Autorità di Sistema Portuale
del Mare Adriatico Settentrionale
Porti di Venezia e Chioggia

AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE ADRIATICO SETTENTRIONALE PORTI DI VENEZIA E CHIOGGIA

BANDO DI GARA

Procedura aperta per l'affidamento in lotti funzionali di una concessione demaniale marittima avente ad oggetto l'occupazione e l'uso del Fabbricato demaniale n. 1 (noto come Arterminal) sito nel Comune di Venezia, quartiere Dorsoduro, zona San Basilio.



PREMESSE

Con Decreto del Presidente dell'Autorità di Sistema del Mare Adriatico Settentrionale n. 1652 del 06.11.2026, questa Autorità (di seguito anche solo AdSPMAS o Ente concedente) ha disposto di dare avvio alla procedura aperta a evidenza pubblica (previo parere del Comitato di Gestione n. 33 del 27.10.2026) per l'affidamento di una concessione demaniale marittima avente a oggetto l'occupazione e l'uso del Fabbricato Demaniale n. 1, noto anche come *Arterminal*, sito in Venezia, quartiere Dorsoduro, località San Basilio.

Il bene demaniale andrà destinato a servizi e attività in grado di rispondere congiuntamente alle esigenze del sistema portuale e della città, quali attività ricreative, di intrattenimento, culturali, sportive, di scoperta del territorio, di promozione dei prodotti locali e di ristorazione al fine di attuare una strategia di apertura del porto alla cittadinanza e di valorizzazione del patrimonio demaniale attraverso l'insediamento di servizi rivolti sia agli operatori portuali sia ai residenti, alla popolazione universitaria e alle realtà economiche e sociali del territorio.

La durata del procedimento è pari a 180 giorni dalla pubblicazione del bando.

1. ENTE CONCEDENTE – DENOMINAZIONE ED INDIRIZZO UFFICIALE

Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale

PEC: autoritaportuale.venezia@legalmail.it

INDIRIZZO: Santa Marta, Fabbricato 13 30123 Venezia (VE) ITALIA

SITO WEB: www.port.venice.it

TEL: 041/5334785

Il Responsabile del procedimento è il Direttore Demanio e Lavoro Portuale dott.ssa Lorenza Palma: autoritaportuale.venezia@legalmail.it

L'Avviso inerente alla pubblicazione del bando è stato trasmesso per la pubblicazione sulla GUUE il 06.11.2026, pubblicato sulla GURI n. 131 del 12.11.2026 e sul profilo dell'AdSP al seguente indirizzo: www.port.venice.it.

L'Avviso inerente alla pubblicazione del bando di gara è pubblicato anche sull'Albo Pretorio della medesima Amministrazione e dei Comuni di Venezia, Chioggia, Cavallino-Treporti e Mira, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale e su due quotidiani a tiratura locale.

Il presente Bando di gara e i documenti a corredo (rif. Allegati dalla lettera A alla lettera G) 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 e Lavoro Portuale 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente Bando pubblico e relativi allegati si fa espresso riferimento al Codice della Navigazione e al relativo Regolamento per l'Esecuzione e alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, comunque obbligatorie, che disciplinano la materia e al Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime 2026 adottato dal Comitato di Gestione AdSPMAS con Delibera n. 3 del 10.02.2026.

Il D.lgs. n. 36/2023, recante il Codice dei Contratti Pubblici, trova applicazione esclusivamente con riferimento agli articoli espressamente citati nel presente Bando per una migliore gestione della procedura, al fine di garantire il rispetto dei principi di ordine generale, di imparzialità, di trasparenza e *par condicio* dei concorrenti.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Oggetto della presente procedura è il seguente bene demaniale:

Fabbricato demaniale 1 (*Arterminal*), ubicato a Venezia, nel quartiere di Dorsoduro, in zona portuale di San Basilio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Sezione VE, Foglio 14, Mappale 4416, Subalterno 1 (porzione), dotato lungo il fronte ovest, di uno scoperto pertinenziale censito catastalmente al comune di Venezia, Sezione A, Foglio 14, Mappale 4400 (porzione), Subalterni 102 e 132 (porzioni), per una superficie complessiva di ca. 180,00 mq.



Descrizione e caratteristiche del fabbricato
Il fabbricato, costituente la porzione ovest del complesso immobiliare individuato con i numeri 1-21-22 e denominato “Arterminal” a seguito della sua trasformazione da stazione marittima a spazio espositivo, avvenuta nel 2015, è classificabile come un tipico opificio degli anni Venti del secolo scorso.
Presenta una superficie utile lorda di circa 1.587 mq e altezze interne variabili da m 5,00 a m 7,80.
La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato, mentre le murature perimetrali sono realizzate in mattoni comuni pieni. La copertura a falde, di pregevole fattura e caratterizzante l'originaria destinazione dell'immobile, è costituita da capriate in ferro a vista, con sovrastante rivestimento in legno e manto di copertura in laterizio.
I prospetti, intonacati, presentano una configurazione semplice e regolare. Le aperture che li caratterizzavano rispondevano essenzialmente a esigenze funzionali, legate all'accesso ai locali e alla loro illuminazione naturale.

