



Servizio Gare e Appalti

Pavia, data del protocollo

Oggetto: Avvio indagine di mercato finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla procedura negoziata senza bando per l'affidamento in concessione di durata annuale dei seguenti servizi nell'ambito del "Campus Aquae":

- Gestione degli impianti sportivi
- Gestione dei servizi generali e degli spazi di supporto

IL DIRETTORE GENERALE

VISTI e RICHIAMATI i sottoindicati atti:

- Contratto di concessione del 25 gennaio 2006 - Rep. N 5131 a firma dell'Ufficiale Rogante Dott.ssa Greco sottoscritto tra l'Università degli Studi di Pavia e per essa il S.I.I.T. Settore Infrastrutture quale stazione appaltante ausiliaria dell'Università di Pavia ed Unisport s.r.l., individuato previo espletamento di una procedura ex art. 37-bis della Legge 109/1994 (c.d. *project financing*), avente ad oggetto le sottoindicate prestazioni:
 - a) *"progettazione e costruzione delle strutture polifunzionali costituite da: piscina scoperta, piscina coperta, palestra, bar e ristorazione, palestra per attività di squadra, mensa e cucina, residenze;*
 - b) *esecuzione di tutte le infrastrutture necessarie quali piazze, parcheggi, strade, cortili, porticati;*
 - c) *inserimento degli arredi e delle attrezzature*
 - d) *gestione delle strutture polifunzionali per l'intero periodo della concessione "(pari ad anni 30);*
- contratto di cessione del ramo d'azienda del 16 dicembre 2013 a firma del notaio Roberto Borri Pavia - registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 20.12.2013 n. 5323 con il quale Unisport spa provvedeva alla cessione del ramo d'azienda comprendente *"l'attività di realizzazione di locazione e gestione, su superficie di proprietà dell'università degli studi di Pavia, di mense di residenze per studenti e non, di strutture per palestre, di piscina coperta e scoperta, ed eventuali attività accessorie, comprensiva di cespiti, contratti, crediti, debiti, licenze, dipendenti, avviamento e stabilimento (gli immobili e gli impianti a servizio dell'azienda non di proprietà della cedente nonché l'immobile di proprietà della cedente sito in Pavia piazza Dante Alighieri)"* all'operatore economico SGS s.r.l.
- sentenza del Tribunale di Pavia n. 136 del 18 luglio 2024, resa nel procedimento contrassegnato da R.G. n. 99/2023, con la quale è stata disposta la liquidazione giudiziale del Concessionario, con esercizio provvisorio dell'impresa, *"ritenuto in particolare che svolgendo la debitrice attività di gestione dei servizi su concessione dell'Università di Pavia, anche tramite una rete di subconcessionarie, si rende necessario garantire la continuità del servizio al fine di introitare il corrispettivo del contratto";*
- determina prot. n.170489 del 16 settembre 2025 con la quale viene dichiarato:
 - a) l'intervenuto scioglimento del rapporto concessorio con la S.G.S. s.r.l. in liquidazione;
 - b) a garanzia della continuità dei servizi erogati tramite i beni oggetto della Concessione, e nelle more dell'affidamento a un nuovo contraente da individuare secondo le prescrizioni di legge, la proroga tecnica della Concessione sino alla consegna dei beni al nuovo affidatario, ragionevolmente e salvi gli sviluppi della nuova procedura di affidamento, per un periodo massimo di sei mesi;

ATTESO che ai fini della gestione dei servizi oggetto di concessione, il concessionario SGS s.r.l. con separati atti di sub-concessione ha concesso ai sottoindicati operatori economici i vari rami d'azienda che compongono il "Campus Aquae" (di seguito, per brevità anche Campus):

- Sport Dream s.r.l.: gestione degli impianti sportivi (palestre e piscine);
- Markas s.p.a.: gestione della mensa, cucina e del servizio di bar presso la struttura polifunzionale

allo scopo adibita;

- Sourì s.r.l.: gestione del Centro Benessere ed estetico “Vitruviosa”, Poliambulatorio medico “Campus Lab”, Ristorante Pizzeria “Swimland Café”, servizi di amministrazione e di pulizia;
- Genus s.r.l.: gestione delle residenze universitarie

