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

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 "*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;

VISTE le delibere dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti (ART) n. 89/2024 del 26/06/2024, recante "*Revisione delle prime misure di regolazione in ambito portuale adottate con la delibera n. 57/2018 – Approvazione dell'integrazione della Misura 2 in relazione allo schema di Piano Economico Finanziario (PEF), sulla cui base devono essere predisposti i PEF che i partecipanti alle procedure di gara per il rilascio delle concessioni di cui all'art. 18 della Legge n. 84/1994 sono tenuti a presentare*", e n. 242/2025 del 25/12/2025, recante "*Revisione della delibera n. 57/2018 – Metodologie e criteri per garantire l'accesso equo e non discriminatorio alle infrastrutture portuali*";

VISTA l'adozione, da parte del Comitato di Gestione AdSPMAS, del Tariffario Canoni demaniali anno 2025 di cui all'Ordinanza n. 117 del 14 febbraio 2025;

VISTA l'istanza presentata dalla società **GRANDI MOLINI ITALIANI S.p.A.**, ai sensi degli artt. 16 e 18 della Legge n. 84/1994, in data 29/12/2025 e acquisita al protocollo AdSPMAS al n. 26875 in pari data;

VISTE le successive integrazioni documentali trasmesse dalla medesima società e acquisite al protocollo AdSPMAS rispettivamente ai nn. 1832 del 21/01/2026, 4581

del 23/02/2026, 5223 del 03/03/2026, 5439 del 04/03/2026 e 15575 del 30/06/2026;

VISTA la comunicazione relativa all'ostensibilità dei dati trasmessi dalla società GRANDI MOLINI ITALIANI S.p.A. acquisita al prot. AdSPMAS n. 5223 del 03/03/2026;

VISTO il parere dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 25 del 17/04/2026, reso ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 110/2023;

VISTO l'aggiornamento del Piano Economico Finanziario (PEF), predisposto in recepimento delle osservazioni formulate dall'ART nel citato parere n. 25/2026, acquisito con prot. AdSPMAS n. 15575 del 30/06/2026, nonché la relativa asseverazione, acquisita al prot. AdSPMAS n. 21559 del 28/09/2026;

VISTA la nota di riscontro dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti, acquisita al prot. AdSPMAS n. 19902 del 03/09/2026, relativa all'aggiornamento del Piano Economico Finanziario della società GRANDI MOLINI ITALIANI S.p.A.;

VISTO il Piano Operativo Triennale 2026-2028 approvato con Delibera del Comitato di Gestione n. 2 del 10/02/2026 reperibile al link Piano Operativo Triennale - Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale;

CONSIDERATA la coerenza dell'istanza presentata dalla società GRANDI MOLINI ITALIANI S.p.A. e dei relativi programmi di attività con le previsioni del vigente Piano Regolatore Portuale (https://www.port.venice.it/governance/piani-e-programmi/piani-regolatori-portuali/), che individua per l'area interessata una destinazione d'uso «Industriale-Commerciale», nonché con gli strumenti di pianificazione strategica di settore, come attestato dal parere della Direzione Pianificazione e Sviluppo, acquisito al prot. AdSPMAS n. 24176 del 29/10/2026,

DISPONE

Che il **presente Avviso** sia pubblicato, ai sensi del Regolamento delle Concessioni Demaniali Marittime, corredato dall'istanza **GRANDI MOLINI ITALIANI S.p.A.** (in seguito anche GMI) in data 29/12/2025 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-pubblicita-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 rimangano depositati 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, 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-adsp-mas/concessioni-demanio/normativa/, e dovranno essere corredate obbligatoriamente da:

1) Programma operativo, comprensivo:
- del piano dei traffici;
- del piano occupazionale;
- del piano degli investimenti, con indicazione della relativa tipologia e consistenza;
- della descrizione delle attività che si intendono esercitare, con specificazione delle relative caratteristiche e delle modalità di gestione.

Il programma dovrà essere finalizzato alla valorizzazione dell'area demaniale oggetto della concessione, nonché all'incremento dei traffici e della produttività del porto.

2) Piano Economico-Finanziario (PEF), redatto secondo il modello aggiornato dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti (ART), di cui alla delibera n. 242 del 20/12/2025 (consultabile al seguente indirizzo: https://www.autorita-trasporti.it/delibere/delibera-n-242-2025/), idoneo a dimostrare la capacità finanziaria del soggetto richiedente di sostenere la realizzazione del programma degli investimenti e lo svolgimento delle attività di cui al precedente punto 1.
Il PEF dovrà essere asseverato da un professionista iscritto al pertinente albo professionale e corredato dalla relazione prevista dalla Misura 3.9 della citata delibera ART.

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 **GRANDI MOLINI ITALIANI 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 di ponente del Canale Industriale Ovest, a Marghera – Venezia, rappresentati nella planimetria "A" allegata al presente Avviso e di seguito descritti:

- una zona demaniale marittima della superficie complessiva di circa 11.200 mq, antistante lo stabilimento di Grandi Molini Italiani, come meglio individuata nel Modello Ministeriale D1 e nella relativa planimetria.

La predetta zona è costituita da una banchina demaniale portuale avente una lunghezza complessiva di 458,35 m e una profondità variabile da 20 m a 22,8 m, con portata per sovraccarico pari a 30 kN/mq.