Accessibilità e contesto paesaggistico
Il fabbricato è accessibile dal fronte ovest, in corrispondenza dell'ingresso principale, nonché dal fronte nord, attraverso il piano caricatore prospiciente l'area pedonale di San Basilio. Il piano di calpestio presenta un lieve dislivello in direzione del Canale della Giudecca, riconducibile all'originaria destinazione portuale dell'immobile.
Lungo il prospetto sud, il fabbricato gode di un affaccio Canale della Giudecca e sulla banchina portuale destinata al traffico passeggeri.

Articolazione dei lotti
Lotto 1 – Porzione est del fabbricato
Costituito dalla porzione est del Fabbricato 1, confinante con i fabbricati 21 e 22 appartenenti al complesso della Stazione Marittima di San Basilio, presenta un’unica superficie utile lorda di mq 551 ca. ed è accessibile dall’area pedonale di San Basilio.

Lotto 2 – Porzione ovest del fabbricato e scoperto pertinenziale
Costituito dalla porzione ovest del Fabbricato 1, per una superficie utile lorda complessiva di ca. mq 1.036, comprensiva di un’ala servizi igienici, è accessibile

dall'ingresso principale e dall'area pedonale di San Basilio. La porzione dispone di uno scoperto pertinenziale a uso esclusivo di ca. 180 mq.

La perimetrazione tra i Lotti 1 e 2 dovrà essere realizzata dai rispettivi Concessionari.

Lotto 3 – Intero fabbricato e scoperto pertinenziale
Costituito dall'intero Fabbricato 1 (Lotto 1 e Lotto 2), per una superficie utile lorda complessiva di circa 1.587 mq e dallo scoperto di ca. 180 mq.

Sarà cura e onere dei Concessionari provvedere a rendere il Fabbricato 1 autonomo, sotto il profilo impiantistico e delle relative forniture, rispetto al complesso dei Fabbricati 1-21-22. A tal fine dovranno essere realizzati gli interventi necessari, comprendenti, tra l'altro, la realizzazione e l'attivazione di un nuovo punto di connessione alla rete elettrica, con relativo POD, nonché l'adeguamento dell'impianto di messa a terra, nel rispetto della normativa vigente.

Inquadramento urbanistico e pianificazione portuale
L'area interessata ricade nell'ambito del Piano Regolatore Portuale del Centro Storico del 1908, approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici il 15 maggio 1908, con voto n. 603, quale unico strumento di pianificazione e di governo del territorio nel proprio perimetro di competenza dell'AdSPMAS ai sensi dell'art. 5, comma 2-ter della Legge n. 84/1994.
I documenti programmatici dell'AdSPMAS prevedono l'inserimento del compendio in un'area retroportuale, destinata ad accogliere funzioni accessorie a quelle portuali, come definite dalla Legge n. 84/1994 e successive modifiche e integrazioni.

Vincoli
Sull'area interessata insistono i seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici: D.Lgs. n. 42/2004, art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- Vincolo Sismico: D.G.R. n. 244 del 9 marzo 2021;
- Rischio Archeologico: D.Lgs. n. 42/2004, art. 157 - aree a rischio archeologico della Laguna di Venezia.

Il Fabbricato è stato dichiarato non di interesse culturale con Provvedimento del Ministero delle Attività Culturali e del Turismo prot. n. 5774/2013.

È stato acquisito il parere preliminare favorevole della Soprintendenza in relazione allo studio di fattibilità del progetto di installazione di un impianto fotovoltaico con pannelli integrati nella falda della copertura.

Alla luce delle manifestazioni di interesse inerenti all'occupazione e all'uso del bene demaniale in argomento – che hanno evidenziato la possibilità di modulare gli spazi in modo da consentire anche una suddivisione in lotti funzionali finalizzata a garantire la massima partecipazione al bando – l'AdSPMAS si è determinata a suddividere il fabbricato demaniale nei seguenti lotti:

Lotti	Descrizione
1	Porzione est del fabbricato, con superficie di 551,52 mq, come individuata nella planimetria allegata.

2	Porzione ovest del fabbricato, con superficie di 1.036,22 mq, oltre a uno scoperto pertinenziale esclusivo di mq 180,00, come individuato nella planimetria allegata.
3	Intero fabbricato, con superficie complessiva di 1.587,74 mq, oltre a uno scoperto pertinenziale di mq 180,00, come individuato nella planimetria allegata.

Ciascun concorrente può presentare offerta per i Lotti 1 o 2 (alternativamente), oppure concorrere per il bene nella sua interezza, come identificato con il Lotto 3.

Nel caso in cui il medesimo operatore presenti un'offerta per il Lotto 3 (globale) e una per il lotto 1 o 2, verrà presa in considerazione solo quella presentata per il Lotto globale.

