



AVVISO PUBBLICO

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 e il successivo D.M. 21 marzo 2014 pubblicato in GURI n. 83 del 9 aprile 2014;
- VISTI** gli artt. 6, 8 e 9 della legge 28 gennaio 1994, n. 84 e ss.mm.ii.;
- VISTI** il Codice della Navigazione ed il relativo Regolamento di attuazione, specificatamente l'art. 36 Cod. Nav. e l'art. 18 Reg. Cod.Nav. e ss.mm.ii.;
- VISTO** il Decreto Interministeriale MIT-MEF del 28 dicembre 2022 n. 202 pubblicato in GURI n. 9 del 12 gennaio 2023 avente ad oggetto il Regolamento recante disciplina per il rilascio di concessioni di aree e banchine;
- VISTO** il Decreto Ministeriale MIT n. 110 del 21/04/2023 *"Linee guida sulle modalità di applicazione del Regolamento recante disciplina per il rilascio di concessioni di aree e banchine approvato con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 28 dicembre 2022, n. 202"*;
- VISTO** il Regolamento delle Concessioni demaniali marittime adottato dal Comitato di Gestione AdSPMAS in data 10/01/2024 con Delibera AdSPMAS n. 2 del 2024;
- VISTA** la Delibera ART n. 89/2024 del 26/06/2024 *"Revisione delle prime misure di regolazione in ambito portuale adottate con la delibera n. 57/2018 – Approvazione della integrazione della Misura 2 in relazione allo schema di Piano economico finanziario (PEF) sulla cui base devono essere predisposti i PEF che sono tenuti a presentare i partecipanti alle procedure di gara per il rilascio delle concessioni di cui all'art. 18 della l. 84/1994"*;
- VISTA** l'adozione, da parte del Comitato di Gestione AdSPMAS, del Tariffario Canonici demaniali anno 2025 di cui all'Ordinanza n. 117 del 14 Febbraio 2025;
- VISTA** l'istanza ex artt. 16 e 18 L. 84/94 formalizzata dalla società **Interporto Rivers Venezia S.p.A.** in data 26/11/2025, acquisita con protocollo AdSPMAS n. 23844 del 26/11/2025;
- VISTE** le integrazioni acquisite con prot. AdSPMAS n. 25553 del 15/12/2025, prot. n. 1721 del 20/01/2026 e prot. n. 11103 del 05/05/2026;

- VISTE** le comunicazioni di ostensibilità dei dati trasmesse da Interporto Rivers Venezia S.p.A. con le citate note prot. AdSPMAS n. 26640 del 23/12/2025 e n. 11103 del 05/05/2026;
- VISTA** la Delibera ART n. 242/2025 del 25/12/2025 *“Revisione della delibera n. 57/2018 - Metodologie e criteri per garantire l’accesso equo e non discriminatorio alle infrastrutture portuali”*;
- VISTO** il parere dell’Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 17 del 19/03/2026 reso ai sensi dell’art. 7 del D.M. 110/2023;
- VISTO** l’aggiornamento del Piano Economico Finanziario secondo le osservazioni dell’ART rese nel parere n. 17/2023 trasmesso con nota acquisita al prot. AdSPMAS n. 8325 del 02/04/2026 e conferma di asseverazione prot. AdSPMAS n. 10046 del 22/04/2026;
- VISTA** la nota ART acquisita al prot. n. 12983 del 28/05/2026 e relativo riscontro di Interporto Rivers Venezia S.p.A. acquisita al prot. n. 13127 di pari data;
- VISTO** il Piano Operativo Triennale 2026-2028 approvato con Delibera del Comitato di Gestione n. 2 del 10/02/2026 reperibile al link: <https://trasparenza.port.venice.it/provvedimentiorgani/delibera-del-comitato-di-gestione-n-2-del-10-02-2026-approvazione-del-piano-operativo-triennale-2026-2028/>;
- CONSIDERATA** la coerenza dell’istanza pervenuta e dei relativi programmi di attività con il Piano Regolatore Portuale vigente (<https://www.port.venice.it/governance/piani-e-programmi/piani-regolatori-portuali/>) che prevede una destinazione “Industriale-Commerciale” e con gli strumenti di pianificazione strategica di settore.

DISPONE

Che il **presente Avviso** sia pubblicato, ai sensi del Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime, corredato dall’istanza **Interporto Rivers Venezia S.p.A.** in data 26/11/2025 e successive integrazioni sul sito internet istituzionale dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (www.port.venice.it) e sull’Albo Pretorio della medesima.

Che il presente Avviso sia altresì pubblicato sull’Albo Pretorio del Comune di Venezia, in Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al link:

<https://www.mit.gov.it/documentazione/rilascio-delle-concessioni-demaniali-di-aree-e-banchine-pubblicata-ai-sensi-dellart4> per un periodo di **45 giorni**.

Che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 18 del Regolamento per l’esecuzione del Codice della Navigazione, **l’istanza predetta e i documenti che la corredano rimangono depositati 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, per l’intero periodo di pubblicazione del presente Avviso.