La banchina è servita da uno specchio acqueo di 9.167 mq (458,35 m × 20 m), antistante l'accosto denominato "GRANDI MOLINI", come individuato nel vigente "Regolamento accosti" della Capitaneria di Porto di Venezia.

La zona demaniale è attraversata longitudinalmente dal raccordo ferroviario società concessionaria confinante con lo stabilimento GMI.

Ulteriori porzioni del raccordo ferroviario privato di Grandi Molini Italiani interessano marginalmente l'area, in corrispondenza dei lati nord e sud, in ingresso dell'insediamento produttivo.

Per il dettaglio delle caratteristiche dei beni si rinvia alla documentazione tecnica presente all'interno della *data room*.

I beni oggetto della procedura sono individuati catastalmente al Comune di Venezia, Sezione A, Foglio 2, mappali 377 (parte), 980 (parte), nonché porzioni dei mappali Strade e Acque.

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.venezia@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 due. 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 **€ 327.911,00** (componente fissa) determinato con coefficiente di parametrizzazione secondo il Regolamento concessioni demaniali marittime e Ordinanza n. 117 del 14/02/2025 e successivi aggiornamenti. Tale importo è comprensivo del canone generato dall'insistenza, su sedime demaniale, del raccordo ferroviario e degli impianti di carico/scarico di GMI.

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, in caso di realizzazione di 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 ai tariffari vigenti.

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 del seguente parametro:

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.

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 2 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.venezia@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 Demaniali 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
Il criterio verrà valorizzato attraverso l'analisi dei livelli di traffico indicati nell'istanza – sviluppati su una durata biennale – e, in particolare, ai fini della suddetta valorizzazione verranno considerati i sottoelencati elementi:

A.1) piano di traffico, sia in termini di naviglio che di quantità e tipologia di merce movimentata; **A.2) ripartizione modale** del traffico merci in ingresso ed in uscita.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 40,00 PUNTI)
Per il sub-criterio **A.1):** - **34,00 punti** per le tonnellate di merce movimentate presso l'accosto dall'impresa concessionaria (quantitativo); Per il sub-**criterio A.2):** - **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) – 34,00 punti – da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_T^i = Log_{10}(1+(T^i - T_0)/(T_{MAX} - T_0)*9)*34$$

in cui:

- T_0 = target minimo di tonnellate di merce da movimentare, posto pari 90.023,00 t/anno;
- T_{TARGET} = tonnellate di merce da movimentare presso l'infrastruttura secondo l'AdSPMAS, posto pari a 128.150,00 t/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 2 anni dalla presumibile data di stipula della concessione (2026-2027);
- 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 34 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:

$$I_{F2i} = Log10(1+(F_i - F_0)/(F_{MAX} - F_0)*9)*3$$

in cui:

- F_0= livello zero di *modal share* ferroviario[1] 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 l'AdSPMAS, 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 2 anni dalla presumibile data di stipula della concessione (2026-2027);
- $I_F{}^i$= 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 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

[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.

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'efficientamento 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
D.1) Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali, attrezzature e tecnologie anche in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione nazionale di settore; **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); **D.3) Investimenti volti allo sviluppo della security e safety.**

DESCRIZIONE
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.
INDICATORI e PUNTEGGI (MAX 28,00 PUNTI)
Per il sub-criterio **D.1:** - **D.1-A) 12,00 punti** per volume economico degli investimenti sugli asset demaniali (banchina denominata GRANDI MOLINI 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). Per il sub-criterio **D.2)** - **2,00 punti** per misure volte alla riduzione dell'impatto ambientale generato dalla realizzazione degli investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali (qualitativo-discrezionale). Per il sub-criterio **D.3)** - **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) – 12,00 punti – da calcolare in base alla formula seguente:

$$I_V^i = Log_{10}(1+(V^i - V_0)/(V_{MAX} - V_0)*9)*12$$

in cui:

- V_0= livello zero del valore degli investimenti su asset demaniali, posto pari a 0 euro;
- V_{TARGET}= livello target del valore degli investimenti su asset demaniali definito dall'AdSPMAS e posto pari a 100.000,00 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 2 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:
  - 0 punti per valori ≤ 1.00;
  - 1 punti per valori 1,01 ÷1,15;
  - 2,50 punti per valori 1,16 ÷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 ammissibili * 100):
  - 0 punti per valori ≤ 15%;
  - 1 punti per valori 16% ÷19%;
  - 2 punti per valori 20% ÷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 ammissibili * 100):
  - 0 punti per valori ≤ 5%;
  - 2 punti per valori 6% ÷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 *start up della nuova concessione* (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 *continuità operativa* (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 dall'AdSPMAS;
- 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 500,00 tonnellate lorde di merce da una o più navi di dimensioni compatibili con il mercato servito ed i vincoli di accessibilità marittima del terminal.

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:

$$I_O^i = Log_{10}(1+(O^i - O_0)/(O_{MAX} - O_0)*9)*10$$

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 4 unità;
- O_{TARGET}= livello target di occupazione diretta, definito dalla AdSP, è posto pari a 12 unità;
- O^i= livello medio di occupazione diretta nei due 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 e Lavoro Portuale.

IL PRESIDENTE
Matteo Gasparato

Firmato digitalmente da:
MATTEO GASPARATO
Data: 06/11/2026 10:13:23