



**Area Appalti ed Edilizia**

Ufficio Appalti ed economato

[ufficioappalti@uniss.it](mailto:ufficioappalti@uniss.it)

Responsabile: dott.ssa Annamaria Sechi [asechi@uniss.it](mailto:asechi@uniss.it) tel. 079 229806

Dati desumibili dalla registrazione a protocollo:

Numero Repertorio, Numero Protocollo, Titolo

Classe Fascicolo Allegati

OGGETTO: Procedura aperta, ai sensi dell'art 182 c 10 del dlgs 36/2023, per Affidamento in regime di Concessione dei "Servizi di gestione del bar e del parcheggio esterno con effettuazione del servizio di pulizia e guardiania dell'edificio di Via Piandanna 2° lotto" dell'Università degli Studi di Sassari. CPV: 55410000-7 – CPV: 98351000-8  
CUI: 00196350904202620002

IL DIRIGENTE

- Visto il Decreto Legislativo n. 165 del 30 marzo 2001;
- Visto lo Statuto dell'Autonomia dell'Università, emanato con D.R. n 2845 del 7 dicembre 2011, (pubblicato nella G.U.R.I. n. 298 del 23.12.2011);
- Visto il Regio Decreto n. 2440 del 18 novembre 1923, "Regolamento di Contabilità dello Stato";
- Visto Il Dlgs 31 marzo 2023, n. 36, *Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78*, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici (G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12)
- Rilevato Che nella programmazione Beni e Servizi triennio 2026/2028 approvata dal CDA nella seduta del 17/12/2025 previo parere favorevole del senato accademico del 17/12/2025 è inserito l'affidamento in concessione dei servizi:
- Affidamento in regime di concessione dei "Servizi di gestione del bar e del parcheggio esterno con effettuazione del servizio di pulizia e guardiania dell'edificio di Via Piandanna 2° lotto" dell'Università degli Studi di Sassari
- al quale viene attribuito il CUI: 001963509042026+2+0002
- Atteso Che non è necessario nominare un Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art 15 del Dlgs 36/2023 in quanto tale ruolo è ricoperto dal Dirigente dell'Area Edilizia Ing. Simone Loddo, così come indicato in programmazione;
- Vista La PARTE II del codice dei contratti D.lgs 36/2023 rubricata - *Dei Contratti Di Concessione*, l'art 176 e ss;
- Preso atto Che l'Università degli Studi di Sassari ha recentemente ultimato i lavori del secondo lotto della struttura sita in via Piandanna in Sassari, destinata prevalentemente ad attività di didattica, ricerca, formative ad eventi riconducibili a tali attività;
- Rilevato L'interesse dell'Università a esternalizzare le potenzialità dell'edificio di Piandanna relativamente ai servizi in grado di generare reddito, servizi di caffetteria e bar e parcheggio, unitamente alla necessità di non far gravare sulle casse dell'Ente il costo

