 48.026,77;
- n. 240 del 19/05/2025 - Rep. Fattura Passiva (n. 47/2025) fattura 840 del 16/05/2025 quota competenza cup: E71b21004780005 di quota parte: copia conforme c.d.u. rep. 37495 e contratto preliminare di compravendita rep. 37498 repertorio: 37495/ del 09/07/2024 Gasparotti Alberto, 37496/21320 del 09/07/2024 Gasparotti Alberto imponibile 279,66 iva 22% 61,53 anticipazioni 79,03 ritenuta di acconto 55,93 totale fattura 420,22;
- n. 241 del 19/05/2025 - Rep. Fattura Passiva (n. 48/2025) fattura 843 del 16/05/2025 quota competenza CUP: E71B21004790005 atto di compravendita rep. 38229 repertorio: 38229/21728 del 30/04/2025 Gasparotti Alberto imponibile 6.000,00 iva 22% 1.320,00 anticipazioni 280.840,63 ritenuta di acconto 1.200,00 totale fattura 288.160,63.

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 regolare posizione del creditore con gli obblighi contributivi INPS, INAIL e Cassa Nazionale del Notariato;

VISTO il Decreto CCV n. 128 del 02/04/2025 - Deleghe del sub-commissario, profilo tecnico, ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del D.L. 20 luglio 2021 n. 103, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 16 settembre 2021, n. 125 - , con il quale vengono conferite in caso di assenza o temporaneo

impedimento del sub commissario amministrativo contabile, al Prof. Ing. Fabio Russo le deleghe inerenti l'attività di indirizzo e coordinamento per tutte le questioni di carattere giuridico e amministrativo; la gestione della contabilità speciale ed amministrazione delle risorse finanziarie con emissione dei relativi ordinativi di pagamento;

VISTA la nota di liquidazione del Sub Commissario prot. CCV n. 264 del 04/06/2025;

DETERMINA

Richiamato integralmente quanto in premessa, di procedere al pagamento, comprensivo del versamento all'Erario per la parte relativa all'IVA ove presente ed a valere sulla in contabilità speciale del commissario Straordinario aperta presso la Banca d'Italia – Filiale di Venezia su IBAN n. IT40V0100004306CS0000002933 (ex n. 6312/224), di quanto segue:

Gli importi di:

Contratto preliminare di compravendita

- Protocollo CCV n. 236 del 19/05/2025 – Rep. Fattura Passiva n. 43/2025 – Fattura n. 841 del 16/05/2025, emessa dal notaio Gasparotti Alberto, relativa alla copia conforme del C.D.U. (Rep. 37495) e al contratto preliminare di compravendita (Rep. 37496/21320 del 09/07/2024), quota parte di competenza del CUP **E71B21004790005**, per un importo pari a: Imponibile: € 1.677,99 IVA 22%: € 369,16 Anticipazioni: € 474,17 Ritenuta d'acconto: € 335,60 Totale fattura: **€ 2.521,32**;
- Protocollo CCV n. 240 del 19/05/2025 – Rep. Fattura Passiva n. 47/2025 – Fattura n. 840 del 16/05/2025, emessa dal notaio Gasparotti Alberto, relativa alla copia conforme del C.D.U. (Rep. 37495) e al contratto preliminare di compravendita (Rep. 37496/21320 del 09/07/2024), quota parte di competenza del CUP **E71B21004780005**, per un importo pari a: Imponibile: € 279,66 IVA 22%: € 61,53 Anticipazioni: € 79,03 Ritenuta d'acconto: € 55,93 Totale fattura: **€ 420,22**;

Contratto definitivo di compravendita

- Protocollo CCV n. 239 del 19/05/2025 – Rep. Fattura Passiva n. 46/2025 – Fattura n. 842 del 16/05/2025, emessa dal notaio Gasparotti Alberto, relativa all'atto di compravendita (Rep. 38229/21728 del 30/04/2025), quota parte di competenza del CUP **E71B21004780005**, per un importo pari a: Imponibile: € 1.000,00 IVA 22%: € 220,00 Ritenuta d'acconto: € 200,00 Totale fattura: **€ 1.220,00**;
- Protocollo CCV n. 241 del 19/05/2025 – Rep. Fattura Passiva n. 48/2025 – Fattura n. 843 del 16/05/2025, emessa dal notaio Gasparotti Alberto, relativa all'atto di compravendita (Rep. 38229/21728 del

30/04/2025), quota parte di competenza del CUP **E71B21004790005**, per un importo pari a: Imponibile:
€ 6.000,00 IVA 22%: € 1.320,00 Ritenuta d'acconto: € 1.200,00 Totale fattura: **€ 7.320,00**.

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.

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 su IBAN n. IT40V0100004306CS0000002933 (ex n. 6312/224).

Venezia, 10 giugno 2025

Il sub-Commissario

Fabio Russo