



DECRETO DEL PRESIDENTE

Indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento di una concessione demaniale marittima avente ad oggetto l'occupazione e l'uso degli specchi acquei e delle opere connesse ubicati a Venezia presso Riva San Biagio, Punta della Dogana, Zattere pontile demaniale "Ex Adriatica", nonché tre parcheggi pertinenziali allo scopo di sviluppare il traffico yachting a Venezia.

IL PRESIDENTE

VISTA la legge 28 gennaio 1994, n.84 così come modificata dal D.lgs. n. 169/2016, dal D.Lgs. n. 232/2017 e dal D.L. n. 121/2021 convertito con modificazioni dalla L. 9 novembre 2021, n. 156;

VISTO il D.M. 6 aprile 1994 pubblicato in GURI n. 116 del 20 maggio 1994 avente ad oggetto l'individuazione della circoscrizione territoriale AdSPMAS ed il successivo D.M. 21 marzo 2014 pubblicato in GURI n. 83 del 9.4.2014;

VISTI gli artt. 6, 8, 9 della legge 28 gennaio 1994, n. 84 e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime 2026 adottato dal Comitato di Gestione con Delibera AdSPMAS n. 3 del 10.02.2026;

VISTO il Tariffario dei Canoni demaniali adottato dal Comitato di Gestione per l'anno 2025;

VISTA il Piano Operativo Triennale 2026-2028, approvato dal Comitato di Gestione del 10.02.2026;

CONSIDERATA la valorizzazione complessiva degli asset demaniali che si persegue affidando in concessione i beni dedicati allo sviluppo del traffico yachting nel Porto di Venezia comprensivi di specchi acquei e delle opere connesse ubicati presso Riva San Biagio, Punta della Dogana, Zattere pontile demaniale "Ex Adriatica", nonché tre parcheggi pertinenziali allo scopo di sviluppare il traffico yachting a Venezia;

TENUTO CONTO delle risultanze della consultazione di mercato ai sensi dell'art. 77 del D.LGS 36/2023 di cui all'avviso pubblicato in data 29.05.2025 prot. AdSPMAS n. 11708, finalizzata ad ottenere dal mercato informazioni di natura tecnico-commerciale e operative funzionali;

RITENUTO opportuno – al fine di individuare l'istanza che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione e proponga di avvalersi di questa per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico – effettuare la comparazione tra le domande concorrenti mediante criteri tecnico-qualitativi e soltanto nel caso in cui le offerte di più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo procedere, ai sensi dell'art. 37 cod. nav. e ss.mm.ii. e dell'art. 14 del vigente Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime dell'AdSPMAS,



mediante richiesta di rialzo percentuale sull'importo del canone come sotto determinato che costituirà la base d'asta;

ACQUISITO il parere favorevole del Comitato di Gestione di questa Autorità espresso nella seduta del 29.04.2026 in merito all'indizione della procedura aperta ai fini dell'assentimento di una concessione demaniale marittima, per la durata di 10 anni, avente ad oggetto l'occupazione e l'uso degli specchi acquei e delle opere connesse ubicati a Venezia presso Riva San Biagio, Punta della Dogana, Zattere pontile demaniale "Ex Adriatica", nonché tre parcheggi pertinenziali allo scopo di sviluppare il traffico yachting a Venezia, secondo i criteri e le modalità di seguito specificati.

DECRETA

ARTICOLO 1

L'indizione di una procedura aperta ai fini dell'assentimento di una concessione demaniale marittima avente ad oggetto l'occupazione e l'uso degli specchi acquei e delle opere connesse ubicati a Venezia presso Riva San Biagio, Punta della Dogana, Zattere pontile demaniale "Ex Adriatica", nonché di tre parcheggi in zona Santa Marta, nonché tre parcheggi pertinenziali allo scopo di sviluppare il traffico yachting a Venezia, come di seguito meglio descritti:

PARCO BRICCOLE – PUNTA DELLA DOGANA

Specchio acqueo in Canale della Giudecca nel tratto antistante la Punta della Dogana e i Magazzini del Sale avente dimensioni di m 185,00 x 50,00 circa mq 9.250,00 corredato da n. 15 gruppi bricola da 9 pali cadauno più un palo segnalatore delimitante la fine della concessione in corrispondenza del punto più estremo del canale della Giudecca in direzione dei Magazzini del Sale.

I gruppi bricola risultano composti da pali in rovere della lunghezza di circa m 18,00, inclinati di circa 8° sulla verticale, emergenti dal l.m.m. per circa 3,50 m ed infissi per circa 6 m sul fondale alla profondità di riferimento di - 8,50 m.

BANCHINA SAN BIAGIO

Banchina insistente lungo il Canale di S. Marco, si sviluppa in lunghezza in m 96,35.

