



**Università
degli Studi
di Palermo**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 18 febbraio 2026

OMISSIS

Numero repertorio: 129/2026 - Numero protocollo: 29420/2026
Categoria: Commissione bilancio, patrimonio ed edilizia
06/01 Decisione a contrarre, ai sensi dell'art. 17 comma 1, D.Lgs 36/2023, per l'affidamento in concessione - mediante procedura aperta, ai sensi degli artt. 71 e 176 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023, del servizio di caffetteria, di ristorazione completa e di catering presso il punto buvette del Complesso monumentale Steri dell'Università degli Studi di Palermo, sito in Piazza Marina n. 61
Ufficio/i istruzione: Settore logistica ed esecuzione degli appalti di servizio

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento fa presente quanto appresso:

Premesso che:

- L'Università degli Studi di Palermo si è avvalsa negli anni 2014 - 2020 del servizio di buvette presso i locali all'uopo adibiti siti al piano terra del Complesso monumentale Steri ubicato in Piazza Marina n. 61;
- Risulta necessario attivare, presso il citato Complesso, il servizio di caffetteria e di ristorazione per l'Ateneo, al fine di assicurare adeguati livelli di "benessere lavorativo" atti a promuovere la salute psico-fisica e sociale dei lavoratori, migliorando così l'ambiente lavorativo e la produttività ed al contempo che sia funzionale alla valorizzazione del Complesso monumentale e della struttura museale presente al suo interno;
- Si ravvisa, inoltre, la necessità di affidare al medesimo operatore economico un adeguato supporto organizzativo e logistico in occasione di eventi accademici, scientifici ed istituzionali (convegni, seminari, workshop, incontri ufficiali e cerimonie etc...), al fine di ottimizzare i tempi e le risorse per l'espletamento delle attività di preparazione, allestimento e somministrazione dei servizi di caffetteria/ristorazione, assicurando un'accoglienza professionale e una presentazione adeguata dell'immagine istituzionale dell'Ateneo nei confronti di ospiti, relatori e partecipanti.

Ritenuto che è interesse dell'Amministrazione procedere all'affidamento del Servizio di cui in epigrafe presso il Complesso Steri mediante concessione di servizi, ai sensi degli artt. 176 e segg. Parte II (Dei contratti di concessione), del Libro IV (Del partenariato pubblico - privato e delle concessioni) del D.Lgs. n. 36/2023, con applicazione della parte I (per quanto compatibile);

Dato atto che:

- al fine di individuare un nuovo soggetto terzo a cui affidare la gestione externalizzata del servizio si vorrebbe attivare il massimo confronto competitivo, ricorrendo ad una procedura di gara aperta ai sensi degli artt. 71 e 176 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, tramite la Piattaforma per le gare telematiche, denominata U-buy;
- potranno partecipare alla procedura selettiva Operatori economici, italiani o esteri, singoli o con identità plurisoggettiva che non si trovino nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 94 del citato Codice;
- la concessione viene posta a gara come unico lotto, in considerazione dell'omogeneità del servizio e della necessità di garantirne la gestione unitaria;
- su indicazione della *Governance* di Ateneo la durata della concessione è fissata in anni due eventualmente rinnovabili per altri due anni per una durata complessiva di anni quattro ai sensi dell'art. 178 del citato Codice;
- dell'eventuale proroga tecnica semestrale ex art 120 comma 11 del D.lgs. 36/2023, qualora si renda necessario, su richiesta dell'Università, per assicurare la continuità nell'erogazione del servizio nelle more dello svolgimento del confronto concorrenziale per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di nuovo affidamento;
- i sensi dell'art. 179, comma 4, del D.lgs. 36/2023, il valore della concessione deve essere determinato *"sulla base del valore totale del contratto per tutta la sua durata, comprendendo qualsiasi forma di opzione o rinnovo"*;
- il valore complessivo presunto della concessione del servizio per l'intera durata della stessa è stimato in **€ 2.463.750,00 (Euro duemilioniquattrocentosessantatrésettecentocinquanta/00), oltre IVA**, calcolato, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, sulla base del fatturato presunto del concessionario,

risultante dalla stima della spesa procapite media giornaliera degli avventori, IVA esclusa, moltiplicata per il numero di clienti potenziali per i giorni lavorativi su base annua, per i soli servizi di caffetteria e di ristorazione, non considerando gli introiti derivanti dal servizio di catering, secondo quanto dettagliatamente specificato nel Piano Economico Finanziario, allegato al Capitolato tecnico;