INVITA

Chiunque abbia interesse a presentare in forma scritta all’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale - Porti di Venezia e Chioggia, con sede in Santa Marta, Fabbricato 13, 30123 VENEZIA indirizzo PEC: autoritaportuale.venezia@legalmail.it, entro il termine perentorio del **45esimo giorno successivo alla data di pubblicazione sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, istanze in concorrenza e/o osservazioni a tutela di loro eventuali situazioni giuridiche soggettive rilevanti, con l’avvertenza che – trascorso il termine stabilito – si darà corso al procedimento demaniale inerente all’istanza presentata. Le osservazioni eventualmente presentate saranno valutate dalle Amministrazioni partecipanti al procedimento demaniale che ne daranno conto nella motivazione del provvedimento finale, ove siano pertinenti all’oggetto del procedimento stesso.

Le eventuali istanze concorrenti dovranno essere presentate secondo le modalità previste dal Regolamento delle Concessioni demaniali marittime adottato dal Comitato di Gestione AdSPMAS in data 10 gennaio 2024 con Delibera AdSPMAS n. 2 del 2024 e consultabile al seguente link <https://www.port.venice.it/servizi-adspmas/concessioni-demanio/normativa/>, e dovranno essere corredate obbligatoriamente da:

- 1) un programma operativo con un piano di investimenti, laddove previsti con la specificazione della loro tipologia e consistenza, e delle attività che si intendono esercitare, con la specificazione delle relative caratteristiche e delle modalità di gestione, volto alla valorizzazione dell’area demaniale oggetto della concessione e all’incremento dei traffici e alla produttività del porto;
- 2) piano economico e finanziario secondo il modello aggiornato ART (<https://www.autorita-trasporti.it/delibere/delibera-n-242-2025/>) che dimostri la capacità finanziaria del soggetto richiedente di realizzare il programma degli investimenti e delle attività di cui al punto precedente asseverato da un professionista iscritto al pertinente albo professionale.

I concorrenti accettano che, secondo quanto previsto nelle Linee guida di cui al D.M. 110/2023, il PEF presentato sia trasmesso alla Autorità di Regolazione dei Trasporti per il parere di competenza.

La società istante **Interporto Rivers Venezia S.p.A.** potrà presentare – entro il medesimo termine – eventuali integrazioni e/o chiarimenti all’istanza di concessione già formulata, anche al fine di renderla compatibile con i criteri valutativi pubblicati unitamente al presente Avviso, coerenti con il Piano Economico Finanziario presentato.

L’AdSPMAS si riserva la facoltà di richiedere, per finalità istruttorie, eventuali integrazioni all’istanza e/o della documentazione allegata alla stessa, nel rispetto del principio del cd. soccorso istruttorio di cui all’art. 101 del D.lgs 36/2023, per quanto applicabile.

AVVISA

In presenza di istanze di concessione concorrenti, AdSPMAS procederà a comunicare ai soggetti interessati l'avvio del procedimento ex art. 37 Cod.Nav. e art. 2, comma 11 del D.I. n. 202/2022, ferme le disposizioni di cui al Regolamento delle concessioni demaniali dell'AdSPMAS in materia di istanze irricevibili, inammissibili, improcedibili, manifestamente infondate, irregolari o incomplete. 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.

Gli esiti della procedura di affidamento sono tempestivamente comunicati ai partecipanti e resi pubblici con le medesime forme di pubblicità dell'avviso.

1. Identificazione dei beni oggetto della concessione

Sono **oggetto** della presente procedura i beni demaniali marittimi ubicati lungo la sponda Canale Industriale Ovest a Marghera – Venezia, rappresentati nella planimetria "A" allegata al presente Avviso e di seguito descritti:

- una zona demaniale marittima di 11.222 mq (ml 488 di fronte e una profondità degradante da nord di 25 m verso sud a 21m) ubicata lungo la sponda di ponente del canale industriale Ovest nel tratto antistante ad un insediamento aziendale privato.

Tale zona è caratterizzata da un complesso di beni ed infrastrutture del quale fanno parte:

1) banchina demaniale denominata "CIA W/1".

La banchina ha una lunghezza fronte mare di 178,50 m. Il tratto è stato oggetto di realizzazione di marginamento antierosione a tenuta idraulica ambientale realizzato a cura del Consorzio Venezia Nuova identificata come OP/445, la sezione adottata per le opere di marginamento è associabile al tipo I.

2) un'area demaniale di mq 218 lato sud della banchina CIA W/1 sul fronte acqueo insiste un pennello di contenimento del terrapieno della primitiva scarpata, tale manufatto ha superficie di 58 mq (5,7 x 10,15 m) ed è stato realizzato sino alla quota della pavimentazione in palancole metalliche.

3) banchina demaniale denominata "CIA W/2"

La banchina ha una lunghezza fronte mare di 289,90 m. Il tratto è stato oggetto di realizzazione di marginamento antierosione a tenuta idraulica ambientale realizzato a cura del Consorzio Venezia Nuova identificata come

OP/504, la sezione adottata per le opere di marginamento è associabile al tipo I.