La Banchina presenta la quota dell'impalcato a + 1,30 mentre il fondale è a circa -10,00. L'opera è del 1936, è costituita da cassoni di conglomerato pozzolanico armato della lunghezza di 12,00 m dell'altezza di 10,30 m e della larghezza di m 6,60 affondati con l'ausilio di aria compressa e collegati tra loro a quota - 11,00 sotto il medio mare.

Viene assentita la possibilità di accosto per tutta la lunghezza della stessa.

BANCHINA ADRIATICA – ZATTERE

Il pontile Adriatica è ubicato sulla sponda nord del Canale della Giudecca, nel tratto antistante i civici 1408 – 1410.



L'impalcato ha una lunghezza complessiva di m 112,00 e una larghezza di m 11,50 ed è collegato alla Fondamenta delle Zattere per mezzo di un pontile delle dimensioni di m 21,00 X 13,80, ubicato in posizione baricentrica all'impalcato formando una struttura a "T" con due specchi acquei interclusi.

Il primo specchio acqueo di levante è consegnato alla Capitaneria di Porto di Venezia e non fa parte della presente procedura.

Il secondo specchio acqueo intercluso di ponente presenta lungo il perimetro esterno che delimita lo stesso (proiezione dell'impalcato), delle palancole larssen.

Sul citato specchio acqueo di forma trapezoidale delle dimensioni di m 45,30 X 15,00 è stato realizzato un camminamento/passarella.

3 PARCHEGGI IN ZONA SANTA MARTA

Lo scopo della concessione è quello di occupare ed utilizzare i beni demaniali oggetto della presente procedura allo scopo di sviluppare il traffico yachting a Venezia.

Non sono ammesse istanze che prevedano cambi di destinazione d'uso dei beni demaniali oggetto della presente procedura.

La concessione demaniale conterrà le seguenti clausole:

- in caso di particolare emergenza o per motivi relativi agli interessi generali del Porto di Venezia o dei traffici marittimi resta salva la facoltà dell'AdSPMAS di utilizzare le banchine per l'ormeggio e per le soste e ciò senza alcun rimborso o indennizzo a favore della concessionaria;
- le richieste di disponibilità degli accosti ricadenti nei beni demaniali oggetto della presente procedura avanzate per motivi di interessi generali del Porto di Venezia per l'ormeggio di unità navali della Marina Militare Italiana sono disciplinate dall'art. 34 del vigente regolamento concessioni AdSPMAS per cui *"l'occupazione ed uso di beni demaniali marittimi richiesti da Pubbliche Amministrazioni per lo svolgimento di attività marittime e portuali è a titolo gratuito"*.

Durata della concessione

La concessione avrà durata di **anni dieci** con decorrenza dalla stipula dell'atto concessorio.

Le istanze per una diversa durata della concessione saranno considerate inammissibili ed escluse dalla procedura.

Responsabile del procedimento

Responsabile del Procedimento è il Direttore Demanio Dott.ssa Lorenza Palma.

Canone demaniale

L'importo complessivo del canone demaniale nominale annuale di concessione, riferito alle attuali occupazioni e destinazioni d'uso, è stabilito in **€ 558.934,00**.

Il canone demaniale è calcolato in base alla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 200 del 31.10.2025, ed in base al vigente Tariffario AdSPMAS 2025, che potrà essere



aggiornato e/o integrato in relazione a valutazioni istruttorie, aggiornamenti normativi di riferimento o a specifiche disposizioni di legge in materia finanziaria, anche tenuto conto dell'art. 6, comma 1 del D.L. 73 del 21.05.2025, convertito con modificazioni in Legge 18.07.2025, n. 105, e comunque con riserva di adeguamento al coefficiente di rivalutazione dell'indice ISTAT relativo al corrente anno, in esito a emissione del Decreto Direttoriale previsto dal comma 1 dell'articolo 04 del D.L. 5/10/1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla L. 4/12/1993, n. 494 e ss.mm.ii. e relativa circolare da trasmettersi a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il valore stimato della concessione, che si basa sulla somma del canone demaniale nominale su base annua per tutta la durata della concessione, è pari a € 5.589.340,00.

Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà ai sensi del Codice della Navigazione e del vigente Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime dell'AdSPMAS mediante esame comparativo delle istanze presentate.