Qualora l'operatore economico dovesse presentare contemporaneamente offerta per il lotto 1 e 2, si considererà soltanto l'offerta per il lotto con il canone di importo maggiore (Lotto 2), salvo il caso in cui il Lotto 1 sia deserto: in tal caso si prenderà in considerazione l'offerta per il lotto deserto, salvo quanto previsto di seguito.

Ai fini della massima valorizzazione dei beni demaniali, qualora un lotto singolo (1, 2) dovesse andare deserto, in presenza di offerte per il Lotto 3 queste avranno prevalenza di aggiudicazione secondo le modalità previste al successivo articolo 11 "Criteri di aggiudicazione".

È vietato partecipare alla presente procedura presentandosi in forme diverse (ad es. come impresa singola in un lotto e quale mandataria di un RTI in un altro lotto, ovvero come mandatario di un RTI in un lotto e mandante di un RTI in un altro lotto). In tal caso il concorrente sarà escluso dalla gara.

Per una migliore identificazione e descrizione dei bene si rinvia alle planimetrie (All. A) e al link di accesso alla *data room* (All. B) allegati al presente bando.

Le domande di partecipazione dovranno riguardare esclusivamente i beni demaniali oggetto del presente bando. Non sono ammesse istanze per beni demaniali inferiori o ulteriori rispetto ai lotti individuati nel Bando.

3. SCOPO DELLA CONCESSIONE

La concessione è finalizzata a consentire l'occupazione e l'uso dei beni demaniali oggetto del presente bando per l'insediamento di servizi e attività in grado di rispondere congiuntamente alle esigenze del sistema portuale e della città, quali attività ricreative, di intrattenimento, culturali, sportive, di scoperta del territorio, di promozione dei prodotti locali e di ristorazione al fine di attuare una strategia di apertura del porto alla cittadinanza e di valorizzazione del patrimonio demaniale attraverso l'insediamento di servizi rivolti sia agli operatori portuali sia ai residenti, alla popolazione universitaria e alle realtà economiche e sociali del territorio.

In casi eccezionali, e/o di particolare emergenza, resta salva la facoltà dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, di riservarsi l'utilizzo dei beni, ciò senza alcun rimborso o indennizzo a favore della concessionaria, se non in termini di riduzione del canone, tenendo comunque conto del relativo eventuale diretto impatto ai fini dell'equilibrio della concessione.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata minima di anni 10 e massima di anni 20 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto concessorio e/o comunque dall'effettiva presa in consegna dei beni.

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

5. CANONE DEMANIALE

L'importo complessivo del canone demaniale nominale annuale di concessione, riferito alle occupazioni e alle destinazioni d'uso, posto a base d'asta è così stabilito:

Lotti	Canone
1	€ 35.772,00 (trentacinquemilasettecentosettantadue/00)
2	€ 72.223,00 (settantaduemiladuecentoventitre/00)
3	€ 107.995,00 (centosettemilanovecentonovantacinque/00)

Il canone demaniale è calcolato in base al vigente Tariffario AdSPMAS, 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.

Si evidenzia che gli eventuali investimenti proposti da parte dell'aspirante concessionario per il miglioramento delle costruzioni presenti o per la realizzazione di nuove strutture comporteranno l'avvio di apposita istruttoria tecnico demaniale e l'eventuale aumento del canone stabilito; l'investimento effettuato dal concessionario, qualora autorizzato, sarà ammesso a scomputo nella misura massima da abbattersi in attuazione dei criteri di legge vigenti fino alla percentuale massima pari al 50% (cinquantapercento) del predetto importo, da calcolarsi in base alla presentazione da parte del concessionario di tutta la documentazione di progetto e di spesa, corredata da computo metrico estimativo, atti di contabilità, certificazioni di regolare esecuzione firmata da tecnico abilitato e da fatture quietanzate dei costi sostenuti dal concessionario destinati ai lavori autorizzati di risistemazione, ritenuti riconoscibili ai sensi del vigente Tariffario Canoni Demaniali e incamerabili al Demanio dello Stato 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.

Con riferimento agli investimenti riconoscibili di cui si rinvia all'elenco contenuto all'interno dell'Ordinanza tariffaria vigente reperibile al seguente link https://www.port.venice.it/servizi-adsp-mas/concessioni-demanio/tariffario/.

Gli investimenti che comportino modifica degli asset esistenti con inserimento di nuove voci di canone e/o nuove superfici saranno oggetto di valorizzazione secondo Ordinanza tariffaria vigente, fermi restando gli abbattimenti come sopra descritti.

6. ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI NECESSARI – GARANZIA PROVVISORIA

A garanzia della corretta partecipazione del soggetto concorrente alla procedura di cui al presente Bando di gara, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'eventuale aggiudicazione, l'offerta dovrà essere corredata – a pena di esclusione dall'iter di selezione di cui al presente Bando – da apposita cauzione pari al 2% del canone demaniale annuo di concessione:

Lotti	Importo cauzione
1	€ 715,44 (settecentoquindici/44)
2	€ 1.444,46 (millequattrocentoquarantaquattro/46)
3	€ 2.159,90 (duemilacentocinquantanove/90)

Detta garanzia potrà essere prestata alternativamente nelle seguenti forme:

- a mezzo deposito cauzionale attraverso il sistema PagoPA, accedendo al link (https://www.port.venice.it/it/mypay-pagamenti-elettronici.html);
    - entrando nel MyPay (link "vai al portale MyPay")
    - selezionando da "Altre tipologie di pagamento" la voce "Depositi Cauzionali" ed inserendo i dati obbligatori richiesti.
- mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

La garanzia provvisoria rimarrà vincolata fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del disciplinare di concessione, mentre ai soggetti concorrenti che non risulteranno aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara verrà restituita la polizza fidejussoria prestata o rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale eseguito.