Per il dettaglio costruttivo di entrambe le banchine si rinvia all'allegato "B – Caratteristiche costruttive" e agli allegati tecnici presenti all'interno della data room.

I beni sono individuati catastalmente nel SID (Sistema Informativo Demanio) al Comune di Venezia, Sezione A, Foglio 3, Mappali 986 - 984 - 983 – 981-963 - 961 – 960 – 959 - 958 – 957 - 956.

Le istanze concorrenti dovranno prevedere uno **scopo di concessione** coerente con la destinazione urbanistica definita dal vigente Piano Regolatore Portuale e con gli strumenti di pianificazione strategica di settore.

Ai fini della partecipazione alla gara, potrà essere richiesto di effettuare un **sopralluogo** sul compendio. Chi intendesse usufruire di tale facoltà, dovrà farne espressa richiesta scritta da inviare all'indirizzo PEC: autoritaportuale.venezias@legalmail.it, entro e non oltre il ventesimo giorno successivo alla data di affissione del presente Avviso sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Tale richiesta dovrà riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, recapito indirizzo e-mail e PEC, nominativo e qualifica della persona incaricata a effettuare il sopralluogo.

In caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore di uno degli operatori economici raggruppati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori.

Data, ora e luogo del sopralluogo saranno comunicati ai concorrenti con due giorni di anticipo.

Dell'avvenuto sopralluogo, AdSPMAS consegnerà apposita attestazione.

In caso di mancata effettuazione del sopralluogo il concorrente non potrà presentare contestazioni e/o apporre condizioni e riserve basate sull'asserita mancata conoscenza dei luoghi.

2. Requisiti di partecipazione

Sono **soggetti ammessi** a partecipare alla presente procedura gli operatori economici individuati dall'art. 65, comma 2, del D.lgs. 36/2023 secondo le disposizioni di cui al presente Avviso, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi. Gli operatori economici sopra individuati possono partecipare alla presente procedura in forma singola o associata purché in possesso dei seguenti requisiti:

- Requisiti di ordine generale:
 - i concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023.
- Requisiti di carattere professionale, tecnico-organizzativo, di capacità economico-finanziaria:

- i concorrenti devono risultare iscritti nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura, per attività coerenti con lo scopo di concessione previsto dal Piano Regolatore Portuale. Se trattasi di operatore economico di altro Stato membro, di essere iscritto presso i registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11 del D.lgs. n. 36/2023, con l'impegno (solo in caso di aggiudicazione della concessione del presente Avviso ad imprese di altro Stato membro) di iscriversi presso la CCIAA, con apertura di apposita sede operativa in Italia.
- i concorrenti devono essere in possesso di autorizzazione ex art. 16 L. 84/1994 e ss.ii.mm. per lo svolgimento di operazioni portuali coerenti con le attività consentite dalla pianificazione urbanistica portuale o, in mancanza, averne presentato domanda di ottenimento contestualmente alla richiesta di concessione di cui al presente Avviso;
- i concorrenti devono presentare un programma operativo e la determinazione di un organico di lavoratori idoneo allo svolgimento dei servizi autorizzati/autorizzabili ex art. 16 L. 84/1994 e ss.ii.mm;
- possedere adeguate attrezzature tecniche e organizzative, idonee anche dal punto di vista della sicurezza a soddisfare le esigenze di un ciclo produttivo e operativo a carattere continuativo e integrato.

Sono esclusi gli operatori economici che:

- negli ultimi 5 anni, calcolati a ritroso dalla data di pubblicazione del presente Bando sul sito MIT, siano decaduti, ex art 47 Cod. Nav., da una concessione demaniale rilasciata da questa AdSP per mancato utilizzo del bene o per mancato adempimento degli obblighi sanciti nell'atto di concessione;
- abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Ai sensi del vigente regolamento Concessioni Demaniali Marittime AdSPMAS l'istante si impegna a prestare idonee garanzie per l'ottemperanza degli impegni assunti nel PEF, nel piano di investimenti e nel piano di traffico.

3. Durata della concessione

La concessione demaniale avrà **durata massima** di anni quattro. Tenuto conto della durata non sono previsti criteri e modalità per procedere ad eventuali aggiornamenti intermedi.

4. Canone demaniale

L'importo complessivo del **canone demaniale nominale** annuale di concessione, riferito ai beni sopra descritti è stabilito in **€ 383.554,00** (componente fissa) determinato con coefficiente di parametrizzazione secondo il Regolamento concessioni demaniali marittime e Ordinanza n. 117 del 14/02/2025.

La misura della componente variabile del canone sarà applicata mediante meccanismi incentivanti volti a perseguire una migliore efficienza della gestione, e soggetta ad aggiornamenti periodici mediante apposita Ordinanza Tariffaria AdSPMAS.

Nel caso in cui le offerte di più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo risultando a livello tecnico primi in graduatoria, si procederà 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 sopra determinato che costituirà la base d'asta.