Ai fini della comparazione delle domande concorrenti, AdSPMAS provvederà a nominare apposita Commissione, composta da tre o cinque membri, che terrà conto dei seguenti criteri valutativi, relativi indicatori e punteggi massimi attribuibili a ciascun indicatore, secondo le modalità indicate nel Bando di gara:

CRITERIO VALUTATIVO "A" -TRAFFICO
Obiettivi di traffico e di sviluppo suddivisi per stagionalità, maggiori garanzie di proficua utilizzazione dei beni e di sviluppo, suddivisi per stagionalità.
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato attraverso l'analisi dei livelli di traffico indicati nell'istanza – sviluppati secondo un impegno pluriennale di 10 anni – e, in particolare, ai fini della suddetta valorizzazione verranno considerati i sottoelencati sub-criteri: A-I) Piano di traffico, in termini di quantità di toccate, nella prospettiva di 10 anni del provvedimento concessorio; A-II) Ripartizione stagionale del traffico; A-III) Piano di servizi fornitura tra cui acqua da banchina, energia elettrica, wi-fi, trasferimenti da/per yacht.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 40,00 PUNTI)
Per il sub-criterio A-I) : 30,00 punti per toccate (quantitativo). Per il sub-criterio A-II) : 5,00 punti per toccate invernali (quantitativo). Per il sub-criterio A-III) : 5,00 punti per il piano di servizi accessori completo in tutti i dati richiesti. (qualitativo/discrezionale)



CRITERIO VALUTATIVO "B"- INVESTIMENTI
<p>B-I) Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali, attrezzature e tecnologie anche in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione nazionale di settore.</p> <p>B-II) Investimenti volti alla sostenibilità ed all' impatto ambientale del progetto proposto, al livello di innovazione tecnologica ed efficientamento energetico (es. sistemi e tecnologie impiegate per limitare l'impatto ambientale).</p> <p>B-III) Investimenti volti allo sviluppo della security e safety.</p>
DESCRIZIONE
<p>I sub-criteri verranno valorizzati mediante l'analisi della natura degli investimenti proposti, del valore del piano di investimento, delle tempistiche di realizzazione del piano e delle finalità dei singoli investimenti che devono mirare all'incremento dell'attrattività dell'offerta portuale rivolta al mercato dei megayacht a Venezia in modalità sostenibile e sicura.</p> <p>Il sub-criterio B-II verrà valorizzato mediante l'analisi delle soluzioni, anche tecnologiche, proposte per rendere il progetto di investimento sostenibile a livello ambientale. Saranno in particolare preferiti progetti finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale in termini di abbattimento delle emissioni ed alla riduzione e monitoraggio dei consumi energetici.</p>
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 35,00 PUNTI)
<ul style="list-style-type: none">- 25,00 punti per il sub-criterio B-I) Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali: volume economico degli <i>investimenti sugli asset demaniali</i> volti al miglioramento dell'offerta infrastrutturale esistente intesi come interventi sulle strutture (impalcati e manufatti) e sovrastrutture ovvero realizzazione di punti di fornitura energetici e idrici e mantenimento delle opere di accosto (briccole, bitte e parabordi);- 5,00 punti per il sub-criterio B-II) Investimenti volti alla sostenibilità ed all' impatto ambientale del progetto proposto, <i>presentazione degli interventi di investimento proposti al punto B-I attraverso</i> proposte progettuali, relazioni e relativi computi metrici descrittivi di qualità ed efficacia degli <i>investimenti a valenza ambientale</i> in termini di: miglioramento rispetto agli standard minimi, individuazione di <i>misure di efficientamento energetico, risparmio energetico e riduzione di emissioni di CO2, di abbattimento e riduzione emissioni inquinanti e di riduzione del rumore</i>, per misure volte alla <i>gestione dei rifiuti</i> anche in termini di riduzione complessiva della produzione ed incremento dell'aliquota di raccolta differenziata finalizzata al riciclo e per misure volte all'uso efficiente della <i>risorsa idrica</i> ed alla gestione e manutenzione degli scarichi. Ad esempio cold ironing, fotovoltaico, realizzazione scarichi diretti...(qualitativo-discrezionale);- 5,00 punti per il sub-criterio B-III) Investimenti volti allo sviluppo della security e safety, <i>presentazione degli interventi di investimento proposti al punto B-I finalizzati al miglioramento di safety and security</i> ulteriori rispetto agli standard attuali che



saranno valutati per qualità ed efficacia (perimetrazioni, sistemi software...)
(qualitativo-discrezionale).

CRITERIO VALUTATIVO "C" - MARKETING
Capacità di assicurare visibilità e reputazione del Porto di Venezia (strategia di marketing).
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi del programma di marketing operativo proposto per lo sviluppo del compendio comprensivo della proposta di promozione e inserimento nel mercato internazionale del settore delle infrastrutture per ormeggio yacht.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 15,00 PUNTI)
C-I) 10,00 punti accordi commerciali funzionali alla valorizzazione di beni e servizi offerti; (qualitativo-discrezionale)
C-II) 5 punti per proposta di un piano di partecipazione a fiere e un calendario di organizzazione eventi/meeting/focus di settore; elaborazione di un piano eventi di promozione e sviluppo brand della destinazione Venezia; (qualitativo-discrezionale)