ACCERTATO che l'intervenuta decadenza del concessionario estende i propri effetti giuridici anche nei confronti dei sub-concessionari di SGS s.r.l.;

RILEVATO che, in forza di quanto sopra esposto, si rende necessario avviare una procedura ad evidenza pubblica di durata pluriennale per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del Campus ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla Parte II (*Dei contratti di concessione*), Titoli I, II e III del D.Lgs. n.36/2023;

PRESO ATTO che per la definizione della documentazione da porre a base per l'individuazione di un nuovo concessionario, stante la complessità dell'intervento, l'Università ha proceduto al conferimento dei sottoindicati incarichi professionali a tutt'oggi in corso di espletamento:

- Due diligence tecnico-amministrativo del Campus Aquae finalizzata alla valutazione dello stato di fatto del complesso immobiliare e alla definizione della documentazione tecnica da porre a base di gara (disciplinare rep. n.2448/2025 del 1° settembre 2025 sottoscritto con l'operatore economico G.& C. Engineering and Service s.r.l.);
- Redazione del Piano Economico Finanziario per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del Campus e supporto alla stazione appaltante nella verifica dei PEF presentati in sede di gara (disciplinare rep. n.2402/2025 del 24 settembre 2025 sottoscritto con l'operatore economico Sinloc Sistema Iniziative Locali spa);

ATTESO contestualmente che, a seguito delle interlocuzioni intercorse la curatela, giusta PEC acquisita agli atti dell'Amministrazione universitaria al prot. n.204491 del 28 ottobre 2025, ha dichiarato la propria disponibilità a sottoporre al giudice delegato la richiesta di autorizzare la prosecuzione dell'esercizio provvisorio per un ulteriore e limitato periodo temporale (con termine ultimo al 31.12.2025);

ACCERTATO che le tempistiche di cui sopra sono incompatibili con l'espletamento di una procedura di durata pluriennale finalizzata all'individuazione di un nuovo concessionario;

PRESO ATTO che i sottoindicati servizi erogati all'interno del Campus rispondono a finalità di interesse pubblico:

- Impianti sportivi (palestre e piscine);
- Mensa, cucina e servizio di bar da svolgersi presso la struttura polifunzionale adibita;
- Residenze universitarie;

RITENUTO, allo scopo di garantire la continuità dei servizi di cui sopra, di:

- procedere mediante affidamenti di durata annuale con opzione di eventuale proroga semestrale, articolando la procedura in separati lotti stante le oggettive difficoltà connesse all'individuazione di un unico operatore economico in grado di gestire i servizi in oggetto a causa della natura eterogenea degli stessi e del livello di specializzazione;
- di procedere progressivamente anche in considerazione della complessa operazione necessaria per ricostruire i parametri descrittivi della gestione;
- di procedere quindi, in prima istanza, con l'avviso per l'affidamento dei servizi di gestione della mensa e della residenza universitaria;
- di procedere, in seconda istanza, con l'affidamento del servizio di gestione del centro sportivo con le piscine;
- di procedere, contestualmente al punto precedente, all'affidamento in concessione dei servizi di gestione generale nonché degli esercizi commerciali, attualmente operanti all'interno del complesso immobiliare (nella fattispecie, il centro estetico e la spa, il poliambulatorio e il ristorante /bar), ancorché questi ultimi non siano direttamente ed immediatamente riconducibili alla nozione di “servizio pubblico” in ragione dell'equilibrio economico finanziario complessivo;

PRESO ATTO dell'approvazione, con determinazione del Direttore Generale n. rep. 9900 del

13/11/2025 (prot. n. 216804), e successiva pubblicazione degli avvisi relativi alla prima fase, e nella fattispecie:

- servizi di gestione della mensa
- servizi di gestione della residenza universitaria;

RICHIAMATO l'art.179, comma 1, del D.Lgs. n.179, comma 1, del D.Lgs. n.36/2023 ai sensi del quale *"Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi"*;

INDIVIDUATI i sottoindicati valori, per i servizi di cui alla seconda fase, da porre a base di gara (già comprensivi dell'opzione di proroga semestrale) delle singole concessioni:

- concessione del servizio di gestione degli impianti sportivi: € 4.900.000,00 (al netto dell'IVA), determinato prendendo come riferimento la media dei ricavi annui del biennio 2023-2024 desunto dai bilanci dell'attuale sub-concessionaria Sport Dream s.r.l.;
- concessione del servizio di gestione dei servizi generali e spazi di supporto (amministrazione, pulizie e spazi benessere e ristorazione): € 4.650.000,00 (al netto dell'IVA), determinato prendendo come riferimento la media dei ricavi annui del biennio 2023-2024 desunto dai bilanci dell'attuale sub-concessionaria Sourì s.r.l.;

PRESO ATTO che in forza di quanto sopra esposto le singole concessioni, ai sensi e per gli effetti di quanto statuito dall'art.14, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n.36/2023, si collocano al di sotto della soglia comunitaria;

RICHIAMATO l'art.187 del D.Lgs. n.36/2023 ai sensi del quale *"Per l'affidamento dei contratti di concessione il cui valore sia inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), l'ente concedente può procedere mediante procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. Resta ferma la facoltà per l'ente concedente di affidare gli stessi contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea mediante le procedure di gara disciplinate dal presente Titolo II. Ai contratti di importo inferiore alla soglia europea si applicano le norme sull'esecuzione di cui al Titolo III della presente Parte"*;

RITENUTO di dover avviare l'indagine di mercato finalizzata all'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando ex art.187 del D.Lgs. n.36/2023 di durata annuale, con opzione di proroga semestrale, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione dei sottoindicati servizi, relativi alla c.d. seconda fase:

- a) Gestione degli impianti sportivi;
- b) Gestione dei servizi generali e spazi di supporto;

RICHIAMATA la sottoindicata documentazione allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- avviso di indagine di mercato e relativa documentazione allegata;
- capitolato d'oneri per l'affidamento in concessione del servizio di gestione degli impianti sportivi (piscine e palestre);
- capitolato d'oneri del servizio di gestione dei servizi generali e spazi di supporto;

RILEVATO altresì che:

- la controprestazione a favore dei concessionari consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi oggetto di concessione;
- a fronte di quanto sopra i concessionari dovranno versare all'Università un canone di concessione (oggetto di rialzo in sede di gara) determinato prendendo come riferimento i canoni indicati nei contratti sottoscritti dal concessionario uscente (SGS) e le singole sub-concessionarie, da corrispondersi in rata semestrale anticipate (oltre al rimborso delle spese) e così articolato:
 - a) gestione degli impianti sportivi: € 120.000,00 (al netto dell'IVA);
 - b) gestione dei servizi generali e spazi di supporto: € 120.000,00 (al netto dell'IVA).

ATTESO che l'avviso di indagine di mercato dovrà essere pubblicato sulla piattaforma digitale certificata (PAD) U-buy Cineca in dotazione presso l'Università, sulla Banca Dati nazionale dei contratti pubblici (BDNCP) ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art.2, comma 2, dell'Allegato II.1 del D.Lgs. n.36/2023

ACCERTATA la necessità, al fine di favorire il più ampio favor participationis alla presente procedura, di prevedere ulteriori forme di pubblicità, dando mandato all'Area Tecnica e Sicurezza di procedere alla pubblicazione di un estratto dell'avviso su un quotidiano nazionale e su uno locale;

RITENUTO di dover nominare l'arch. Mauro Mericco, dirigente dell'Area Tecnica e Sicurezza, Responsabile Unico di Progetto (di seguito, anche RUP) per gli affidamenti in concessione dei servizi in oggetto;

RICHIAMATO l'art.15, comma 4, del D.Lgs. n.36/2023 ai sensi del quale *“Ferma restando l'unicità del RUP, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, possono individuare modelli organizzativi, i quali prevedano la nomina di un responsabile di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione ed esecuzione e un responsabile di procedimento per la fase di affidamento. Le relative responsabilità sono ripartite in base ai compiti svolti in ciascuna fase, ferme restando le funzioni di supervisione, indirizzo e coordinamento del RUP”*.

