



*Città di Chioggia* Città d'arte

**SETTORE PROMOZIONE DEL TERRITORIO**

Servizio Demanio Marittimo Turistico

Calle S. Cristoforo

Dirigente: Ing. Lucio Napetti ☎ 041 5534879- ✉: [Lucio.napetti@chioggia.org](mailto:Lucio.napetti@chioggia.org)

Istruttore Amministrativo: Dr.ssa Stefania Zanchetin ☎ 041 5534981- ✉: [stefania.zanchettin@chioggia.org](mailto:stefania.zanchettin@chioggia.org)

Istruttore tecnico: Geom. Marco Bianchi ☎ 041 5534968- ✉: [demanio.turistico@chioggia.org](mailto:demanio.turistico@chioggia.org)

Prot. n.

Chioggia 27/04/2026

**AVVIO del procedimento ai sensi dell'art. 7 e 8 della Legge 241/90.**

**Oggetto:** Richiesta prot. 45157 del 14.07.2025 di variazione concessione demaniale marittima turistica ex 169/99 giusto atto di proroga n. 07/2015 per la durata di 20 anni, ai fini della Legge Regionale 4 novembre 2002, n° 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” situata nel Comune di Chioggia – località Sottomarina – ambito 25 del PP Arenile, per l’occupazione di un’area demaniale marittima turistica di mq 272,85 di cui mq 81,98 superf. coperta e mq 190,87 di superf. Scoperta ad uso cat. c) servizi di ristorazione con o senza ricettività punti 2-3 allegato S/4 Legge Regionale 33/02

**Ditta:** Soc. IPANEMA di Tiozzo Caenazzo Emanuele & C. S.A.S con sede in Chioggia (VE) Via G Da Verrazzano 353 cp 30015 p.i. 03583590272

**IL DIRIGENTE**

**PREMESSO CHE**

- la Legge Regionale n. 33 in data 04/11/2002 – “Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo” – ha delegato le funzioni amministrative per il rilascio, il rinnovo e ogni modificazione inerente le aree demaniali marittime aventi finalità turistiche ricreative ai Comuni territorialmente competenti.
- la L. 15 marzo 1997 n 59 “Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa”
- le funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali ai sensi dell’art. 105 del D. Lgs. del 31 marzo 1998, n. 112 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle Regioni” così come modificato dall’art. 9 del D. Lgs. n. 88/2001 e dalle norme di attuazione di cui al D. Lgs 17.04.2001 n 234, che espressamente all’art 105 lettera l) conferisce alle regioni le funzioni relative



al rilascio di concessioni di beni della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del mare territoriale;

- l'art. 54-48 e le procedure di cui all'allegato S/3 lettera e)bis della citata legge prescrivono l'obbligo di dover dare corso ad una procedura di evidenza pubblica onde soddisfare i principi di trasparenza e concorrenzialità tramite affissione all'albo Comunale per le istanze di variazione alle concessioni demaniali marittime turistiche in corso di validità, comportanti una durata superiore a sei anni;

- che ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art 48 e previsioni di cui all'allegato S/3 lettera a) L.R. n 33/2002 per le istanze finalizzate al rilascio di nuova concessione demaniale marittima è previsto l'obbligo di dare corso ad una procedura ad evidenza pubblica onde soddisfare i principi di trasparenza e concorrenzialità;

- la direttiva UE 2006/123/CE (Bolkestein) ai sensi della quale "qualora il numero di autorizzazioni disponibili per una determinata attività sia limitato per via della scarsità delle risorse naturali o delle capacità tecniche utilizzabili, gli Stati membri applicano una procedura di selezione tra i candidati potenziali che presenti garanzia di imparzialità e trasparenza"

- art 4 comma 1 L. n 118/2022 La procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico - ricreative e sportive, di cui all'articolo 01, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f),) del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, si svolge nel rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili .

- art 4 comma L. n 118/2022. L'aggiudicazione della concessione diviene efficace dopo l'esito positivo della verifica da parte dell'ente concedente dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. L'atto che regola il rapporto concessorio è stipulato entro sessanta giorni dalla data di efficacia dell'aggiudicazione. Fino alla data di stipulazione dell'atto che regola il rapporto concessorio, l'occupazione dell'area demaniale da parte del concessionario uscente è comunque legittima anche in relazione all'articolo 1161 del codice della navigazione, approvato con Regio decreto 30 marzo 1942, n. 327.



Vista

l'istanza prot. 45157 del 14.07.2025 della Soc. IPANEMA di Tiozzo Caenazzo Emanuele & C. S.A.S con sede in Chioggia (VE) Via G Da Verrazzano 353 cp 30015 p.i. 03583590272, di variazione concessione demaniale marittima turistica ex 169/99 giusto atto di proroga n. 07/2015 per la durata di 20 anni, ai fini della Legge Regionale 4 novembre 2002, n° 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" situata nel Comune di Chioggia – località Sottomarina – ambito 25 del PP Arenile, per l'occupazione di un'area demaniale marittima turistica di mq 272,85 di cui mq 81,98 superf. coperta e mq 190,87 di superf. scoperta ad uso cat. c) servizi di ristorazione con o senza ricettività punti 2-3 allegato S/4 Legge Regionale 33/02

L'art 4 comma 9 della legge 5 agosto 2022 n. 118, in caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, il concessionario uscente ha diritto al riconoscimento di un indennizzo a carico del concessionario subentrante pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni,

la dichiarazione prot 65524 del 08/10/2025 della Soc. IPANEMA di Tiozzo Caenazzo Emanuele & C. S.A.S con la quale rinuncia all'indennizzo previsto dall'art 4 comma 9 della legge 5 agosto 2022 n. 118.

La durata della concessione non può essere inferiore a cinque anni e non superiore venti anni ed è pari al tempo necessario a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti previsti dal piano economico-finanziario dell'aggiudicatario.

La durata della concessione viene calcolato con i parametri previsti nell'allegato S/3 lettera e) ter della LR 33/02 "*Tabella per il rilascio di nuove concessioni di durata superiore ai sei anni e non superiore ai venti anni e per la variazione del contenuto delle concessioni in corso di validità comportante una durata superiore ai sei anni e non superiore ai venti anni*".



La misura del canone attuale € 3.444,87 salvo conguaglio dovrà essere effettuato, utilizzando esclusivamente il modello F24 elide entro il 15/09/2026 in aggiunta l'imposta regionale di € 175,25 salvo conguaglio che dovrà essere corrisposta con pagamento online pagoPA entro il 31/08/2026 - con causale: Imposta Regionale anno 2026.

La ditta aggiudicataria dovrà prestare la cauzione/polizza fideiussoria continuativa a favore dell'Amministrazione Comunale e Agenzia del Demanio, della durata di anni 20, da effettuarsi ai sensi dell'art. 50 della L.R. 33/02, a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la concessione, per un importo di € 6.899,74 pari al doppio del canone 2025, quantificato in € 3.444,87 , all'atto della stipula di concessione a garanzia del pagamento del canone e degli altri obblighi gravanti sul concessionario;

Possono presentare domanda di concessione i soggetti in possesso dei requisiti soggettivi necessari per rendersi titolari di rapporti contrattuali o di concessione con la pubblica amministrazione previsti dalla legge.

La domanda deve essere corredata di tutta la documentazione prevista dall'allegato S2 "*Concessioni di durata superiore a sei anni e non superiore a venti anni: domanda per rilascio di nuova concessione o di variazione al contenuto della concessione senza ampliamento*" della Legge Regionale del Veneto n. 33/2002 con le seguenti modalità:

- 1) copia del versamento delle spese di istruttoria, quantificati in € 450,00;
- 2) dichiarazioni di cui all'art 4 della legge 5 agosto 2022 n. 118, punto 6 dalla lettera a) alla m).
- 3) dichiarazione di aver preso visione a seguito di sopralluogo dello stato di fatto dell'area demaniale marittima turistica oggetto del presente bando;
- 4) modello SID -D/1 del Sistema informatico demaniale ;