CRITERIO VALUTATIVO "D" - PATERNARIATO
Iniziative di partenariato con centri di ricerca/istituzioni universitarie/tecniche e con associazioni e operatori del settore megayacht.
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi di iniziative di partenariato attivate con centri di ricerca e istituzioni universitarie, associazioni e operatori del settore megayacht per lo sviluppo del traffico megayacht nel contesto portuale e lagunare del Porto di Venezia.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 2,00 PUNTI)
D-I) 0,5 punti per <i>iniziative volte alla stesura di protocolli di intesa e/o collaborazione</i> con Istituti Tecnici, Istituti Tecnici Superiori, Accademie, Centri di Ricerca o Università (binario);
D-II) 1,50 punti per partenariati con associazioni e operatori del settore dei megayacht per la proposta di offerte commerciali innovative per l'incremento dell'attrattività dello scalo veneziano (binario).



CRITERIO VALUTATIVO E- OCCUPAZIONALE
Piano occupazionale.
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi del Piano occupazionale e del relativo organigramma in termini di professionalità, qualifiche e formazione del personale che dovrà prevedere una forte struttura commerciale e un numero di addetti adeguato al traffico da gestire, nonché della loro possibile crescita durante il periodo del provvedimento concessorio.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 8,00 PUNTI)
E-I 4,00 punti per il livello di <i>occupazione diretta</i> garantita dal concessionario (quantitativo); E-II 4,00 punti per qualità della proposta occupazionale complessiva, <u>creazione di una struttura commerciale dedicata</u> funzionale alla valorizzazione dei beni e servizi offerti; (qualitativo-discrezionale)

I medesimi criteri valutativi saranno utilizzati dall'Amministrazione anche in presenza di partecipazione di un unico concorrente, prevedendo la soglia di punteggio minimo pari a **40 punti** per l'aggiudicazione della concessione.

ARTICOLO 2

Di sottoporre la concessione alle seguenti condizioni particolari:

- a) in caso di particolare emergenza o per motivi relativi agli interessi generali del Porto di Venezia o dei traffici marittimi resta salva la facoltà dell'AdSPMAS di utilizzare le banchine per l'ormeggio e per le soste e ciò senza alcun rimborso od indennizzo a favore della concessionaria;
- b) le richieste di disponibilità degli accosti ricadenti nei beni demaniali oggetto della presente procedura, avanzate per motivi di interessi generali del Porto di Venezia per l'ormeggio di unità navali della Marina Militare Italiana, sono disciplinate dall'art. 34 del vigente regolamento concessioni AdSPMAS "*l'occupazione ed uso di beni demaniali marittimi richiesti da Pubbliche Amministrazioni per lo svolgimento di attività marittime e portuali è a titolo gratuito*".

Nell'alveo di dette previsioni rientrano le richieste di disponibilità degli accosti per motivi di interessi generali del Porto di Venezia per l'ormeggio di unità navali della Marina Militare Italiana, avanzate, tra le altre, in occasione delle sottoelencate manifestazioni:

- a. Simposio delle Marine – ogni 2 anni ad ottobre;
- b. Giuramento Allievi Istituto Morosini – ogni anno in primavera;
- c. Salone Nautico – ogni anno fine maggio-inizio giugno;



- d. 2 giugno - Festa della Repubblica;
- e. 4 novembre - Giorno dell'Unità Nazionale.

ARTICOLO 3

Di approvare la documentazione di gara costituita dall'Avviso, dal Bando e dai relativi allegati.

ARTICOLO 4

Di pubblicare l'Avviso inerente la pubblicazione del Bando sul sito internet istituzionale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (www.port.venice.it), sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sull'Albo Pretorio della medesima amministrazione e dei comuni di Venezia Chioggia, Cavallino Treporti, Mira, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale e su due quotidiani a tiratura locale.

Le offerte potranno essere presentate fino al 60 esimo giorno successivo alla data di pubblicazione in G.U.R.I..

Il presente Bando di gara e i documenti a corredo (rif. Allegati dalla lettera A alla lettera E), sono pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (www.port.venice.it) e sono altresì a disposizione del pubblico nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12.00 presso la Direzione Demanio dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale/Porti di Venezia e Chioggia, sita in Santa Marta, Fabbricato 13, 30123 VENEZIA, durante il periodo di pubblicazione del presente bando.

L'AdSPMAS rende disponibili in forma anonima, a richiesta dei potenziali concorrenti, le informazioni **pertinenti** acquisite o scambiate nel corso della consultazione mettendo a disposizione estratti, sunti o documenti che non contengano informazioni coperte da diritti di privativa, rivelatori di segreti aziendali, tecnici o commerciali o comunque non diffondibili in applicazione della pertinente normativa di riferimento.

IL PRESIDENTE
Matteo Gasparato