



**UNIVERSITÀ
DEL SALENTO**

**RIPARTIZIONE
LEGALE E NEGOZIALE
Area Negoziale
Ufficio Concessioni e Comodati**

Viale Calasso, 3
73100 Lecce

Decreto Direttoriale

Oggetto: Manifestazione di interesse finalizzata a reperire operatori economici da invitare ad una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 187 d.lgs. 36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di minimarket da erogarsi presso il CORPO S dell'Università del Salento.

Approvazione avviso di indagine di mercato.

IL DIRETTORE GENERALE

TENUTO CONTO che con Delibera CIPE 63/2019 è stata approvata la rimodulazione degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2007-2013 per un importo di € 48.963.300,00;

TENUTO CONTO che tra gli interventi finanziati, è ricompresa la realizzazione di una Struttura didattico-scientifica con grandi aule studio e laboratori – denominata CORPO S - MIRWEB FC1.200019;

TENUTO CONTO che l'intervento edilizio è stato completato e l'immobile arredato;

CONSIDERATA l'esigenza di garantire agli studenti, docenti e personale PTAB prestazioni integrative che migliorino sempre più la qualità della vita universitaria;

RITENUTO confacente alla suddetta finalità, oltre ad altri servizi, anche la presenza di un minimarket presso il detto CORPO S;

RITENUTO di garantire il suddetto servizio mediante affidamento in concessione ai sensi dell'art. 187 del D.lgs. 36/2023 da aggiudicarsi con i criteri di cui all'art. 185 del medesimo D.Lgs.;

VALUTATO opportuno procedere preliminarmente con un'indagine di mercato – ai sensi dell'art. 187 d.lgs. 36/2023 - preordinata a conoscere l'assetto del mercato di riferimento, i potenziali concorrenti ovvero gli operatori economici da invitare a partecipare alla successiva procedura negoziata senza bando per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di un minimarket presso il CORPO S dell'Università del Salento;

VISTO l'Allegato II.1 del D.Lgs 36/2023 "Elenchi degli operatori economici e indagini di mercato per gli affidamenti di contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea" del Codice;

VISTO l'art 1'Art. 179 del D. Lgs. 36/2023 "Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni";

CONSIDERATO che il valore della concessione per 5 anni più 4 mesi per l'opzione di proroga, è stato stimato in complessivi € 1.456.000,00, di cui € 1.365.000,00 per 5 anni ed € 91.000,00 per 4 mesi di proroga, tenendo conto dei seguenti fattori:

- dimensioni del locale: circa 120 mq;
- bacino di utenza complessiva: 13.000 unità tra studenti, docenti e personale tecnico-amministrativo e bibliotecario;
- potenziali fruitori: 15% dell'utenza complessiva
- tasso di conversione giornaliero stimato: 10%;
- scontrino medio stimato: € 6,50 - 7,00: € Spesa di integrazione + Pranzo (valore BP + ticket mensa)
- giorni di pieno servizio: 200 giorni (periodi di lezione/esami)

come da tabella seguente:

Parametro	Valore	Note
Utenza potenziale (Bacino)	1.950 (15%) di 13.000	Studenti, Docenti, PTAB

	utenza complessiva)	
Tasso di conversione giornaliero	10%	195 clienti/giorno
Scontrino medio stimato	6,50- 7,00 €	Spesa di integrazione + Pranzo (valore BP + ticket mensa)
Giorni di pieno servizio	200	periodi di lezione/esami
Fatturato Giornaliero	1.365,00 €	195 clienti x 7,00 €
Fatturato Annuo Stimato	273.000,00 €	1.365,00 € x 200 gg

CONSIDERATO che detto valore ha carattere puramente indicativo, non impegna l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa connesso alla gestione dell'affidamento;

VISTO che l'attività è stata inserita nella programmazione come da Decreto Rettorale nr 684 del 30 luglio 2026;

CONSIDERATO che l'importo per oneri di sicurezza ai fini dell'eliminazione dei rischi di interferenza verrà stimato in sede di redazione DUVRI, in quanto al momento il CORPO S non è utilizzato;

VISTO l'art 182 del D.lgs 36/2023, comma 5, in sede di offerta non sarà richiesta la presentazione del PEF in quanto ritenuto elemento non indispensabile dell'offerta economica;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 187 del D. Lgs. 36/2023, 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, individuati sulla base di indagini di mercato;