- l'Ente concedente NON si obbliga a garantire alcun incasso minimo o qualunque altra voce di entrata;
- la concessione prevede la corresponsione, da parte del concessionario, di un canone annuo determinato in un valore minimo pari a € **17.191,30** oltre IVA, basato sull'osservazione degli attuali valori di mercato O.M.I., prendendo come indice il valore minimo, in rapporto alla superficie dello spazio interno oggetto della concessione, onnicomprensivo del rimborso forfettario per servizi resi dall'Ateneo quali ad esempio spese per fornitura di energia elettrica, acqua e altri servizi comuni oltre che per la superficie esterna concessa in uso da allestire a cura e spese del Concessionario;

Considerato che:

- l'importo stimato della concessione è puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente alla gestione del servizio di che trattasi, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 177 e ss. del predetto Codice;
- questa stazione appaltante intende procedere tramite espletamento di una procedura aperta mediante la pubblicazione di un bando/disciplinare ai sensi dell'articolo 182 del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'affidamento in concessione sarà aggiudicato in base al criterio del massimo rialzo offerto sull'importo del canone per la durata complessiva di anni quattro posti a base d'asta, pari ad € **68.765,20** oltre IVA fino al 5% e del ribasso unico non inferiore al 20% sui prodotti e prezzi indicati nel Listino prezzi allegato al Capitolato tecnico da applicare in favore del personale TAB, del personale docente e degli studenti;
- la medesima scontistica dovrà essere applicata anche sui prodotti e menù non indicati nel predetto Listino prezzi in occasione di riunioni istituzionali indette dal Rettore e della Direzione Generale, nonché in occasione di catering organizzati dall'Ateneo;
- al fine di agevolare l'avviamento dell'attività il canone offerto non è dovuto per il primo mese di concessione, salvo quanto previsto dall'art. 22 del capitolato tecnico. Anche **la royalty annua** (ovvero la quota dei ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto che il Concessionario cede all'Università come corrispettivo della concessione di utilizzo commerciale dei locali) non è dovuta relativamente al primo anno di concessione. L'importo dovuto, a partire dal secondo anno di concessione decorrente dalla stipula del contratto, sarà determinato in una quota percentuale pari al 10% oltre IVA, su base annua, sulla quota di fatturato eccedente il canone versato.

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'attivazione della procedura per la concessione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande presso il punto buvette del Complesso monumentale Steri dell'Università degli Studi di Palermo, sito in Piazza Marina n. 61;

Visto il Decreto del Dirigente dell'Area Affari generali e Centrale Acquisti n. 9003 prot. n. 138719 del 25.8.2025, con il quale è stato conferito, ai sensi dell'art. 15 e dell'allegato I.2 del D.lgs. 36/2023 l'incarico di Responsabile unico del Progetto con riferimento per il procedimento di affidamento di che trattasi all' l'Avv. Caterina Rera, Responsabile del Settore Logistica ed Esecuzione degli appalti di servizio dell'Area Affari Generali e Centrale Acquisti dell'Università, di collaboratrice al RUP alla Dott.ssa Giuseppa Lucido e di Direttore dell'Esecuzione del Contratto, ai sensi dell'art. 114 e dell'Allegato II.14 del Codice alla Sig.ra Sonia Caleca;

Richiamato:

- l'art. 17, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, secondo cui "Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte";

Ritenuto di fissare i seguenti contenuti minimi del contratto:

- il fine di pubblico interesse che si intende perseguire è il seguente: il benessere dei lavoratori che svolgono la propria attività all'interno del Complesso monumentale Steri e del Palazzo adiacente denominato "Ex Hotel de France" e dei lavoratori che occasionalmente orbitano nelle due strutture, nonché la valorizzazione del Complesso monumentale con annessa struttura museale, offrendo un adeguato servizio di bar caffetteria e ristoro, in modo tale da rendere più gradevole e confortevole la permanenza ai visitatori del Complesso durante la frequentazione delle diverse iniziative culturali organizzate al suo interno;