### **Documentazione allegato S/2**

Istanza diretta al comune competente con i seguenti allegati in cinque copie:

- relazione tecnico illustrativa firmata da tecnico abilitato;
- Corografia generale su Carta Tecnica Regionale scala 1:5000 utilizzando sia il supporto cartaceo che quello informatico, ove sia disponibile. Inoltre in formato vettoriale (.dxf) dovranno essere descritti i poligoni dell'area in oggetto, i vertici dovranno riportare le coordinate riferite al sistema di riferimento della C.T.R. A tale fine può essere utilizzato il software specifico del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, Pregeo per realizzare i tipi di mappali. In questo caso la cartografia di riferimento sarà quella catastale;
- Planimetria della zona scala 1:2000;
- Elaborati in scala 1:200 e 1:50 per le opere di dettaglio;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Rilievo dettagliato con elementi tecnici (profili e sezioni) atti a valutare lo stato di fatto;
- Computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi;
- Indicazione della durata e dello scopo della concessione, degli standard minimi che si intendono assicurare e delle tipologie di insediamento con riferimento all'allegato S/4.
- Cronoprogramma in cui siano indicati i termini temporali di inizio e ultimazione di tutti gli interventi e lavori previsti;
- il piano finanziario che evidenzia i costi di realizzazione delle opere;
- Cd in pdf e firma digitale di tutta la documentazione presentata di dimensione max 14.00 KB.

Le istanze ammesse saranno esaminate secondo i seguenti criteri di valutazione (ai sensi dell'allegato S3 della Legge Regionale 33/2002 e dell'art. 9 del Regolamento d'uso del demanio marittimo a finalità turistico-ricreativa):



## Criteria di cui al punto "e" dell'allegato S3 della L.R. 33/2002

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTI
1. compatibilità generale con il complesso dei vincoli di carattere territoriale, urbanistico, ambientale in regime dei vincoli vigenti.	5
2. compatibilità di dettaglio relativamente a: elementi strutturali (con riferimento alla precarietà o meno degli impianti e alla qualità dei manufatti); aspetti igienico sanitari (collegamento alle reti tecnologiche e di scarico); accessibilità ai parcheggi; rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e miglioramento sulla fruibilità e accessibilità, in particolare <b>per persone con disabilità</b> ; dinamica evolutiva del paesaggio;	1÷15 0÷2  0÷3 0÷3 0÷5  0÷2
3. valutazione degli standard dei servizi proposti: densità ombrelloni, servizi igienici salvataggio e soccorso, servizi medico sanitari, strutture e servizi ricettivi, giochi, sport, altro;	1÷25 0÷2 0÷3 0÷5 0÷5 0÷5 0÷3 0÷2
4. piano di investimenti da effettuare da parte del concessionario per l'area richiesta per la concessione (cronologia e importi)	10
5. garanzia di sviluppo dell'economia della località tramite preferibilmente l'impiego di manodopera locale nella gestione delle aree assegnate (numero degli addetti, mansioni)	10
6. soggetti imprenditoriali attivi nel settore del turismo balneare,	10
7. gestione diretta della concessione demaniale, da parte del soggetto di cui al numero 4)	15
8. Nel caso di ampliamento preferenza al soggetto immediatamente adiacente	5
9. adesione a enti/associazioni/consorzi/istituzioni la cui attività è rivolta alla promozione dell'attività balneare e turistica della località	5
<b>PUNTI COMPLESSIVI</b>	<b>100</b>

In caso di parità del punteggio raggiunto verrà effettuata apposita gara relativa al prezzo del canone concessorio tra coloro che hanno raggiunto lo stesso punteggio.

La compatibilità con i vincoli o gli standard minimi previsti dalla normativa o dagli strumenti urbanistici e ambientali costituisce criterio di ammissibilità delle domande.