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il concorrente dovrà effettuare, **a pena di esclusione**, un sopralluogo obbligatorio nei compendi oggetto della procedura.
Il sopralluogo è condizione di ammissibilità ai fini della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica.
La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo autoritaportuale.venezia@legalmail.it e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, recapito indirizzo mail e PEC, nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo.
La suddetta richiesta dovrà essere inviata almeno 30 (trenta) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.
Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con due giorni di anticipo.
Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore in possesso del documento di identità o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante.
Al sopralluogo, che deve essere obbligatoriamente eseguito da tutti i concorrenti, AdSPMAS consegnerà l'attestazione di avvenuto 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.

8. RICHIESTA CHIARIMENTI

È possibile richiedere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare all'indirizzo PEC autoritaportuale.venezia@legalmail.it.
I quesiti devono pervenire in lingua italiana entro e non oltre il quindicesimo giorno precedente il termine per la presentazione delle offerte.
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 giorno precedente il termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'AdSPMAS, all'interno della sezione dedicata alla procedura in oggetto. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione del sito istituzionale.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

9. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici individuati dall'art. 65, comma 1 del D.lgs. 36/2023 secondo le disposizioni di cui al presente Bando, 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 requisiti prescritti dai successivi paragrafi.

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. Le circostanze di cui all'articolo 94 del D.lgs. n. 36/2023 sono cause di esclusione automatica. Le circostanze di cui all'articolo 95 del D.lgs. n. 36/2023 sono cause di esclusione non automatica.

Altre cause di esclusione.
Sono esclusi gli operatori economici che:
- 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;
- negli ultimi 5 anni, calcolati a ritroso dalla data di pubblicazione del presente Bando sulla GURI, 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.

Requisiti di ordine speciale.

Requisiti di idoneità professionale.

Gli operatori economici costituiti in forma di impresa o società devono essere iscritti nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura, per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. 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 bando ad imprese di altro Stato membro) di iscriversi presso la CCIAA, con apertura di apposita sede operativa in Italia.

Gli altri soggetti non tenuti all'iscrizione nel Registro delle imprese devono dimostrare:

- l'iscrizione nel registro, albo o elenco pubblico eventualmente previsto dalla legge in relazione alla propria natura giuridica;
- la presenza, nell'oggetto statutario o nelle finalità istituzionali, di attività coerenti con quelle oggetto della concessione.

Requisiti di capacità economica e finanziaria.

I concorrenti devono dimostrare di possedere una capacità economica e finanziaria adeguata a far fronte agli impegni derivanti dall'eventuale aggiudicazione della concessione mediante attestazione rilasciata da un istituto di credito.

Per gli Enti pubblici il requisito può essere comprovato anche mediante:

- documentazione relativa alle entrate istituzionali, ai contributi, ai finanziamenti o alle altre fonti di copertura;
- dichiarazione dell'organo competente circa la disponibilità delle risorse necessarie.

Tale documentazione a comprova andrà allegata alle dichiarazioni di cui al Modello All. C).

10. DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA

Fanno parte integrante e sostanziale del presente Bando i seguenti allegati:

- Planimetria - All. A);
- Data Room – All. B);
- Modello di domanda di partecipazione e delle dichiarazioni sostitutive in merito al possesso dei requisiti di ordine generale e speciale - All. C);
- Modello in merito delle dichiarazioni di cui alle lettere b) c) d) e) f) – rif. pag. 16 del presente Bando – All. D);

- Autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi articolo 13, paragrafo 1 e 14, paragrafo 1, regolamento (UE) 2016/679 sulla protezione dei dati – informativa – All. E);
- Schema Atto di concessione – All. F)
- Modello Offerta Economico-Temporale – All. G).

11. CRITERI 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 procederà alla valutazione delle offerte in una o due fasi.

