



Città di Chioggia Città d'arte

SETTORE PROMOZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Demanio Marittimo Turistico

Calle S. Cristoforo

Dirigente: Ing. Lucio Napetti ☐ 041 5534879- ☐: demanio.turistico@chioggia.org

Posizione Elevata Qualifica: Arch. Fernando Sambo ☐ 041 5534943- ☐: demanio.turistico@chioggia.org

Istruttore Amministrativo: Dr.ssa Stefania Zanchettin ☐ 041 5534981- ☐: demanio.turistico@chioggia.org

Istruttore tecnico: Geom. Marco Bianchi ☐ 041 5534968- ☐: demanio.turistico@chioggia.org

Chioggia, 13/05/2026

Oggetto: Richiesta di autorizzazione alla variazione in ampliamento di mq 296,04 della concessione demaniale marittima turistica, repertorio 122.609 del 29.11.2021 con scadenza al 31.12.2041, rilasciata allo scopo di stabilimento balneare, intestata alla Soc "NUOVA ASTORIA S.R.L.", con sede in Chioggia, Viale Astoria 1, avente c.f./p.iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 00751050279, REA: VE – 149029, individuata con l'ambito 23 della Variante al P.R.G Parco del Lungomare.

Loc. interv. : Chioggia (VE), località Sottomarina Lungomare adriatico zona centro.

Concessionario: Boscolo Nale Roberto, nato a Chioggia il 21 febbraio 1954 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, imprenditore, che interviene al presente atto non in proprio ma, quale Amministratore unico, in rappresentanza di "NUOVA ASTORIA S.R.L.", con sede in Chioggia, Viale Astoria 1, avente c.f./p.iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 00751050279, REA: VE – 149029

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 d)-a) 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 d)-a) L.R. n 33/2002 “Procedura per la variazione al contenuto della concessione , che comporta ampliamento all’ estensione della zona già concessa” per le istanze di che trattasi 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 1-2 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. L'ente concedente, anche su istanza di parte, avvia la procedura di affidamento di cui al comma 1 mediante la pubblicazione di un bando di gara, avente i contenuti previsti dal comma 4. Il bando è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente concedente, e sull'albo pretorio on- line del comune ove è situato il bene demaniale oggetto di affidamento in concessione, per almeno trenta giorni;

•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.

Vista

l'istanza prot 29062 del 30.04.2026 presentata dalla NUOVA ASTORIA S.R.L.", con sede in Chioggia, Viale Astoria 1, avente c.f./p.iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 00751050279, REA: VE – 149029 di autorizzazione ai sensi dell' art. 48 della L.R. 33/2002 e ai sensi dell'art 24 R.C.N. per la variazione in ampliamento di mq 296,04 della concessione demaniale marittima turistica, atto repertorio 122.609 del 29.11.2021 con scadenza al 31.12.2041, rilasciata allo scopo di stabilimento balneare, individuata con l'ambito 23 della Variante al P.R.G Parco del Lungomare e ambito 19 del PP Arenile.

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** per il rilascio di nuova concessione salvo conguaglio dovrà essere effettuato, utilizzando esclusivamente il modello F24 elide entro il 15/09/2026 in aggiunta l'imposta regionale di € **172,24** salvo conguaglio che dovrà essere corrisposta con pagamento online pagoPA entro il 31/08/2026 - con causale: Imposta Regionale anno 2026.

Nel caso di variazione ai sensi dell' art. 48 della L.R. 33/2002 e ai sensi dell'art 24 R.C.N il canone da versare salvo conguaglio è previsto con le circolari del Ministero Infrastrutture e Trasporti, n. 8376 del 14.08.2025 e n. 8569 del 24.08.2025 e con il successivo Decreto del Direttore Generale del 18.09.2025, ha ridefinito i canoni, ai sensi dell'art. 4, comma 11, della legge n. 118/2022 per le concessioni turistico-ricreative (area scoperta, opere di facile rimozione, opere di difficile rimozione e specchi acquei e canone minimo), indicizzandoli a partire dal 1° aprile 2025 e fino al 31 dicembre 2025, del + 10% meglio evidenziato nel seguente prospetto:

Misura minima del canone € 3.525,00

Area scoperta € 1,81529./mq

Area occupata da impianti di facile rimozione € 3.02551./mq

La ditta aggiudicataria nel caso di nuova concessione 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 tipologia di insediamento con riferimento all'allegato S/4.



Città di Chioggia

Città d'arte

- Cronoprogramma in cui siano indicati i termini temporali di inizio e ultimazione di tutti gli interventi e lavori previsti;
- il piano finanziario che evidenzi 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):

Criteri 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 per persone con disabilità; 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
PUNTI COMPLESSIVI	100

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, prot 29062 del 30.04.2026 presentata dalla NUOVA ASTORIA S.R.L.", con sede in Chioggia, Viale Astoria 1, avente c.f./p.iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 00751050279, REA: VE – 149029 di autorizzazione ai sensi dell' art. 48 della L.R. 33/2002 e ai sensi dell'art 24 R.C.N. per la variazione in ampliamento di mq 296,04 della concessione demaniale marittima turistica, atto repertorio 122.609 del 29.11.2021 con scadenza al 31.12.2041, rilasciata allo scopo di stabilimento balneare, individuata con l'ambito 23 della Variante al P.R.G Parco del Lungomare e ambito 19 del PP Arenile.

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.

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;

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; tramite pec all'indirizzo chioggia@pec.chioggia.org.

IL DIRIGENTE
-Ing. Lucio Napetti-