Richiamati

Il decreto sindacale n 70/2025 con il quale sono state attribuite all'ing. Lucio Napetti le responsabilità di gestione ex art 107 D Lgs 267/2000, relativamente al servizio demanio turistico marittimo afferente al settore Promozione del Territorio;



La legge Regionale Veneto n. 33 del 04/11/2002 e s.m.i.;

L'art. 9 del Regolamento della disciplina delle attività balneari, approvato con delibera di C.C. n. 77 del 16/05/2012;

Il Codice della Navigazione ed il relativo Regolamento del Codice della Navigazione;

Legge 5 agosto 2022 n. 118;

Nota Agenzia del Demanio pervenuta con prot 57729 del 10.10.2024 *“Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato Italiano, relativo alle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico ricreative e sportive.”*

### **RENDE NOTO**

che e' stata presentata istanza, con prot. 45157 del 14.07.2025 della Soc. IPANEMA di Tiozzo Caenazzo Emanuele & C. S.A.S con sede in Chioggia (VE) Via G Da Verrazzano 353 cp 30015 p.i. 03583590272, di variazione concessione demaniale marittima turistica ex 169/99 giusto atto di proroga n. 07/2015 per la durata di 20 anni, ai fini della Legge Regionale 4 novembre 2002, n° 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” con le procedure di cui allegato S/3 lettera e)bis e la documentazione prevista nell'allegato S/2, situata nel Comune di Chioggia – località Sottomarina – ambito 25 del PP Arenile, individuata catastalmente al fg 26 mappale 4194 per l'occupazione di un'area demaniale marittima turistica di mq 272,85 di cui mq 81,98 superf. coperta e mq 190,87 di superf. Scoperta ad uso cat. c) servizi di ristorazione con o senza ricettività punti 2-3 allegato S/4 Legge Regionale 33/02

L'istanza unitamente alla documentazione di pertinenza sono depositati presso l'ufficio demanio turistico marittimo del Comune di Chioggia e sono consultabili fino alla scadenza del presente avviso (30 giorni), senza possibilità di riproduzione né di estrazione copia (cartacea e/o digitale), previa richiesta scritta da inviare tramite pec all'indirizzo [chioggia@pec.chioggia.org](mailto:chioggia@pec.chioggia.org).

Resta inteso che a tutela del parcondicio e della concorrenza, durante il periodo di pubblicazione non potranno comunque essere visionati gli allegati progettuali che, in caso di concorso di piu' domande di concessione, potranno essere oggetto di valutazione e comparazione.



# *Città di Chioggia* Città d'arte

Si invitano tutti gli interessati a presentare, entro la data di scadenza dalla data di pubblicazione del presente avviso, (30 giorni) le osservazioni e/o opposizioni ritenute opportune a tutela dei propri diritti e/o interessi legittimi.

Qualora non ricorrano le ragioni di preferenza, si procede a licitazione privata, in aumento, sul canone demaniale di cui in premessa. La graduatoria conserva validità per 3 anni dalla data di rilascio della concessione al richiedente preferito.

Le spese di pubblicazione del bando e degli avvisi di gara sono a carico dell'aggiudicatario, che deve rimborsare la stazione appaltante entro un termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, secondo il Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023)

Il procedimento sarà concluso entro il termine di 120 giorni complessivi inclusi i termini di pubblicazione e rilascio parerei ex L.R. n 33/2002.

l'Unità organizzativa competente è l'Ufficio Demanio Marittimo Turistico del Comune di Chioggia;

il responsabile del procedimento è l' Ing. Lucio Napetti;

il domicilio digitale dell'amministrazione è [chioggia@pec.chioggia.org](mailto:chioggia@pec.chioggia.org);

Le modalità per le quali è possibile prendere visione degli atti ed esercitare in via telematica i diritti previsti dalla Legge sono le seguenti:

- tramite richiesta scritta con nota da presentarsi all'ufficio protocollo dell'Ente, da lunedì al venerdì su appuntamento (tel. 0415534811);
- tramite email all'indirizzo [protocollo@chioggia.org](mailto:protocollo@chioggia.org); tramite pec all'indirizzo [chioggia@pec.chioggia.org](mailto:chioggia@pec.chioggia.org).

IL DIRIGENTE  
Ing. Lucio Napetti