Il canone demaniale determinato sulla base del rialzo proposto verrà rivalutato annualmente in relazione alle variazioni di indici nazionali disposti dalla vigente normativa.

In analogia a quanto previsto dal D.M. n. 343 del 30/07/1998, considerato che il concessionario assume l'obbligo ed è autorizzato ad effettuare nuove opere fisse/opere fisse aggiuntive su beni già esistenti suscettibili di ulteriore utilità ai fini demaniali marittimi, l'importo dell'investimento realizzato sarà ammesso a scomputo del canone annuo relativo all'asset oggetto dell'intervento realizzato, fino alla misura massima del 50% dello stesso. Specificatamente, l'importo dell'investimento da scomputare andrà calcolato in base alla presentazione, da parte del concessionario, della documentazione di progetto e di spesa corredata da computo metrico estimativo, da atti di contabilità, da certificazioni di regolare esecuzione firmata da tecnico abilitato e da fatture quietanzate dei costi sostenuti dal concessionario e destinati ai lavori autorizzati (rif. piano investimenti e documenti tecnici allegati), ritenuti riconoscibili ed incamerabili al Demanio dello Stato al termine della concessione ai sensi del Tariffario Canoni Demaniali anno 2025 e secondo il principio di devoluzione a favore dello Stato delle opere non amovibili edificate sul demanio marittimo mediante avvio del procedimento di incameramento ai sensi dell'art. 49 Cod. Nav..

4. Monitoraggio e penali

La concessione sarà soggetta a monitoraggio annuale ai sensi degli artt. 16 e 18 L. 84/1994 e ss.mm.ii., art. 9 del D.I. n. 202/2022, artt. 9 e 15 del DM 110/2023.

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento Concessioni Demaniali AdSPMAS sono stabilite, fin da ora, le penali che saranno applicate al futuro concessionario qualora, in sede di monitoraggio, le dichiarazioni rese in sede di procedura comparativa non siano realizzate in tutto o in parte. Tutte le eventuali penali si applicheranno all'importo posto a base di procedura comparativa (componente fissa), con aggiornamento annuale in base alle indicazioni sull'indice ISTAT comunicate dal Ministero vigilante.

Le eventuali penali saranno richieste con separato "Atto di accertamento" e dovranno essere versate dal Concessionario nel termine massimo di 30 giorni dalla

data di trasmissione: in mancanza l'Autorità di Sistema Portuale potrà rivalersi sulla cauzione ex art. 17 Reg. Cod. Nav. Le penali potranno non essere applicate, a insindacabile giudizio dell'Autorità, qualora la mancata o incompleta realizzazione delle dichiarazioni rese dal Concessionario in sede di gara, come sopra specificato, sia dovuta a comprovate cause non ascrivibili in alcun modo al Concessionario stesso.

Le penali verranno applicate sulla base dei seguenti parametri:

a) Obiettivi di Traffico: in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi, per ciascun anno di riferimento, concernenti i volumi di traffico previsti nei documenti presentati in sede di procedura pubblica, senza giustificato motivo e con una flessione superiore al 20%, l'Autorità applicherà una penale pari allo 0,5% del canone concessorio (componente fissa) riferito all'anno di riferimento per ogni punto percentuale di flessione ulteriore rispetto al citato 20%. Tale penale verrà applicata unicamente in relazione all'anno di riferimento.

b) Piano occupazionale: nella misura del 5% del canone annuo (componente fissa) per ogni unità in meno rispetto a quelle dichiarate con riferimento all'evoluzione del piano occupazionale cui al relativo criterio di aggiudicazione (v. *infra*).

Tale penale verrà applicata per tutta la durata residua della concessione, salvo il riallineamento da parte del concessionario al piano occupazionale dichiarato in sede di offerta.

Qualora l'ammontare complessivo delle penali applicate superi cumulativamente il valore del 20 per cento del valore complessivo del canone di concessione a base di gara (componente fissa, posta a base d'asta, moltiplicata per 4 anni), si procederà all'avvio della decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 47 Cod. Nav. e art. 9 D.I. 202/2022.

5. Chiarimenti

È possibile richiedere **chiarimenti** sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare all'indirizzo PEC autoritaportuale.veneziah@legalmail.it. I quesiti devono pervenire in lingua italiana entro e non oltre il trentesimo giorno successivo alla data di affissione del presente Avviso sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici e non saranno forniti chiarimenti in sede di sopralluogo.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura pervenute in tempo utile saranno pubblicate in forma anonima entro il sesto antecedente alla scadenza del termine di presentazione delle istanze, all'interno della sezione dedicata alla procedura in oggetto.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso pubblico e relativi allegati si fa espresso riferimento al Codice della Navigazione e al relativo Regolamento per l'Esecuzione, alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari – comunque obbligatorie – che disciplinano la materia e al Regolamento delle Concessioni

Demaniale Marittime 2024 adottato dal Comitato di Gestione AdSPMAS in data 10/01/2024 con Delibera AdSPMAS n. 2 del 2024.