PRIMA FASE
La commissione procede a individuare per ogni lotto 1, 2 e 3 le migliori offerte tenendo conto dei seguenti elementi valutativi, relativi indicatori e punteggi massimi attribuibili a ciascun elemento, secondo le modalità di seguito indicate:

<table>
<tr><th colspan="3">ELEMENTI DI VALUTAZIONE</th><th>RIFERIMENTO</th><th>FATTORI PONDERALI</th><th>PUNTEGGIO</th></tr>
<tr><td rowspan="4">ELEMENTI QUALITATIVI</td><td rowspan="2">1)</td><td rowspan="2">IPOTESI DI RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL FABBRICATO</td><td rowspan="2">Proposta progettuale</td><td>P1.A = 15</td><td rowspan="4">70</td></tr>
<tr><td>P1.B = 15</td></tr>
<tr><td>2)</td><td>CONNESSIONE PORTO-CITTA'</td><td>Proposta progettuale</td><td>P2= 30</td></tr>
<tr><td>3)</td><td>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA</td><td>Proposta progettuale</td><td>P3 = 10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ELEMENTI QUANTITATIVI</td><td>4)</td><td>CANONE DEMANIALE</td><td>Offerta Economico - Temporale</td><td>P4 = 20</td><td rowspan="2">30</td></tr>
<tr><td>5)</td><td>DURATA DELLA CONCESSIONE</td><td>Offerta Economico - Temporale</td><td>P5 = 10</td></tr>
</table>

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

11.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL FABBRICATO – max 30 punti

Descrizione della proposta di recupero, rifunzionalizzazione e valorizzazione del bene, con particolare riferimento alla qualità, chiarezza e completezza dell'ipotesi progettuale e alla sua capacità di restituire al bene una funzione coerente, qualificata e durevole.

Saranno valutate la coerenza e l'adeguatezza delle funzioni e degli interventi proposti rispetto alle caratteristiche architettoniche, funzionali e strutturali del fabbricato, alla sua vocazione e alle eventuali caratteristiche storico-architettoniche e condizioni di tutela del bene.

Particolare rilevanza sarà attribuita alla qualità delle funzioni e dei servizi previsti, alla loro capacità di assicurare un riuso qualificato, continuativo e durevole dell'immobile, nonché alla sostenibilità manutentiva e gestionale delle soluzioni progettuali.

La valutazione sarà effettuata sulla base dei seguenti sotto criteri:

A. Qualità della proposta di recupero e rifunzionalizzazione – max 15 punti

Saranno valutati:

- la qualità, chiarezza e completezza dell'ipotesi progettuale;
- la coerenza delle funzioni proposte con le caratteristiche, la vocazione e le potenzialità del bene;
- la qualità e l'appropriatezza degli interventi di recupero (anche in relazione allo scoperto), riqualificazione e rifunzionalizzazione, in relazione alle caratteristiche architettoniche, funzionali e strutturali dell'immobile e al contesto storico urbano;
- la capacità delle soluzioni progettuali di garantire durabilità, manutenibilità e sostenibilità gestionale degli interventi e delle funzioni previste;
- il cronoprogramma degli investimenti in relazione alle tempistiche di fruibilità delle attività e dei servizi.

B. Qualità delle funzioni e capacità di valorizzazione – max 15 punti

Saranno valutate:

- la capacità di sviluppare servizi e attività in grado di rispondere congiuntamente alle esigenze del sistema portuale e della città, quali attività ricreative, di intrattenimento, culturali, sportive, di scoperta del territorio, di promozione dei prodotti locali e di ristorazione al fine di attuare una strategia di apertura del porto alla cittadinanza e di valorizzazione del patrimonio demaniale attraverso l'insediamento di servizi rivolti sia agli operatori portuali sia ai residenti, alla popolazione universitaria e alle realtà economiche e sociali del territorio;
- la capacità delle funzioni e dei servizi proposti di assicurare un riuso qualificato, continuativo e durevole dell'immobile;
- l'adeguatezza delle modalità organizzative e gestionali previste per assicurare la continuità e l'effettiva fruibilità delle attività e dei servizi proposti.

11.2 CONNESSIONE PORTO-CITTA' – max 30 punti

Descrizione dell'attività e delle modalità di riuso dell'immobile, con particolare riferimento alla capacità della proposta di valorizzare il rapporto tra il bene, il sistema portuale e il contesto urbano e territoriale in cui è inserito.

Saranno valutate le soluzioni e le azioni finalizzate a favorire l'integrazione del bene nel sistema portuale e urbano, rafforzandone la fruibilità pubblica e la capacità di

costituire un elemento di connessione tra porto, città e comunità locale.

Particolare attenzione sarà rivolta alla capacità della proposta di valorizzare il carattere identitario del bene nel contesto territoriale di riferimento, salvaguardandone l'autenticità e gli elementi distintivi e favorendone la conoscenza e la fruizione.

Saranno inoltre valutate la capacità della proposta di generare relazioni e sinergie con il territorio, nonché di produrre ricadute positive sotto il profilo sociale, culturale ed economico, anche attraverso la collaborazione con istituzioni, soggetti pubblici e privati, operatori economici, realtà culturali e sociali e altri soggetti attivi nel territorio.

In particolare, saranno valutati:

- il grado di fruibilità pubblica del bene e delle attività insediate;
- la capacità di rafforzare le relazioni fisiche, funzionali e percettive tra il bene, il porto, la città e il territorio;
- la capacità di sviluppare collaborazioni e sinergie con istituzioni, soggetti pubblici e privati, operatori economici, realtà culturali e sociali e altri soggetti attivi nel territorio;
- la capacità di generare ricadute positive e durature per il territorio e per la collettività, sotto il profilo sociale, culturale, economico, della sicurezza e della vivibilità;
- la capacità di promuovere la conoscenza, la cultura e l'identità del territorio e di valorizzarne le risorse, le produzioni e le eccellenze.