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | dei servizi di gestione di pulizia e guardiana, e al fine di garantire agli studenti e in generale ai fruitori della struttura servizi a costi contenuti, anche in considerazione che la zona non è servita nelle vicinanze da servizi simili;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valutato       | Opportuno ricorrere all'istituto della concessione, mediante il quale il concessionario assumerà il rischio operativo della gestione provvedendo alla gestione e all'erogazione di servizi a favore degli utenti e alla manutenzione ordinaria degli spazi affidati pulizie e vigilanza etc, secondo le condizioni stabilite negli atti di gara di affidamento della concessione;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Valutato       | e precisato, ai sensi dell'art 182 c 3 lett. a), che i beni pubblici o a destinazione pubblica eventualmente assegnati al concessionario per la gestione del servizio non possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non siano espressamente oggetto della procedura di affidamento;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Esaminati      | gli atti predisposti dal Responsabile Unico del Progetto compreso il piano finanziario;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rilevato       | <p>Che il Valore della concessione, stimato, ai sensi dell'art. 179 del Codice, sulla base del flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per il servizio in concessione calcolato sulla base dei potenziali ricavi dei servizi dati in concessione, presunti e non garantiti, per l'intera durata del contratto comprensivo di eventuali rinnovi e proroghe di anni 6+1+1, è pari a € 13.967.240,00, IVA esclusa.</p> <p>Il valore della concessione posto a base di gara per 6 anni è pari a € 10. 475.430,00 iva esclusa.</p> <p>Il valore economico base della concessione è così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Canone annuo d'uso fissato in € 24.000,00 (2.000 €/mese) da corrispondere trimestralmente;</li><li>• Prezzi base unitari per i prodotti bar e caffetteria, stabiliti in un allegato specifico, determinati attraverso rilevazioni di mercato;</li><li>• Un aggio obbligatorio del 20% sui ricavi lordi della gestione del parcheggio da versare all'Università;</li><li>• Tariffe orarie dei parcheggi, anch'esse definite nella gara;</li><li>• Prezzi per le attività di pulizia ordinaria;</li></ul> |
| Rilevata       | la necessità di individuare il contratto collettivo nazionale e territoriale di lavoro applicabile ai sensi dell'art 11 del D.Lgs 36/2023 e il relativo allegato I.01, risultano essere i CCNL per "Ristorazione collettiva" H03A e "Commercio e terziario confcommercio" H011, pubblicati sul sito del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| VERIFICAT<br>A | la sussistenza di tutti i presupposti per configurare l'intervento quale concessione di servizi ai sensi dell'art. 2, punto 1 lett. c) dell'allegato I.1 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., atteso che la gestione del servizio – ed il relativo rischio – è interamente in capo al soggetto affidatario;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Visto          | l'art 45 del D.Lgs 36/2023 che dispone che le amministrazioni aggiudicatrici destinano ad un apposito fondo risorse finanziarie in misura non superiore al 2 per cento modulate sull'importo dei lavori, servizi e forniture, posti a base di gara per le funzioni tecniche;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vista          | la Delibera n. 524 del 22 dicembre 2025 in Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2026, che determina i contributi di gara per l'operatore economico e per la stazione appaltante (pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 112 del 16 maggio 2026);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Dato Atto** Che in base all'art 2 della delibera Anac 5242025, l'importo dovuto dalle stazioni appaltanti a titolo di contribuzione corrispondente all'importo stimato della concessione, di cui all'art. 14 del d.lgs. 36/2023, per cui per la presente procedura il contributo dovuto dalla stazione appaltante è pari a € 880,00;

**Rilevato** Il quadro economico stimato dell'intervento in base agli atti del piano finanziario della stazione appaltante:

| Quadro Economico della concessione                                                                                  | importo                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| A1 – Valore della concessione durata 6 anni                                                                         | € 10. 475.430,00       |
| A2 - Valore della concessione durata per ulteriore 2 ann (1 di opzione di rinnovo e 1 di eventuale proroga tecnica) | € 3.491.810,00         |
| <b>A – TOTALE VALORE DELLA CONCESSIONE</b>                                                                          | <b>€ 13.967.240,00</b> |
| <b>B - SPESE GENERALI</b>                                                                                           |                        |
| B1 - Accantonam. art. 45 - D.Lgs. 36/2023 (per la durata di 6anni)                                                  | € 209.508,60.          |
| B2 - Contributo Anac                                                                                                | € 880,00               |
| <b>TOTALE SPESE GENERALI</b>                                                                                        | <b>€ 210.388,60.</b>   |

**Valutato** che si rende necessario provvedere all'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica sopra soglia comunitaria;