6. Criteri di valutazione, indicatori e punteggi

Ai fini della valutazione ed eventuale comparazione delle domande, AdSPMAS provvederà a nominare apposita Commissione che terrà conto dei seguenti criteri valutativi, relativi indicatori e punteggi massimi attribuibili a ciascun indicatore:

CRITERIO VALUTATIVO "A" – TRAFFICO MARITTIMO E MODALITÀ FERROVIARIA
Obiettivi di traffico marittimo e di sviluppo della modalità ferroviaria.
DESCRIZIONE
<p>Il criterio verrà valorizzato attraverso l'analisi dei livelli di traffico indicati nell'istanza – sviluppati secondo un impegno pluriennale – e, in particolare, ai fini della suddetta valorizzazione verranno considerati i sottoelencati elementi:</p> <p>A.1) piano di traffico, sia in termini di naviglio che di quantità e tipologia di merce movimentata;</p> <p>A.2) ripartizione modale del traffico merci in ingresso ed in uscita.</p>
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 30,00 PUNTI)
<p>Per il sub-criterio A.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 24,00 punti per le tonnellate di merce movimentate presso l'accosto dall'impresa concessionaria (quantitativo); <p>Per il sub-criterio A.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A.2-1) 3,00 punti per lo sviluppo della modalità ferroviaria, attraverso la sussistenza o la stipula (entro il primo anno dal rilascio della concessione) di un contratto di raccordo con RFI relativo ad un impianto raccordato funzionale all'oggetto della concessione (criterio binario); - A.2-2) 3,00 punti per quota modale ferroviaria (quantitativo).

L'assegnazione punteggi avverrà come segue:

A.1) Indicatore tonnellate movimentate (I_T) – 24,00 punti – da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_T = \text{Log}_{10}(1 + (T^i - T_0) / (T_{MAX} - T_0) * 9) * 24$$

in cui:

- T_0 = target minimo di tonnellate di merce da movimentare, posto pari a 1.016.694 tonn/anno;
- T_{TARGET} = tonnellate di merce da movimentare presso l'infrastruttura secondo la AdSP, posto pari a 1.447.293 tonn/anno;
- T_{MAX} = valore massimo di tonnellate movimentate pari al massimo tra T_{TARGET} ed il valore massimo assunto da T^i nel programma di attività di tutti gli operatori/richiedenti i ;
- T^i = valore medio di tonnellate/anno movimentate nel terminal secondo il programma di attività dell'operatore/richiedente i nei 4 anni dalla presumibile data di stipula della concessione (2026-2030);
- I_T^i = valore assunto dall'indicatore tonnellate movimentate per

l'operatore/richiedente i ; l'indicatore assume valore pari a 0 per $T^i \leq T_0$, valore 24 per $T^i = T_{MAX}$ e per valori intermedi varia con il logaritmo in base 10 secondo la funzione suindicata.

A.2-1) Indicatore ferrovia (I_{F1}) – 3,00 punti per sviluppo modalità ferroviaria (criterio binario) da calcolare nel modo seguente: si analizzerà la propensione allo sviluppo della modalità ferroviaria da realizzare attraverso la sussistenza o la stipula (entro il primo anno dal rilascio della concessione) di un contratto di raccordo con RFI relativo ad un impianto raccordato funzionale all'oggetto della concessione. Sarà dunque attribuito un valore binario quantitativo (3 punti se raccordo attivo o attivabile entro 1 anno, 0 punti se non attivabile).

A.2-2) Indicatore ferrovia (I_{F2}) – 3,00 punti per quota modale da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_{F2i} = \text{Log}_{10}(1 + (F_i - F_0) / (F_{MAX} - F_0) * 9) * 3$$

in cui:

- F_0 = livello zero di modal share ferroviario¹ dei traffici ferroviari, nazionali e internazionali, da movimentare nel terminal, posto pari a 0%;
- F_{TARGET} = percentuale di traffico merci ferroviario, nazionale e internazionale, da movimentare secondo la AdSP, posta pari al 10%;
- F_{MAX} = valore massimo della percentuale di merce movimentata via treno pari al massimo tra F_{TARGET} ed il valore massimo assunto da F^i nel programma di attività di tutti gli operatori i ;
- F^i = valore medio della percentuale di tonnellate di merce movimentata nel terminal secondo il programma di attività dell'operatore/richiedente i nei 4 anni dalla presumibile data di stipula della concessione (2026-2030);
- I_{F2}^i = valore assunto dall'indicatore ferrovia per l'operatore/richiedente i . L'indicatore assume valore pari a 0 per $F^i \leq F_0$, valore 3 per $F^i = F_{MAX}$ e per valori intermedi varia con il logaritmo in base 10 secondo la funzione suindicata.