CONSIDERATO pertanto di procedere all'individuazione di Operatori economici qualificati - operanti nel settore - da invitare alla successiva procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art 187 del Codice, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di un minimarket presso il CORPO S dell'Università del Salento, da aggiudicarsi con i criteri di cui all'art. 185 del Codice, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione, proporzionalità, pubblicità e concorrenza;

VALUTATO di porre a base il canone - oggetto di rialzo - pari a € 52.930,00 per 5 anni - canone annuo pari ad € 10.586,00. L'importo è calcolato quale rimborso al mq delle spese sostenute dall'Ateneo per la gestione degli spazi (delibera CDA nr 87 del 4 giugno 2026);

VALUTATO di inserire, tra i requisiti per la partecipazione alla procedura, oltre ai requisiti di carattere generale, quale requisito di capacità economico-professionale, la gestione in proprio o in franchising, di almeno 10 punti vendita, ritenuto idoneo a garantire solidità, affidabilità del concessionario e continuità del servizio;

VISTA la bozza dell'avviso di indagine di mercato per la manifestazione di interesse e i relativi allegati e ritenuto di poterla approvare;

VISTA la delibera ANAC del 22 dicembre 2025, n. 524, contenente le norme di attuazione per l'anno 2026 dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, con cui l'Autorità stabilisce l'importo e le modalità di versamento del contributo dovuto da stazioni appaltanti e operatori economici per la vigilanza sui contratti pubblici;

RITENUTO necessario nominare la Capo Ufficio Concessioni e Comodati, Dott.ssa Laura Mallia quale Responsabile unico del progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 d.lgs. n.36/2023;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 183, comma 6, del d.lgs. 36/2023, l'Ente concedente assicura il ricorso alla digitalizzazione della procedura secondo le norme di cui al Libro I, Parte II del decreto medesimo e che l'utilizzo di supporti e modalità digitali garantisce la trasparenza della procedura e l'imputabilità degli atti;

CONSIDERATO che, per l'espletamento della procedura telematica di gare e appalti, è disponibile la piattaforma di approvvigionamento digitale U-BUY all'indirizzo <https://unisalento.ubuy.cineca.it>, ai sensi dell'art. 5-bis del d.lgs 7 marzo 2005 n.82 (Codice dell'amministrazione digitale) e delle disposizioni di cui al Libro I, Parte II del d.lgs. 36/2023;

VISTO il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

CONSIDERATO quanto previsto dall'art.6 del vigente Regolamento sull'attività negoziale in ordine alla competenza all'adozione degli atti;

VISTO lo Statuto dell'Università del Salento e, in particolare, l'art. 67, c. 1, lettera m)

VISTO il vigente Regolamento per l'Amministrazione, Finanza e Contabilità;

DECRETA

- 1) Autorizzare l'avvio di una procedura per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di un minimarket presso il CORPO S dell'Università del Salento della durata di 5 (cinque) anni, più mesi 4 (quattro) di proroga ai sensi dell'art. 187 del d.lgs. 36/2023 da aggiudicarsi ai sensi dell'art. 185 del medesimo decreto, previo l'espletamento di un'indagine di mercato.
- 2) Approvare:
 - L' avviso pubblico per indagine di mercato (**all. 1**)
 - l'istanza di Manifestazione di interesse (**all. n. 2**).
- 3) Nominare il Capo Ufficio Concessioni e Comodati, Dott.ssa Laura Mallia quale Responsabile unico del progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 d.lgs. n.36/2023.
- 4) Dare atto che la spesa relativa alla contribuzione a favore di ANAC è pari a € 660,00 ai sensi della delibera ANAC n. 524/2025.
- 5) Approvare il seguente Piano economico di spesa

	Valore concessione	Uscite	entrate
Concessione servizio di minimarket per 5 anni più 4 mesi di proroga	€ 1.456.000,00		Minimo € 47.400,00
Contribuzione ANAC		€ 660,00	
Incentivi funzioni tecniche		€ 14.560,00(1%)	
totale		€ 15.220,00	€ 47.400,00

- 6) Dare attuazione agli adempimenti di pubblicità legale degli atti, prescritti dall'art. 27, comma 3 del D. Lgs. n. 36/2023 e agli adempimenti inerenti la pubblicazione sul portale "Amministrazione Trasparente" nel rispetto dell'articolo 37 del D. Lgs. 33/2013 e dell'art. 1, co. 32 della Legge 190/2012, sul proprio sito web ai fini della generale conoscenza.

Il Direttore Generale
(Dott. Donato De Benedetto)



Firmato digitalmente da
Donato De Benedetto
Data: 04.08.2026
13:54:00 CEST