

Decretazione n. 2025.0000685 autorizzata il 16 dicembre 2025

Oggetto: Servizio di manutenzione ordinaria, compresa la fornitura di materiali per implementazione degli apparati elettrici e meccanici per la gestione del sito denominato "Canale Nord"

Il responsabile unico del procedimento

Giovanni Terranova

PREMESSO 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 AdSP-MAS ha proceduto all'acquisizione del compendio dell'ex Terminal Intermodale Marghera atto di compravendita presso il Notaio Alberto Gasparotti in Mestre Repertorio n.37751 trascritto a Venezia il 22/10/2024 al Reg. Gen. n. 36049 al Reg. Part. n. 26761 acquisendo l'area al demanio portuale e CCV ha acquistato con atto di compravendita presso il Notaio Alberto Gasparotti in Mestre Repertorio n.38229 - trascritto a Venezia il 08/05/2025 al Reg. Gen. n. 15639 al Reg. Part. n. 11440; ATTESO che, in tale contesto, 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; VISTO che l'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, assumendo le funzioni di soggetto attuatore, intendendo così 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, e più in particolare il progetto relativo all'area di Canale Nord; VISTO il decreto del Presidente dell'Autorità n. 1074 del 15/3/2024 che ha 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 ed è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera; VISTO l'Accordo di coordinamento Reg. CCV n. 111 tra AdSPMAS, CCV e APV Investimenti sottoscritto in data 09.01.2025; CONSIDERATO l'Accordo per la ripartizione dei costi ed oneri di utenze elettriche, idrauliche, manutenzioni e altri servizi comuni tra Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (AdSP-MAS), APV Investimenti Spa (APVI) e Commissario Crociere Venezia (CCV), sottoscritto tra le parti in data 22 luglio 2025; CONSIDERATO che è interesse delle Parti, i cui interventi insistono sulla medesima area ancorché suddivisa in porzioni, condividere servizi e utenze, quali energia elettrica, servizio idrico, gas, telecomunicazioni, guardiania e altri servizi accessori, in funzione dell'ottimizzazione della spesa, anche demandando a una delle parti la sottoscrizione dei contratti di fornitura; CONSIDERATO che la giurisprudenza di legittimità ha affermato che i criteri di ripartizione delle spese per servizi comuni devono tenere conto dell'uso differenziato che ciascun soggetto può farne, applicando principi di proporzionalità; CONSIDERATO che è necessario definire criteri equi e proporzionali per la ripartizione dei costi delle utenze comuni, in conformità ai principi di economicità, efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa; CONSIDERATO che la ripartizione delle spese relative alle utenze e servizi deve avvenire



prioritariamente in base all'effettivo utilizzo quando questo sia oggettivamente rilevabile, altrimenti secondo criteri proporzionali predeterminati, come da citato Accordo per la ripartizione dei costi ed oneri di utenze elettriche, idrauliche, manutenzioni e altri servizi comuni; CONSIDERATO infine che i soggetti sottoscrittori utilizzano in modo differenziato le aree e le infrastrutture comuni nell'ambito del compendio immobiliare di Marghera, che è necessario garantire una gestione coordinata ed efficiente dei servizi comuni evitando duplicazioni e sprechi e che la ripartizione dei costi deve rispettare i principi di proporzionalità, ragionevolezza e correlazione con l'effettivo utilizzo dei servizi ed è opportuno definire modalità operative semplificate per la gestione amministrativa e contabile dei rapporti tra i soggetti, e per la rappresentanza negoziale unitaria nei confronti dei gestori e fornitori dei servizi.