CRITERIO VALUTATIVO "B" – SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
Sostenibilità e impatto ambientale del progetto industriale proposto (esercizio dell'attività), livello di innovazione tecnologica (es. sistemi e tecnologie impiegate per limitare l'impatto ambientale).
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi di soluzioni sostenibili a livello ambientale (anche tecnologiche) per l'esercizio dell'attività economica connessa al progetto di investimento. Saranno in particolare preferite soluzioni a basso impatto di emissioni (in valore assoluto) e a ridotto consumo energetico (parco

¹ Il calcolo del *modal share* ferroviario andrà operato sempre come segue: tonnellate di merce (o TEU) in ingresso/uscita dal terminal via ferrovia diviso tonnellate totali di merce (TEU) in ingresso/uscita via terra dal terminal.

mezzi operativi, impianti); analogamente si preferiranno innovazioni tecnologiche finalizzate al monitoraggio dei consumi energetici.

INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 7,00 PUNTI)

B.1) 6,00 punti per misure di efficientamento energetico, risparmio energetico e contenimento delle emissioni di CO₂, abbattimento e riduzione emissioni inquinanti e di riduzione del rumore, gestione dei rifiuti in termini di contenimento della produzione e di incremento della quota di raccolta differenziata finalizzata al riciclo, uso efficiente della risorsa idrica e gestione degli scarichi (qualitativo-discrezionale);

B.2) 1,00 punti per misure di formazione del personale sui temi della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico (criterio binario).

B.1) Assegnazione dei punteggi all'indicatore qualitativo-discrezionale: il punteggio massimo viene moltiplicato per un coefficiente che, secondo le corrispondenze riportate nella tabella successiva, dipende dal giudizio sintetico, ovvero la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione all'indicatore in esame, espresso sulla qualità delle soluzioni progettuali proposte, anche in considerazione dei seguenti fattori: entità dell'impegno e qualità della soluzione proposta in termini di completezza della descrizione, rispondenza alla normativa di settore, linee guida o best practices, grado di responsabilizzazione che emerge dalla soluzione proposta, rilevanza per le parti interessate /stakeholders.

Giudizio qualitativo discrezionale	Coefficiente moltiplicativo
Miglioramento ottimo	1
Miglioramento buono	0,80
Miglioramento discreto	0,70
Miglioramento sufficiente	0,60
Miglioramento modesto	0,40
Miglioramento limitato	0,20
Non migliorativo	0

B.2) Assegnazione punteggio all'indicatore di tipo binario (misure di formazione): il punteggio massimo relativo all'indicatore sarà attribuito in presenza delle suddette misure nel piano di attività dell'operatore/richiedente. In caso contrario sarà attribuito un punteggio pari a zero.

CRITERIO VALUTATIVO "C" - PARTENARIATO

Iniziative di **partenariato** con centri di **ricerca** e istituzioni **universitarie**.

DESCRIZIONE

Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi di iniziative di partenariato attivate con centri di ricerca e istituzioni universitarie.

INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 2,00 PUNTI)

C.1) 1,00 punti per iniziative volte alla stesura di protocolli di intesa e/o collaborazione con Istituti Tecnici, Istituti Tecnici Superiori, Accademie, Centri di Ricerca o Università (binario);

C.2) 1,00 punti per iniziative volte a finanziare borse di studio o progetti di ricerca

presso istituti tecnici superiori o universitari sui temi dell'efficiamento operativo e/o della sostenibilità (binario)

Assegnazione punteggio agli indicatori di tipo binario: il punteggio massimo relativo all'indicatore sarà attribuito in presenza delle suddette misure nel piano di attività dell'operatore/richiedente. In caso contrario sarà attribuito un punteggio pari a zero.

CRITERIO VALUTATIVO "D" - INVESTIMENTI
<p>D.1) Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali, attrezzature e tecnologie anche in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione nazionale di settore;</p> <p>D.2) Investimenti volti alla sostenibilità e alla riduzione dell'impatto ambientale del progetto proposto, a livello di innovazione tecnologica ed efficientamento energetico (es. materiali e tecnologie impiegate per limitare l'impatto ambientale nella fase di cantiere);</p> <p>D.3) Investimenti volti allo sviluppo della security e safety.</p>
DESCRIZIONE
<p>I sub-criteri verranno valorizzati mediante l'analisi della natura degli investimenti, del valore, delle modalità e delle finalità del piano di investimenti in termini di sviluppo della produttività portuale a tutela dell'ambiente e di sicurezza in termini di safety e security, fonti di finanziamento in termini di capitale pubblico e privato.</p>
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 38,00 PUNTI)
<p>Per il sub-criterio D.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.1-A) 22,00 punti per volume economico degli investimenti sugli asset demaniali (banchine denominate CIA W1 e CIA W2 e beni pertinenziali), riconducibili alla vigente normativa (criterio quantitativo); - D.1.-B) 10,00 punti per sostenibilità finanziaria e qualità complessiva del piano degli investimenti, in termini di sostenibilità finanziaria, copertura e redditività degli investimenti (quantitativo); - D.1-C) 2,00 punti per qualità ed efficacia degli investimenti finalizzati al miglioramento della produttività rispetto agli standard minimi di mercato (qualitativo-discrezionale). <p>Per il sub-criterio D.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,00 punti per misure volte alla riduzione dell'impatto ambientale generato dalla realizzazione degli investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali messe in atto anche durante la fase di cantiere di ripristino/valorizzazione dell'accosto e dei beni demaniali pertinenziali (es. sostituzione di materiali da cava con materiali secondari provenienti da processi di riciclo, smaltimento dei rifiuti edili mediante conferimento a impianti di recupero, utilizzo di macchine operatrici a basse emissioni inquinanti (qualitativo-discrezionale). <p>Per il sub-criterio D.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,00 punti per qualità ed efficacia degli investimenti finalizzati al

miglioramento di safety and security ulteriori rispetto agli standard minimi (qualitativo-discrezionale).

