

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PAVIA

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO, AI SENSI DELL'ART. 187 DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA DURATA DI UN ANNO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI (PALESTRE E PISCINE) DEL CAMPUS AQUAE – CIG B944998794 (G01019)

VERIFICA ADEGUATEZZA E SOSTENIBILITA' DEL PEF

Il giorno 6 (marzo) del mese di marzo dell'anno duemilaventisei (2026), alle ore 9.00 si è riunita in seduta telematica la Commissione giudicatrice nominata con determinazione del Direttore Generale prot. n. 28230 del 17 febbraio 2026 e così composta:

1. Prof. Francesco Rigano, già professore ordinario di Diritto Costituzionale dell'Università di Pavia e Consulente per la trattazione delle questioni tecnico-giuridiche dell'Ateneo per il triennio 2025/2028, in qualità di Presidente;
2. Dott. Roberto Bresci, libero professionista, in qualità di Commissario;
3. Avv. Antonella Colosimo, funzionario in staff al Servizio Legale dell'Università degli Studi di Pavia, in qualità di Commissario;

Preliminarmente si dà atto che, con verbale di seduta telematica n.2, il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento, dott.ssa Sabrina Rognoni, ha proceduto all'inserimento dei punteggi tecnici attribuiti dalla Commissione di valutazione delle offerte tecniche sul portale U-buy e all'apertura delle offerte economiche all'esito del quale sono stati offerti i seguenti canoni variabili di concessione:

- SSD Sport Dream s.r.l.: € 130.000,00 annui;
- In sport srl: € 232.333 annui.

Si ricorda che l'offerta economica, a norma dell'art.14 del disciplinare di gara, deve essere composta da:

- canone annuo di concessione al rialzo;
- piano economico-finanziario, sottoscritto digitalmente, della gestione in concessione del servizio in oggetto che dovrà mettere in evidenza la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria e quindi l'equilibrio complessivo della proposta offerta per l'intera durata del rapporto;
- asseverazione (da parte di istituti di credito, società di servizi costituite dagli stessi; società di revisione iscritte nell'albo speciale - legge n.1939/1966 -; società di revisione iscritte nel registro dei revisori legali), sottoscritta digitalmente, che il suddetto piano economico

finanziario è formalmente corretto e che l'intera proposta è tale da assicurare l'equilibrio finanziario;

- indicazione del CCNL applicato nei confronti del personale dipendente e/o dichiarazione di equivalenza delle tutele ex art.11 del Codice

A seguito dell'attribuzione in via provvisoria dei punteggi economici, la graduatoria di merito risulta essere così articolata.

- 1) In Sport s.r.l.: punti 98 (68 per la parte tecnica e 30 per la parte economica)
- 2) SSD Sport dream s.r.l.: 66,95 punti (50,16 per la parte tecnica e 16,79 per la parte economica)

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni previste dall'art. 185, comma 5 del D.Lgs 36/2023, la Commissione giudicatrice è tenuta a verificare l'adeguatezza e la sostenibilità; all'esito delle precitate valutazioni il RUP procederà d'ufficio all'assegnazione del punteggio definitivo e all'adozione dei conseguenziali provvedimenti (formulazione della proposta di aggiudicazione nei confronti dell'operatore economico primo in graduatoria nel caso di esito positivo della verifica del PEF ovvero, nel caso di verifica negativa, esclusione dell'operatore, riformulazione della graduatoria per poter sottoporre a verifica il PEF del concorrente subentrante).

La Commissione procede pertanto alla disamina del PEF prodotto dall'operatore In Sport s.r.l. asseverato dalla società Prorevi asseveratrice s.s.

Il PEF presentato risulta essere articolato come segue:

- dati di input;
- conto economico;
- rendiconto finanziario.

Il PEF deve essere valutato considerando i sotto indicati aspetti:

- a) adeguatezza: il PEF deve dimostrare la capacità dell'operatore economico di mantenere un equilibrio economico-finanziario per la durata del rapporto concessorio;
- b) sostenibilità: l'equilibrio economico-finanziario deve essere analizzato verificando che i flussi positivi (ricavi) coprano i flussi negativi (costi di investimento, gestione e remunerazione del capitale).

Nella valutazione, la Commissione ritiene di dover far riferimento ai sotto indicati criteri:

- a) la valutazione della congruità o non congruità del PEF verrà effettuata attraverso un'analisi delle voci che lo compongono e della loro incidenza sull'offerta considerata nel suo insieme;
- b) la verifica sarà diretta ad accertare se la mancata congruità di uno o più componenti del PEF si traduca nell'attendibilità dell'offerta nel suo insieme;
- c) la finalità della verifica dell'anomalia del PEF è quella di evitare che un'offerta non congrua esponga l'Amministrazione al rischio di eseguire nel complesso la prestazione contrattuale in modo irregolare e qualitativamente inferiore a quella richiesta;

d) l'Amministrazione deve infatti aggiudicare la concessione a soggetti che, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche della prestazione richiesta, abbiano presentato offerte complessivamente proporzionali e sostenibili sotto il profilo economico finanziario, con accollo del rischio economico del mercato in capo all'operatore economico e tali da consentirgli di trarre utili per la gestione dell'attività.