**Preso atto** che dal 1° gennaio 2024 hanno acquisito efficacia le disposizioni del nuovo Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n.36/2023) in tema di pubblicazione dei bandi e degli avvisi di gara e che da tale data la pubblicità di tali atti è garantita dalla Banca dati nazionale dei contratti pubblici (BDNCP), nei termini e secondo le modalità riportate nelle Delibere n. 263 del 20.06.23 e n. 582 del 13.12.2023, adottate dall'ANAC in attuazione dell'art. 27 del nuovo Codice;

**Esaminati** gli atti di gara predisposti dall'Ufficio Appalti ed Economato;

**Visto** il Protocollo di Intesa per uso a titolo gratuito del sistema informatico di negoziazione in modalità ASP - tra MEF, Consip e Università degli studi di Sassari - rep n. 162/2024 Prot. n. 1671 del 11/01/2024 e l'autorizzazione del Mef prot. n. 4225 del 15/01/2024 acquisita agli atti con Prot. n. 2582 del 15/01/2024;

**Atteso** di dover garantire il buon andamento e l'imparzialità dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97 della Costituzione;

**Accertata** la disponibilità finanziaria in relazione al contributo Anac,.

#### DETERMINA

##### Art 1

Di approvare quanto espresso in premessa:

##### Art. 2

Di indire:

- Procedura Aperta comunitaria, ai sensi del dell'art. 182 c 10 del D.Lgs n.36/2023;
- Valore stimato della concessione ai sensi dell'art 179 del Dlgs 36/2023, è pari a € 13.967.240,00 comprensivo di eventuali rinnovi e proroghe (di anni 6 durata concessione a base di gara +1anno opzione rinnovo +1 anno eventuale proroga tecnica);

- c) Oggetto: l'Affidamento in regime di Concessione dei "Servizi di gestione del bar e del parcheggio esterno con effettuazione del servizio di pulizia e guardiania dell'edificio di Via Piandanna 2° lotto" dell'Università degli Studi di Sassari. CPV: 55410000-7 – CPV: CPV 98351000-8 CUI: 001963509042026+2+0002, con:
- Il valore della concessione posto a base di gara per 6 anni è pari a € 10. 475.430,00 iva esclusa.
  - Il valore economico base della concessione è così composto:
    - Canone annuo d'uso fissato in € 24.000,00 (2.000 €/mese) da corrispondere trimestralmente;
    - Prezzi base unitari per i prodotti bar e caffetteria, stabiliti in un allegato specifico, determinati attraverso rilevazioni di mercato;
    - Un aggio obbligatorio del 20% sui ricavi lordi della gestione del parcheggio da versare all'Università;
    - Tariffe orarie dei parcheggi, anch'esse definite nella gara;
    - Prezzi per le attività di pulizia ordinaria;
- d) Criterio di aggiudicazione: è dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 185 del D.lgs 36/2023.
- e) Forma del contratto: con atto pubblico notarile ai sensi 18 comma 1 del D.Lgs 36/2023;
- f) Le clausole essenziali: sono contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto e negli atti di gara.
- g) Con ricorso all'inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.lgs. 36/2023.

Art. 3

Di approvare il bando di gara, i capitolati speciale piano finanziario, gli allegati e la relativa modulistica, i quali sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Art. 4

Di autorizzare la liquidazione del contributo Anac pari a € 880,00, quando perviene il MAV dall'Autorità di vigilanza.

Art. 5

Di utilizzare la piattaforma Asp di Consip per lo svolgimento della procedura messo a disposizione dell'Università dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come da Protocollo di Intesa stipulato citato in premessa.

Art. 6

Di nominare:

- Punto istruttore sulla piattaforma Asp di acquisti in rete: la Dott.ssa Annamaria Sechi, Responsabile dell'Ufficio Appalti Contratti ed economato

Art. 7

Di far gravare la spesa di € 880,00 a titolo di contributo Anac sul progetto contabile: FONDINTESA1", conto AN.C.17.01.03.001 - Altri tributi, su UA 1000.14.1416

Il Dirigente  
Ing. Simone Loddo

AS/