D.1-A) Indicatore investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali su asset demaniali (I_V^i) – 22,00 punti – da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_V^i = \text{Log}_{10}(1 + (V^i - V_0) / (V_{MAX} - V_0) * 9) * 22$$

in cui:

- V_0 = livello zero del valore degli investimenti su asset demaniali, posto pari a 0,4 milioni di euro;
- V_{TARGET} = livello target del valore degli investimenti su asset demaniali definito dalla AdSP e posto pari a 1,3 milioni di euro;
- V^i = valore totale degli investimenti su asset demaniali (o comunque su beni gratuitamente devolvibili) secondo il programma di attività dell'operatore/richiedente i nel periodo di durata della concessione e comunque non superiore ai 4 anni;
- V_{MAX} = valore massimo degli investimenti pari al massimo tra V_{TARGET} ed il valore massimo assunto da V^i tra tutti gli operatori i ;
- I_V^i = valore assunto dall'indicatore valore investimento su asset demaniali per l'operatore/richiedente i . L'indicatore assume valore pari a 0 per $V^i \leq V_0$, valore 22 per $V^i = V_{MAX}$ e per valori intermedi varia con il logaritmo in base 10 secondo la funzione suindicata.

D.1-B) Assegnazione dei punteggi all'indicatore "sostenibilità finanziaria e qualità complessiva del piano degli investimenti" – 10,00 punti – da calcolare nel modo seguente:

▪ **D.1-B.1) Sostenibilità finanziaria– 4,00 punti:**

DSCR – Debit Service Coverage Ratio ((flusso di cassa operativo/(quota di capitale da rimborsare + quota di interesse da corrispondere)):

- 0 punti per valori $\leq 1,00$;
- 1 punto per valori $1,01 \div 1,15$;
- 2,50 punti per valori $1,16 \div 1,30$;
- 4 punti per valori $> 1,30$

(a piani economici finanziari privi di indebitamento si attribuisce il massimo dei punti assegnabili).

▪ **D.1-B.2) Copertura finanziaria del programma di investimenti– 3,00 punti:**

Indice di copertura autonoma degli investimenti (Capitale proprio a fine periodo concessorio/investimenti su asset demaniali * 100):

- 0 punti per valori $\leq 15\%$;
- 1 punto per valori $16\% \div 19\%$;
- 2 punti per valori $20\% \div 25\%$;
- 3 punti per valori $> 25\%$

▪ **D.1-B.3) Indicatore di redditività degli investimenti – 3,00 punti:**

ROI – Return On Investment (Risultato Operativo medio

annuo/Investimenti su asset demaniali * 100):

- 0 punti per valori $\leq 5\%$;
- 2 punti per valori $6\% \div 10\%$;
- 3 punti per valori $>10\%$.

D.1-C) 2,00 punti – D.2) 2,00 punti – D.3) 2,00 punti – Assegnazione dei punteggi agli indicatori qualitativo-discrezionali “investimenti finalizzati al miglioramento della produttività”, “investimenti a valenza ambientale”, “investimenti finalizzati al miglioramento di safety and security”: per ciascun indicatore il punteggio massimo verrà moltiplicato per un coefficiente che dipende dalla valutazione relativa alla capacità delle misure prospettate di migliorare la situazione rispetto ai relativi parametri o standard minimi di mercato e/o agli obblighi normativi, secondo le corrispondenze riportate nella tabella seguente.

Giudizio qualitativo discrezionale	Coefficiente moltiplicativo
Miglioramento ottimo	1
Miglioramento buono	0,80
Miglioramento discreto	0,70
Miglioramento sufficiente	0,60
Miglioramento modesto	0,40
Miglioramento limitato	0,20
Non migliorativo	0

CRITERIO VALUTATIVO “E” – CONTINUITA’ OPERATIVA
Capacità di assicurare un’adeguata continuità operativa del porto
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l’analisi del programma operativo e della descrizione che lo stesso fornirà in merito allo svolgimento della fase di <i>start up della nuova concessione</i> (con riferimento, ad esempio, alla disponibilità del complesso di beni mobili e alla capacità di attivare servizi, necessari per l’espletamento delle attività oggetto dell’istanza di concessione).
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 4)
4 punti per il mantenimento della <i>continuità operativa</i> ; (quantitativo)

Assegnazione del punteggio sarà fatta con la seguente procedura:

- **livello zero** della continuità operativa, **ossia 0 punti** per interruzione totale della operatività per un periodo pari o maggiore ad 8 mesi;
- **livello target** che in questo caso è anche il livello massimo (**ossia 4 punti**) per un mantenimento dell’operatività e del livello di servizio minimo definito dalla AdSP;
- per le **situazioni intermedie** si procederà questa volta per interpolazione lineare con la seguente modalità: ai 4 punti sarà sottratta una aliquota proporzionale per i periodi di interruzione totale ed una aliquota pari alla

metà della precedente per i periodi di funzionamento con livello di servizio inferiore al livello minimo definito dalla AdSP.