Si premette che, stante la limitata durata della presente concessione (12 mesi con opzione di eventuale proroga di sei mesi nelle more dell'espletamento della successiva procedura di durata pluriennale), resasi necessaria a seguito della procedura di liquidazione giudiziale del concessionario uscente e della necessità di garantire la continuità del servizio pubblico erogato, nonché del fatto che non sono previsti investimenti a carico del privato, la stazione appaltante non ha predisposto un vero e proprio piano economico finanziario limitandosi a fornire elementi di valenza economico-finanziaria disponibili e utili per l'analisi di sostenibilità richiesta ai fini della presentazione delle offerte. Nella fattispecie, è stato fornito dalla stazione appaltante il sottoindicato conto economico rappresentativo della gestione dell'asset economico, desunto dall'analisi dell'andamento economico della sub-concessione cessante nei limiti dei dati e degli indicatori disponibili:

Conto Economico	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Ricavi da vendite e prestazioni	374.041	373.685	399.941	259.847	213.748	390.497	314.341
Altri ricavi (non commerciali)	2.833.467	2.953.813	2.415.582	1.496.467	1.206.306	2.256.121	2.142.733
Totale Ricavi	3.207.508	3.327.498	2.815.523	1.756.314	1.420.054	2.646.618	2.457.074
Materie prime	-105.886	-113.535	-124.555	-40.174	-90.039	-66.326	-43.934
Servizi	-1.045.721	-1.324.910	-1.046.057	-745.149	-614.844	-1.029.031	-832.419
Godimento beni di terzi	-1.048.067	-1.258.265	-1.278.266	-750.530	-593.156	-1.212.032	-1.185.426
Personale	-762.315	-202.516	-162.634	-99.840	-127.190	-154.153	-161.334
Oneri diversi di gestione	-95.943	-116.702	-116.939	-98.570	-120.665	-123.344	-178.658
Costi di gestione	-3.057.932	-3.015.928	-2.728.451	-1.734.263	-1.545.894	-2.584.886	-2.401.771
Variazione rimanenze	0	0	0	0	0	0	0
Margine Operativo Lordo	149.576	311.570	87.072	22.051	-125.840	61.732	55.303
Ammortamenti	-84.812	-89.566	-63.729	-52.988	-47.040	-53.425	-47.394
Oneri finanziari	-1.088	-1.611	913	-1.113	-1	900	468
Risultato ante imposte	63.676	220.393	24.256	-32.050	-172.881	9.207	8.377
Imposte	5.483	4.668	2.880	2.564	2.682	6.394	6.508
Utile netto	58.193	215.725	21.376	-34.614	-175.563	2.813	1.869

Si procede pertanto ad un raffronto tra il conto economico presentato dalla stazione appaltante nell'ambito della documentazione di gara e quello presentato dall'operatore economico, riepilogato nella tabella sottostante:

<i>CE riclassificato</i>	<i>Totale</i>
Ricavi da vendite e prestazioni	€369.041
Altri ricavi (non commerciali)	€ 2.818.467
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 3.187.508
Costi per materie prime	-€ 115.886

Costi per servizi	-€ 995.721
Costi del personale	-€ 747.315
Costi per godimento beni di terzi	-€ 928.067
Oneri diversi di gestione	-€ 85.943
Canone di concessione	-€232.333
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	€ 82.243
Ammortamenti	-€ 30.000
Accantonamenti	€0
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE (EBIT)	€ 52.243
Oneri finanziari	-€5.000
Proventi finanziari	€0
REDDITO ANTE IMPOSTE (EBT)	€47.243
Imposte sul reddito netto	-€ 13.533
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 33.710

Dalla disamina comparativa, i valori espressi nel conto economico del PEF dell'operatore economico sono sostanzialmente allineati con quelli indicati nel documento posto a base di gara della stazione appaltante riferiti all'anno 2024 (si tenga presente che i dati relativi al 2020 e 2021 ed in parte quelli del 2022 sono condizionati dall'emergenza sanitaria connessa al Covid-19); l'operatore economico espone un valore complessivo della produzione leggermente inferiore (€ 3.187.508) a quello indicato dalla stazione appaltante (€ 3.207.508,00) e costi di gestione (comprensivi di canone offerto) leggermente superiori (€ 3.105.265) a quelli indicati dall'Università (€ 3.057.932,00). Si segnala che a seguito della riforma di settore del lavoro sportivo il rapporto di lavoro degli addetti è assimilato al lavoro dipendente.

Il margine operativo lordo e l'utile netto (rispettivamente € 82.243,00 e 33.710,00) sono positivi.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerando che la domanda potenziale risulta consolidata in relazione alla popolazione universitaria con un trend di crescita nonché dal permanere della situazione, ricordata dal Presidente della Commissione, di chiusura della piscina comunale, fenomeni che compensano il trend demografico in calo, la Commissione ritiene che il PEF presentato dall'operatore economico posizionatosi al primo posto nella graduatoria di merito sia adeguato e sostenibile.

Il presente verbale viene trasmesso al RUP per l'adozione dei consequenziali provvedimenti di competenza.

La seduta si conclude alle ore 9:50

Il Presidente
Prof. Francesco Rigano

Il Componente
Dott. Roberto Bresci



Il Componente
Avv. Antonella Colosimo