11.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 10 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo per la valorizzazione e la salvaguardia dell'ambiente, anche a vantaggio delle future generazioni, e per il miglioramento delle prestazioni energetiche del bene, attraverso la riduzione dei consumi e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

In particolare, saranno valutati:

- le soluzioni progettuali finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e alla riduzione dei consumi energetici;
- l'impiego di materiali e componenti a ridotto impatto ambientale, riciclabili, riciclati o bio-eco compatibili, ove compatibili con le caratteristiche del bene e con gli eventuali vincoli di tutela;
- l'adozione di soluzioni e tecniche bioclimatiche finalizzate al miglioramento del comfort ambientale e alla riduzione del fabbisogno energetico;
- l'impiego di impianti, apparecchiature e dispositivi ad alta efficienza e a basso consumo;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi per l'autoproduzione e l'ottimizzazione dei consumi energetici~~;~~

- l'adozione di soluzioni orientate alla durabilità, alla manutenibilità e alla riduzione degli impatti ambientali lungo il ciclo di vita degli interventi;
- le modalità di gestione sostenibile dell'eventuale cantiere, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi e degli impatti ambientali, alla gestione dei materiali e dei rifiuti e alla limitazione delle emissioni e delle interferenze.

11.4 CANONE – max 20 punti

Percentuale di rialzo rispetto al canone posto a base d'asta.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto alla percentuale di rialzo del canone maggiore offerta.

11.5 DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la concessione, che dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 10 (dieci) ed un massimo di anni 20 (venti).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

11.6 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore.

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$\boldsymbol{P(a) = \sum_{n} (Pi * V(a)\, i)}$$

dove:

$\boldsymbol{P(a)}$	*Valutazione in punti dell'offerta (a)*
$\boldsymbol{n}$	*Numero totale degli elementi di valutazione*
$\boldsymbol{Pi}$	*Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)*
$\boldsymbol{V(a)\, i}$	*Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1*
$\sum$	*Sommatoria*

11.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione qualitativa. Per ciascun elemento di valutazione, il coefficiente definitivo sarà determinato calcolando la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari. Il punteggio relativo a ciascun elemento sarà ottenuto moltiplicando il coefficiente medio per il corrispondente fattore ponderale. Il

punteggio complessivo relativo agli elementi qualitativi sarà determinato sommando i punteggi conseguiti per ciascun elemento di valutazione.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	**COEFFICIENTI**
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

11.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$\boldsymbol{P(a)C} = \boldsymbol{PC} * \boldsymbol{V(a)C} = 20 * \frac{\boldsymbol{C(a)}}{\boldsymbol{C(max)}}$$

Dove:

$\boldsymbol{P(a)C}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo al Canone

$\boldsymbol{PC}$ = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$\boldsymbol{V(a)C}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$\boldsymbol{C(a)}$ = Percentuale offerta dal concorrente $\boldsymbol{a}$

$\boldsymbol{C(max)}$ = Percentuale massima offerta nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$\boldsymbol{P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}}$$

Dove:

$\boldsymbol{P(a)D}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo alla Durata

$\boldsymbol{PD}$ = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$\boldsymbol{V(a)D}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$\boldsymbol{D(a)}$ = Durata offerta dal concorrente $\boldsymbol{a}$

$\boldsymbol{D(min)}$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $\boldsymbol{P(a)C}$ e $\boldsymbol{P(a)D}$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

Le medie sono calcolate fino alla prima cifra decimale, arrotondata all'unità superiore qualora la seconda cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

11.7 Soglia di sbarramento

A presidio della qualità della prestazione, è prevista una soglia di sbarramento, che sarà applicata con riferimento agli elementi qualitativi dell'offerta (ipotesi di recupero e riuso, connessione porto-città, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica).
La soglia è fissata in punti 45. Non superando la soglia, il concorrente non potrà accedere alla valutazione dell'offerta economico-temporale.

SECONDA FASE (eventuale)
Qualora all'esito delle valutazioni svolte dalla Commissione giudicatrice in prima fase dovesse risultare la compresenza di offerte ammissibili per tutti i Lotto 1, 2 e 3 – tenuto conto dell'avvenuto superamento della soglia di sbarramento finalizzata ad assicurare la qualità delle offerte – la Commissione giudicatrice verificherà unicamente quale offerta economica, tra la combinazione dei Lotti singoli 1-2 e il Lotto globale 3, garantisca all'Ente condente di introitare il maggior canone annuale, proponendone l'aggiudicazione.

In particolare, la Commissione confronterà la somma dei canoni demaniali annui complessivamente offerti per i Lotti 1 e 2 con il canone demaniale annuo offerto per il Lotto 3.

Come previsto dal precedente articolo 2 del presente Bando, ai fini della massima valorizzazione dei beni demaniali, qualora un lotto singolo (1, 2) dovesse andare deserto, la migliore offerta per il lotto globale (3) avrà prevalenza di aggiudicazione.

12. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Termine ultimo per la ricezione delle offerte: giorno **29.01.2027 ore 12:00**, pena l'irricevibilità.

Data apertura offerte: la data della prima seduta pubblica e delle successive saranno comunicate mediante avviso almeno 48 ore prima della data fissata.
Soggetti ammessi all'apertura delle offerte: i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.
Modalità di presentazione delle offerte e criteri di ammissibilità dell'offerta: il concorrente dovrà far pervenire – presso la sede dell'AdSPMAS, Santa Marta, Fabbricato 13 30123 Venezia (VE) ITALIA – a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale o di altri servizi di recapito, il plico cartaceo contenente l'offerta e la documentazione in lingua italiana, a pena di esclusione dalla gara, entro il termine perentorio del 29.01.2027 ore 12:00.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico dovrà essere idoneamente sigillato in modo da garantirne l'integrità e dovrà recare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente (indirizzo, casella di posta certificata e codice fiscale/partita IVA) la dicitura della presente procedura e l'indicazione del LOTTO per cui si partecipa.

Il plico dovrà contenere 3 buste, a loro volta idoneamente sigillate recanti la ragione sociale del concorrente e la dicitura, rispettivamente "BUSTA 1 – Documentazione amministrativa", "BUSTA 2 – Proposta progettuale", "BUSTA 3 – Offerta Economico-temporale e PEF".

Nella BUSTA 1 "Documentazione amministrativa" dovranno essere contenuti i seguenti documenti:
a) Domanda di partecipazione alla procedura in marca da bollo da 16,00 € con individuazione del Lotto per cui si intende partecipare, completa delle dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di ordine generale e di ordine speciale da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, redatta preferibilmente utilizzando il modello di cui all'Allegato C) e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente con allegata copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore; nel caso di raggruppamento temporaneo (RT) non ancora costituito, la domanda dovrà essere sottoscritta da ciascun operatore economico (OE) che costituirà il RT. La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura;
b) dichiarazione di impegno a costituire cauzione a garanzia del pagamento dei canoni demaniali e di ogni altro obbligo connesso alla concessione demaniale, ai sensi dell'art. 17 reg. cod. nav. e dell'art. 22 del Regolamento concessioni demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'AdSPMAS.
c) dichiarazione di impegno a contrarre adeguata garanzia assicurativa a tutela dei beni oggetto della concessione contro il rischio di incendio /scoppio/fulmine avente come beneficiario l'AdSPMAS, con massimale non inferiore ad € 1.550.000,00;
d) dichiarazione di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutto quanto previsto dal presente Bando ed allegati e degli oneri ed obblighi previsti per legge e per regolamento a carico del concessionario;
e) dichiarazione di avere nel complesso preso conoscenza della natura della concessione e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa, che possono influire sia sull'esercizio della concessione, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, la stessa economicamente remunerativa, anche tenuto conto dell'investimento iniziale e della durata della concessione;

f) dichiarazione di impegno, in caso di aggiudicazione, a corrispondere all'AdSPMAS le spese di pubblicazione sostenute;
Le dichiarazioni di cui alle lettere da b) a f) del bando potranno essere rese utilizzando preferibilmente il modello Allegato D).
g) autorizzazione al trattamento dei dati personali alla luce della informativa di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE, utilizzando il modello Allegato E);
h) (nel caso di RT già costituito), mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con l'indicazione del soggetto designato quale mandatario, del tipo di raggruppamento, nonché le quote di partecipazione al raggruppamento;
i) (nel caso di RT non ancora costituito): impegno a conferire, con le modalità di cui al punto I, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo di rappresentanza alla mandataria, con l'indicazione del soggetto designato quale mandatario, del tipo di raggruppamento, nonché le quote di partecipazione allo stesso;
j) procura, in originale o in copia, ove i documenti amministrativi o tecnici siano sottoscritti da un procuratore. In tal caso la sottoscrizione di colui che ha rilasciato la procura deve essere autenticata da un notaio;
k) garanzia provvisoria di cui all'art. 6 del presente bando.

Nella BUSTA 2 "Proposta progettuale"

Relazione Tecnico-Illustrativa suddivisa secondo gli elementi valutativi:

1. Ipotesi di recupero e rifunzionalizzazione del fabbricato:

1.A. Qualità della proposta di recupero e rifunzionalizzazione

1.B. Qualità delle funzioni e capacità di valorizzazione

2. Connessione Porto-Città

3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione,** essere debitamente sottoscritta.

Si precisa che i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA 2 non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti **sarà causa di esclusione**.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo i documenti da inserire nella Busta 2 dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

Ciascuna delle 4 sezioni (1.A, 1.B, 2 e 3) della Relazione Tecnico-illustrativa dovrà essere costituita da un numero massimo di 10 pagine, in formato A4 (ivi comprese tavole tecniche), redatte con carattere Times New Roman, dimensione 12, interlinea 1,5, numero max di righe per pagine 25. Sono escluse dal conteggio le copertine e gli eventuali sommari.