RITENUTO di dover contestualmente nominare la dott.ssa Sabrina Rognoni, responsabile del Servizio Gare e appalti, quale responsabile del procedimento per la fase di affidamento;

DATO ATTO che nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28/10/2025 è stata comunicata la necessità di procedere alla predisposizione e successiva pubblicazione di avvisi volti ad affidare i servizi oggetti della concessione sciolta;

CONSIDERATA l'urgenza data dalla necessità di porre termine alla proroga tecnica disposta con determina prot. n.170489 del 16 settembre 2025, in ragione della possibilità che la gestione corrente termini entro il 31/12/2025;

ACQUISITO il parere del Prof. Avv. Francesco Marone sul quesito: *“nelle more dell'indizione e conclusione di una procedura a evidenza pubblica per l'affidamento di lungo periodo della gestione delle strutture realizzate nell'ambito della concessione (le “Strutture”), secondo quali modalità possano essere affidate concessioni transitorie volte a garantire la continuità dei servizi erogati per il tramite delle Strutture stesse (...)”*, che, dopo l'inquadramento del tema, rileva: *“Nel quadro normativo e giurisprudenziale brevemente sintetizzato sopra, non soltanto sussistono argomenti sostanziali per ricondurre l'affidamento delle Strutture a un concessionario al paradigma della concessione di servizi, ma vengono in gioco anche considerazioni cautelative sull'opportunità di prediligere (in ottica proconcorrenziale) l'utilizzo del modulo procedimentale di affidamento disciplinato dal Codice. A quest'ultimo proposito, ci viene ulteriormente riferita l'intenzione dell'Università di procedere ad affidare diverse Concessioni Ponte per le diverse Strutture (evidentemente, stante la natura ben diversa tra loro degli impianti in questione). Tale circostanza, unitamente alla natura transitoria delle concessioni, con ogni probabilità conterrebbe il valore di ciascuna concessione entro 5.538.000 euro (soglia di rilevanza europea fissata dall'art. 14, comma 1, lett. a del Codice). In tale evenienza, si segnala che, a norma dell'art. 187, comma 1, del Codice, l'affidamento delle Concessioni Ponte potrebbe avvenire «mediante procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici». Il procedimento da seguire è quello risultante dal combinato disposto dell'art. 76 e dell'allegato II.1 al Codice.”*;

CONSIDERATA la natura non vincolante degli avvisi in via di pubblicazione;

DISPONE

- 1) di autorizzare, per le motivazioni di cui alle premesse, l'avvio di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando ex art.187 del D.Lgs. n.36/2023 della durata di un anno, con opzione di proroga semestrale, per l'affidamento in concessione dei seguenti servizi:
 - a) gestione degli impianti sportivi (piscine e palestre);

- b) gestione dei servizi generali e spazi di supporto;
- 2) di approvare ai precitati fini l'avviso di indagine di mercato, i capitolati d'oneri e la documentazione allegata al presente avviso quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di nominare il dirigente dell'Area Tecnica e Sicurezza, arch. Mauro Mericco, RUP dei precitati interventi;
- 4) di nominare il responsabile del Servizio Gare e appalti, dott.ssa Sabrina Rognoni, responsabile del procedimento per la fase di affidamento;
- 5) di autorizzare la pubblicazione dell'avviso sulla PAD U-Buy Cineca, sulla BDNCP nonché, per estratto, su un quotidiano nazionale e su uno locale, demandando al Dirigente dell'Area Tecnica e Sicurezza l'autorizzazione alla relativa spesa;
- 6) di dar mandato ai Servizi amministrativi preposti di procedere all'espletamento degli adempimenti connessi all'attuazione della presente determina.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott.ssa Emma Varasio)
Documento firmato digitalmente

Elenco degli allegati:

- 1) Avviso di manifestazione di interesse per gli impianti sportivi
- 2) Relazione tecnico-descrittiva del Campus Aquae
- 3) Capitolato d'oneri per la concessione del servizio di gestione degli impianti sportivi
- 4) Scheda tecnica degli impianti sportivi
- 5) Istanza di manifestazione di interesse per gli impianti sportivi
- 6) Avviso di manifestazione di interesse per i servizi generali e gli spazi di supporto
- 7) Capitolato d'oneri per la concessione dei servizi generali e degli spazi di supporto
- 8) Scheda tecnica spazi benessere e ristorazione
- 9) Istanza di manifestazione di interesse per spazi e benessere