- l'oggetto del contratto è l'affidamento in concessione del servizio di caffetteria e di ristorazione completa presso il punto buvette del Complesso Monumentale Steri rivolto ai dipendenti, docenti e personale di servizio a supporto, oltre ad ospiti che a vario titolo sono temporaneamente presenti nel Complesso in parola;
- le clausole contrattuali ritenute essenziali sono quelle individuate nei documenti di gara ed in particolare nel Bando/Disciplinare di gara e nel Capitolato tecnico allegati;
- i criteri di aggiudicazione della presente procedura di gara sono quelli dettagliati nel Disciplinare di gara allegato. La selezione del concessionario avverrà mediante l'applicazione dei criteri oggettivi indicati, con l'attribuzione di massimo 100/100 punti all'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica dell'adeguatezza e della sostenibilità del piano economico-finanziario, ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 100 comma 11 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. ai fini della partecipazione alla procedura di gara è richiesto il possesso dei seguenti requisiti di ordine speciale:
 - a) Fatturato globale non superiore al doppio del valore stimato dell'appalto, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della procedura;
 - b) aver gestito negli ultimi dieci anni almeno un servizio di buvette presso istituti e luoghi della cultura (a titolo esemplificativo: musei, biblioteche, archivi, luoghi di culto), autorizzato ai sensi di legge;
 - c) avere gestito negli ultimi tre anni (2021/2024) servizi di catering e banqueting;
 - d) Possesso della certificazione di sistema di gestione della qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001:2015;
 - e) Possesso di valutazione di conformità delle proprie misure di gestione ambientale alla norma UNI EN ISO 14001:2015;
 - f) Possesso di valutazione di conformità del proprio sistema di gestione per la sicurezza alimentare alla norma UNI EN ISO 22000:2005.
- l'Ente concedente, ai sensi dell'art. 108, comma 10, del D. Lgs. 36/2023, si riserva la facoltà, qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, di non procedere all'aggiudicazione;
- ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 36/2023 il contratto di concessione sarà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante dell'Ente concedente;
- la concessione del servizio avrà durata di 2 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto eventualmente rinnovabili per altri due anni per la durata complessiva di anni quattro;
- il contraente verrà scelto a seguito di gara aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, valutando in misura prevalente la componente tecnico-qualitativa del servizio;
- l'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a € 0,00 poiché, sulla base dei rischi standard, si ritiene che l'attuazione delle relative misure da adottare non comporti ulteriori oneri per la sicurezza; pertanto, per quanto riguarda il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) di cui all'art. 26, comma 3 del D.Lgs. 81/2008, non sussistendo i rischi da interferenze in questione, non se ne ritiene necessaria la predisposizione;

Attestato che

- il presente atto sarà pubblicato nella sezione Albo Ufficiale del sito istituzionale del Università degli Studi di Palermo e sulla Piattaforma digitale "Ubuy Cineca", ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 36/2023;

Dato atto che:

- il CIG sarà attribuito in sede di registrazione in piattaforma elettronica della procedura di gara;
- ai sensi della Delibera ANAC n. 598 del 30 dicembre 2024, per la presente procedura è dovuto il contributo di **€ 660,00 (Seicentosessanta/00)** quale quota a carico dell'Amministrazione in favore dell'ANAC.

Visto il quadro economico complessivo dell'affidamento in concessione, di seguito riportato:

Voce	Quadro economico	importo
A1	Valore stimato della concessione per 4 anni	€ 2.190.000,00
A2	Valore stimato per la proroga tecnica semestrale	€ 273.750,00
A3	Oneri per la sicurezza	€ 0,00
A	Totale	€ 2.463.750,00
B1	IVA al 22% su A	€ 542.025,00
B	Totale	€ 3.005.775,00

C	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 4, comma 2, del D.lgs. 36/2023, nella misura corrispondente al 2% di A per 4 anni e 6 mesi	€ 49.275,0
D	Contributo ANAC	€ 660,00
	Totale Euro (C+D)	€ 49.935,00

Visti:

- il D. Lgs. 81/2008, in materia di rischi interferenziali;
- il D. Lgs. 36/2023 Nuovo Codice dei Contratti Pubblici e ss.mm.ii. e in particolare:
 - o gli artt. 176 e segg. del D.Lgs. n. 36/2023 contenenti la disciplina dei "Contratti di Concessione" e in particolare l'art. 187 "Contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea";
 - o l'art. 14 del D.Lgs. n.36/2023, che stabilisce le soglie di rilevanza europea e che, al comma 1, lett. a) fissa in euro 5.382.000 la soglia europea per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi";
- l'art 37 del D.Lgs 33/2013 e ss.mm.ii. in materia di "Amministrazione Trasparente";
- lo Statuto dell'Università degli Studi di Palermo emanato con D.R. n. 8727 del 7.8.2025;
- il Regolamento per l'Amministrazione, la finanza e la Contabilità emanato con D.R. n. 36 del 10.1.2024.

Ravvisata la necessità di inserire la concessione in parola nella programmazione degli acquisti di beni e servizi 2025-2027 ai sensi del citato art. 37 del D.lgs. 36/2023.