Per livello di servizio minimo è da intendersi una capacità di carico/scarico giornaliera di circa 5.648 tonnellate lorde di merce da una o più navi di dimensioni compatibili con il mercato servito ed i vincoli di accessibilità marittima del terminal e, in ogni caso, la disponibilità di almeno 1 gru di banchina.

CRITERIO VALUTATIVO "F" - OCCUPAZIONALE
Piano occupazionale , comprendente anche le indicazioni sull'utilizzo della manodopera temporanea.
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi del Piano occupazionale e del relativo organigramma aziendale che dovrà prevedere anche una consistenza del numero degli occupati adeguata con i cicli portuali gestiti, nonché della sua evoluzione nel periodo richiesto, suddiviso per livelli e profili professionali secondo il CCNL dei lavoratori. Verrà altresì valutata l'adeguatezza del quadro relativo all'occupazione di operatori economici terzi, autorizzati a svolgere attività in ambito portuale (artt. 16, 17 L. n. 84/1994 e 68 Cod. Nav).
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 16,00)
F.1) 10,00 punti per il livello di occupazione diretta garantita dall'operatore economico (quantitativo) F.2) 6,00 punti per qualità della proposta occupazionale complessiva, in termini di professionalità, qualifiche richieste e formazione del personale, nonché del livello di occupazione di operatori economici terzi (artt. 16, 17 L. n. 84/1994) (qualitativo-discrezionale)

L'assegnazione dei punteggi avverrà come segue:

F.1) Occupazione diretta dell'operatore economico (I_o^i) – 10,00 punti – da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_o^i = \text{Log}_{10}(1 + (O^i - O_0) / (O_{MAX} - O_0) * 9) * 10$$

in cui:

- O_0 = livello zero di occupazione diretta, ossia il livello da superare per ottenere un punteggio maggiore di zero, è posto pari a 37 unità;
- O_{TARGET} = livello target di occupazione diretta, definito dalla AdSP, è posto pari a 49 unità;
- O^i = livello medio di occupazione diretta nei quattro anni secondo il programma di attività dell'operatore/richiedente i ;
- O_{MAX} = valore massimo della occupazione diretta pari al massimo tra O_{TARGET} ed il valore massimo assunto da O^i tra tutti gli operatori/richiedenti i ;
- I_o^i = valore medio assunto dall'Indicatore Occupazione diretta per l'operatore/richiedente i , nei quattro anni del programma di attività. L'indicatore assume valore pari a 0 per $O^i \leq O_0$, valore 10 per $O^i = O_{MAX}$ e per valori intermedi varia con il logaritmo della funzione in base 10.

F.2) Assegnazione dei punteggi all'indicatore qualitativo-discrezionale – 6 punti – il punteggio massimo verrà moltiplicato per un coefficiente che dipende dal giudizio sintetico espresso sulla qualità della proposta occupazionale in termini di professionalità e qualifiche richieste, secondo le corrispondenze riportate nella tabella seguente.

Giudizio qualitativo discrezionale	Coefficiente moltiplicativo
Ottimo	1
Buono	0,80
Discreto	0,70
Sufficiente	0,60
Modesto	0,40
Scarso	0,20
Totalmente inadeguato	0

CRITERIO VALUTATIVO "G" - COSTO DEL CAPITALE INVESTITO (WACC)
DESCRIZIONE
Il criterio verrà valorizzato mediante l'analisi del costo medio ponderato del capitale.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 3,00)
Per WACC compresi tra 0 e 4 verranno assegnati 3 punti Per WACC compresi tra 5 e 8 verranno assegnati 2 punti Per WACC compresi tra 9 e 11 verrà assegnato 1 punto Per WACC superiori a 11 verrà assegnato un punteggio pari a zero.

I medesimi criteri valutativi saranno utilizzati dall'Amministrazione anche per la valutazione delle istanze di concessione ex art. 18 L. n. 84/1994, per le quali non sarà necessario il ricorso alla procedura di comparazione ex art. 37 Cod. Nav., prevedendo una **soglia di punteggio minimo** pari a 50 punti per l'assegnazione della concessione.

Si precisa che tutte le imposte, le tasse ed i diritti relativi e conseguenti alla selezione, nonché tutte le spese relative alla stipulazione e registrazione della concessione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Lorenza Palma, Dirigente della Direzione Demanio.

IL PRESIDENTE
Matteo Gasparato

Firmato digitalmente da:¹⁶
MATTEO GASPARATO
Data: 03/06/2026 18:29:08