Nella BUSTA 3 "Offerta Economico-Temporale e PEF"

Dovrà contenere:

a) a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato G "Offerta Economico-

Temporale”, da sottoscrivere **a pena di esclusione,** previa compilazione di tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):

- la percentuale di **rialzo** del canone posto a base d’asta da esprimere in cifre e in lettere;
- la **durata** proposta per la concessione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 10 (dieci) ed un massimo di anni 20 (venti).

b) **a pena di esclusione,** un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, cartaceo e digitale editabile su apposito supporto informatico, corredato da apposita relazione illustrativa con analisi costi e ricavi, atto a dimostrare la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente la prestazione attraverso la prospettazione di un equilibrio-economico finanziario coerente con l’offerta proposta.

E’ facoltà del singolo proponente predisporre un proprio modello di PEF, pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell’**“**Offerta Economico-Temporale**”** di cui all’allegato G ed essere sviluppato per l’intera durata della concessione proposta nell’ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un’altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell’Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 11.6.2 del presente Bando: per l’elemento “canone” il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l’elemento “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell’anno precedente.

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l’equilibrio economico-finanziario dell’operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- Il PEF dovrà essere asseverato da soggetto abilitato come da normativa di riferimento di cui al D.lgs. n. 39/2010 che disciplina le competenze e le responsabilità connesse alla revisione contabile, che si applica parimenti alle persone fisiche e alle società iscritte nel registro ai sensi dell’art. 2 della medesima norma.

- Il mancato inserimento nella BUSTA 3 del Piano Economico Finanziario o l'assenza di asseverazione non potranno essere oggetto di soccorso istruttorio e, pertanto, comportano l'esclusione dalla procedura.

Al fine di non compromettere l'integrità delle buste contenenti l'offerta, si invitano i partecipanti ad impiegare un plico esterno con dimensioni ampiamente maggiori di quelle delle buste contenute al suo interno.
In caso di presentazione di offerta da parte di R.T.I. non ancora costituita, i documenti dovranno essere sottoscritti da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento.
Saranno escluse le offerte plurime, condizionate, tardive, alternative e le offerte redatte secondo modalità non conformi a quanto sopra indicato.
Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del D.lgs. n. 36/2023, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione, ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica, quella economico-temporale e il PEF.
Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine non inferiore a 5 giorni e non superiore a dieci giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie.
In caso di inutile decorso del termine, l'AdSP procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

13. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'esame della documentazione pervenuta verrà affidato ad apposita Commissione che sarà nominata con Decreto del Presidente successivamente al termine di scadenza delle offerte, e composta da un numero dispari pari a n. 3 (tre) o 5 (cinque) componenti, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della procedura.
In capo ai commissari non devono sussistere le cause ostative alla nomina previste dall'art. 93, comma 5 del D.Lgs. 36/2023.
A tale fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione all'Amministrazione.
Il giorno fissato per l'apertura delle buste – che verrà comunicato ai concorrenti che hanno presentato la domanda di partecipazione nei termini previsti dal bando – la Commissione procederà, in seduta pubblica, a verificare la regolarità formale dei plichi pervenuti nei termini e della documentazione ivi contenuta, secondo quanto previsto dal presente Bando.
La Commissione procederà in una o più sedute riservate, anche con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni, all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente Bando.
Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta 3 "Offerta economico-temporale e PEF", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e darà lettura dell'Offerta Economico – Temporale.
Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'offerta economica secondo quanto indicato al punto 11.6.2 del Bando.
Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti per medesimo lotto ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per la proposta qualitativa e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta qualitativa.
Terminata la prima fase, qualora all'esito delle valutazioni svolte dalla Commissione giudicatrice in prima fase dovesse risultare la compresenza di offerte ammissibili per tutti i Lotto 1, 2 e 3 – tenuto conto dell'avvenuto superamento della soglia di sbarramento finalizzata ad assicurare la qualità delle offerte – la Commissione giudicatrice verificherà unicamente quale offerta economica, tra la combinazione dei Lotti singoli 1-2 e il Lotto globale 3, garantisca all'Ente condente di introitare il maggior canone, proponendone l'aggiudicazione.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati verrà effettuata nei confronti del soggetto aggiudicatario e prima della stipula dell'atto di concessione.
L'AdSPMAS si riserva la facoltà di sospendere e/o annullare e/o revocare la presente procedura, o di non addivenire alla concessione; nell'eventualità, non sarà riconosciuto alcun indennizzo ai partecipanti.
Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente.
Tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura di gara avverranno mediante avviso sul sito istituzionale/profilo AdSPMAS.
Si precisa che tutte le imposte, le tasse ed i diritti relativi e conseguenti alla procedura di assegnazione, nonché tutte le spese relative alla stipulazione e registrazione della concessione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
I dati raccolti saranno trattati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679").

IL PRESIDENTE
Matteo Gasparato

Firmato digitalmente da:
MATTEO GASPARATO
Data: 12/11/2026 09:59:30