DELIBERI

per le motivazioni espresse nella parte narrativa che qui si intendono integralmente trascritte:

- Autorizzare l'Area Affari Generali e Centrale Acquisti ad indire una procedura di gara aperta, tramite Piattaforma telematica "U-buy Cineca", accessibile all'indirizzo: <https://unipa.ubuy.cineca.it/>, per la scelta del contraente ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 al fine dell'affidamento in concessione, di cui agli artt. 176 e ss. del D.Lgs. 36/2023, del servizio di caffetteria, di ristorazione completa e di catering presso il punto buvette del Complesso monumentale Steri, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 108 del D.Lgs. 36/2023;

- approvare, per le motivazioni di cui in narrativa, la seguente documentazione allegata quale parte integrante e sostanziale della presente decisione a contrarre:

1. Bando/Disciplinare di Gara
2. Capitolato Tecnico ed allegati:
 - Piano Economico Finanziario di massima
 - Listino prezzi
 - Planimetria dei Locali
3. schema di contratto

- di dare atto che le somme relative ai canoni per l'uso dei locali trovano imputazione nella voce: CA.RA.05.01.01 – proventi da fabbricati e terreni di proprietà;

- di dare mandato all'Area Affari Generali e Centrale Acquisti di compiere ogni adempimento necessario per il corretto espletamento della procedura in questione;

- di approvare specificatamente il quadro economico riportato in premessa;

- di autorizzare l'accantonamento sulla voce del bilancio unico di Ateneo delle somme relative agli incentivi al personale, ex art. 45 comma 2 del D.lgs. 36/2023, sulla voce CO.AN. CA.C.B.03.04.34 del Bilancio unico di Ateneo E.C. 2025;

- di autorizzare il Dirigente *ad interim* dell'Area Affari Generali e Centrale Acquisti ad assumere l'impegno a budget, per l'importo di € 660,00 per il pagamento della spesa per il contributo ANAC a carico della Stazione Appaltante sulla voce CO.AN. CA.C.B.020826 – trasferimenti ad amministrazioni dello Stato ed altri enti pubblici del Bilancio unico di Ateneo E.C. 2025;



- di autorizzare l'inserimento della presente concessione di servizi nel programma di acquisti di beni e servizi per il 2025-2027 ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. 36/2023;
- di demandare agli uffici competenti la successiva pubblicazione delle modifiche sopra descritte sul profilo del committente e nella BDNCP, come disciplinato dal D.lgs. 36/2023;
- la presente disposizione verrà pubblicata, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 del D.Lgs. 36/2023 nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale di questa Università.

Il Responsabile del procedimento
F.to Avv. Caterina Rera

Il Dirigente *ad interim*
F.to Dott. Luciano Tropea

La prof.ssa Tinnirello, Presidente della Commissione Bilancio, Patrimonio ed Edilizia, illustra l'argomento. Ricorda che la Commissione istruttoria lo aveva già esaminato nella seduta precedente del Consiglio di Amministrazione, proponendo la correzione di alcuni refusi e la seguente modifica del capitolato:

La Commissione propone che nel capitolato venga apportata la seguente modifica a pag. 10:
*Si precisa che sui prezzi di tutti i prodotti e menù, anche qualora non inclusi nel listino di cui all'Allegato n. 2a) il Concessionario dovrà applicare con una scontistica non inferiore al **20%** **25%** in favore del personale TAB, del personale docente e degli studenti.*

Ricorda, inoltre, che nella precedente seduta del Consiglio la discussione era stata rinviata a seguito della richiesta di chiarimenti formulata dal Collegio dei Revisori dei Conti in merito ai requisiti di ordine speciale previsti per la partecipazione alla gara.

Interviene il dott. Maniscalco per illustrare il parere espresso dal Collegio dei Revisori, di seguito riportato:

*"Il Collegio osserva che la clausola b) "aver gestito negli ultimi dieci anni almeno un servizio di buvette presso istituti e luoghi della cultura (a titolo esemplificativo: musei, biblioteche, archivi, luoghi di culto), autorizzato ai sensi di legge" risulta eccessivamente restrittiva non essendo del tutto coerente con il principio di equivalenza e proporzionalità di cui all'art. 10 del decreto legislativo 36/2023.
Per questi motivi, il Collegio si riserva di esprimere parere all'esito dell'eventuale modifica sopra suggerita."*

La prof.ssa Tinnirello propone di recepire l'osservazione del Collegio e di approvare la proposta stralciando il requisito di cui alla lettera b), secondo le indicazioni formulate dal Collegio dei Revisori dei conti.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere del Collegio dei Revisori dei conti di cui al verbale n° 02 del 18/02/2026;

SENTITO quanto rappresentato dal Presidente della Commissione Bilancio, Patrimonio ed Edilizia;
all'unanimità,

DELIBERA

di approvare la proposta, recependo le indicazioni formulate dalla Commissione istruttoria e dal Collegio dei Revisori dei conti e, conseguentemente, di stralciare il requisito di cui alla lettera b) relativo alla pregressa gestione di servizi di buvette presso istituti e luoghi della cultura.

Letto e approvato seduta stante.

IL DIRETTORE GENERALE
Segretario
Ing. Antonio SORCE

IL RETTORE
Presidente
Prof. Massimo MIDIRI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.