VISTO CHE nell'accordo per la ripartizione dei costi si dava mandato ad AdSPMAS di individuare un operatore economico per gestire il servizio in oggetto;

CONSIDERATO quanto sopra, sono stati interessati tre operatori economici che, dopo l'espletamento in loco di sopralluogo, avvenuto in data 17/10/2025, hanno presentato la loro migliore offerta (ST Automation Srl - prot. AdSP_MAS offerta n. 21260 e importo offerta €104.040,31; Tht Service - prot AdSP-MAS offerta n. 21249 del 21/10/2025 e importo offerta €97.940,31; Cmev S.r.l - Prot AdSP-MAS offerta n. 21175 del 20/10/2025 e importo offerta €104.055,87) e dopo verifica e compilazione di uno specifico compute metrico. La migliore offerta presentata a prot. AdSP-MAS n. 21249 del 21/10/2025 è stata quella presentata dalla ditta THT Service per una durata, a partire dalla ricezione dell'affidamento, di 14 mesi;

CONSIDERATO che l'Accordo citato disciplina la ripartizione dei costi relativi alle seguenti utenze e servizi comuni utilizzati nell'area di Marghera, Canale Industriale Nord, Sponda Nord, ovvero per l'energia elettrica per illuminazione e servizi generali; servizio idrico integrato (acquedotto, fognatura, scarico, depurazione); eventuali servizi di vigilanza e sicurezza delle aree comuni; manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture comuni (es: impianto di rilancio e smaltimento delle acque reflue, cabina elettrica, etc...); altri servizi accessori che si rendessero necessari per il funzionamento delle attività;

CONSIDERATO che sono previste le seguenti ripartizioni in percentuale rispettivamente per ciascuna parte: ADSPMAS per la superficie di mq 12.023 - 11,77%; CCV per la superficie del compendio di mq 51.252 - 50,16% e APVI per la superficie in mq di 38.898 - 38,07%;

CONSIDERATO che l'offerta della ditta THT Service è relativa al servizio di manutenzione ordinaria, compresa la fornitura di materiali per implementazione degli apparati elettrici e meccanici per la gestione del sito denominato "Canale Nord" Il cui ammontare è pari ad € 97.940,31 il cui costo sarà ripartito, tra le parti dalla ditta, secondo apposita fatturazione in merito alle già menzionate percentuali;

CONSIDERATO tutto quanto sopra esposto, si dà atto che il servizio in oggetto ha rilevanza per le finalità dell'Ente, e per tale ragione con il presente atto, si chiede di:

1. autorizzare l'affidamento alla ditta THT Service ai sensi dell'art.50, co.1, lettera b) del Decreto 36/2023 per un totale di € 97.940,31 (come da offerta);
2. impegnare la spesa pari a € 11.527,57 più € 472,43, quali imprevisti, per un arrotondamento € 12.000,00 (IVA n.i.):

La spesa trova copertura al capitolo U121.20, per quanto concerne la quota parte in capo ad AdSPMAS, mentre, per le restanti quote pari a € 49.126,86 a cui aggiungere per imprevisti € 873,14 per un arrotondamento a € 50.000,00 in capo a CCV e € 37.285,88 a cui aggiungere per imprevisti € 714,12 per un arrotondamento a € 38.000,00 in capo ad APVI, ciascun soggetto avvierà le necessarie pratiche amministrative finalizzate alla copertura.

Il tempo contrattuale (14mesi) e pertanto anche i relativi costi da sopportare decorreranno a far data dell'avvio del servizio.

Si attesta che la struttura competente ha svolto regolare istruttoria della pratica, anche, in ordine alla conformità rispetto alla vigente normativa ed al rispetto delle norme del regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'APV giugno 2007 e PR08 del SGQ.

**Il direttore della Direzione
Tecnica**

Giovanni Terranova



VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

La spesa complessiva di € 12.000,00 è stata posta a carico del/i seguente/i capitolo/i dove trova copertura nelle somme stanziare:

Anno	Capitolo	Impegno	CIG	CUP	Importo in €	Descrizione	Nota impegno
2025	U12120	2025.00009397			12000.00	Prestazioni di terzi per manutenzioni, riparazioni, pulizia e vigilanza delle parti comuni in ambito portuale	Impegno normale 9397/2025

Direttore Programmazione e Finanza

Venezia, il 16 dicembre 2025

Dott. Gianandrea Todesco

Documento informatico sottoscritto ai sensi dell'art.21 D.Lgs. 82/2005