ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΧΠΑ Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ:
Αστικές Αναπλάσεις, Αστική Ανάπτυξη και Αγορά Ακινήτων [6Α]

(ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2024-2025)

(ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ ΣΠΟΥΔΩΝ)

«Η ανάπτυξη πανεπιστημιακών υποδομών μέσω Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ): Η εμπειρία του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας»

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:

ΠΕΤΡΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2025

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: ΙΟΥΝΙΟΣ 2025

Ονοματεπώνυμο: ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ

Υπογραφή:

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα πανεπιστημιακά ιδρύματα διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη των πόλεων, ιδίως στην σύγχρονη εποχή, αλληλοεπιδρώντας άμεσα με το αστικό περιβάλλον και μετέχοντας, σε συνέργειες με λοιπούς θεσμικούς φορείς, σε ευρύτερα προγράμματα αστικής αναβάθμισης, στα πλαίσια των αναπτυξιακών στρατηγικών τους και του ανταγωνισμού σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η ανάλυση ενός αντίστοιχου έργου ανάπτυξης πανεπιστημιακών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, με την αστική ανάπλαση του παραχωρημένου βιομηχανικού ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου και την αξιοποίηση ιδιόκτητου ακινήτου στην πόλη της Λαμίας, μέσω ΣΔΙΤ, με στόχο την αξιολόγησή του, κυρίως ως προς την επιλογή για την παραγωγή του έργου μέσω σύμπραξης δημοσίου και ιδιωτικού τομέα και τον προσδιορισμό των καθοριστικών παραγόντων που λειτούργησαν επιταχυντικά ή ανασταλτικά στην υλοποίησή του.

Στην εργασία, πέραν της θεωρητικής τεκμηρίωσης του ρόλου των πανεπιστημίων στην ανάπτυξη των πόλεων και της συμβολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην αστική ανασυγκρότηση της πόλης του Βόλου, γίνεται αναφορά στα αίτια της παρέμβασης, που αφορούν στις στεγαστικές ανάγκες του Ιδρύματος με σημαντικότερη την έλλειψη φοιτητικής στέγης, στις συνέργειες με δημόσιους φορείς για την παραχώρηση του ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου και στους λόγους που οδήγησαν στην επιλογή της υλοποίησης του έργου μέσω ΣΔΙΤ.

Η ανάλυση των διαδικασιών ανάθεσης αλλά και έκδοσης των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και λοιπών εγκρίσεων που απαιτούνται για την συμβασιοποίηση του έργου ανέδειξε τις δυσκολίες που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι Αναθέτουσες Αρχές στην παραγωγή αναπτυξιακών έργων.

Μέσα από την συγκριτική ανάλυση του μοντέλου ΣΔΙΤ με άλλα συστήματα παραγωγής δημοσίων έργων, αποδεικνύεται ότι οι ΣΔΙΤ αποτελούν αναπτυξιακά εργαλεία για την ταχύτερη υλοποίηση έργων και παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, διασφαλίζοντας την χρηματοδότησή τους και την βιωσιμότητά τους. Επομένως, δεδομένων των συνθηκών, η επιλογή ΣΔΙΤ από το Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κρίνεται στρατηγικά επωφελής, σε αυτό το σύνθετο έργο που στοχεύει στην ανάπτυξη πανεπιστημιακών και κοινωνικών υποδομών, καθώς και στην αστική αναβάθμιση των περιοχών παρέμβασης.

Λέξεις κλειδιά: πανεπιστημιακή ανάπτυξη, αστική αναβάθμιση, ΣΔΙΤ, συνέργειες φορέων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βαμβακουργία Βόλου, Λαμία.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Abstract

Universities play a pivotal role in urban development, particularly in the contemporary era, as they interact dynamically with the urban environment and actively participate - through synergies with other institutional stakeholders - in broader urban regeneration initiatives. These engagements are integral to their development strategies and competitiveness at both the local and international levels.

This thesis focuses on the analysis of an infrastructure development project undertaken by the University of Thessaly, which involves the urban regeneration of the former industrial site of Vamvakourgia in Volos and the utilization of university-owned land in the city of Lamia. Both interventions are implemented through Public-Private Partnerships (PPPs), with the primary aim of evaluating the PPP model as the chosen method for project delivery and identifying the key accelerating and inhibiting factors that influenced its implementation.

In addition to a theoretical examination of the role of universities in urban development and the contribution of the University of Thessaly to the urban restructuring of Volos, the thesis investigates the motivations behind the intervention, most notably the acute shortage of student housing - as well as the institutional collaborations that led to the transfer of the Vamvakourgia site. It further explores the rationale behind the selection of the PPP scheme.

The study of the contract award procedures, along with the complex urban planning, environmental, and administrative approvals required for project finalization, highlights the significant challenges encountered by contracting authorities in executing development projects.

Through a comparative analysis of the PPP model with other public project delivery frameworks, the study demonstrates that PPPs serve as effective development instruments that enable the accelerated implementation of infrastructure and service provision, while ensuring financial viability and long-term sustainability. Accordingly, the University of Thessaly's strategic choice to adopt a PPP approach is deemed advantageous for such a multifaceted project aimed at advancing academic and social infrastructure and enhancing the urban fabric of the intervention areas.

Keywords: university development, urban regeneration, public-private partnerships (PPP), institutional synergies, University of Thessaly, Vamvakourgia Volos, Lamia.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....6

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ.....8

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ.....14

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ.....19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ Η ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 3389/2005.....23

4.1 Συνοπτική Περιγραφή του τεχνικού αντικειμένου του έργου ανάπλασης της Βαμβακουργίας Βόλου......23

4.2 Συνοπτική Περιγραφή του τεχνικού αντικειμένου του έργου Λαμίας......29

4.3 Προϋπολογισμός του έργου.....33

4.4 Κατανομή βασικών κινδύνων.....35

4.5 Υποβολή Πρότασης και Απόφαση Ένταξης.....36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....37

ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΣ ΔΙΑΛΟΓΟΣ.....37

5.1 Α΄ Φάση Διαγωνισμού.....39

5.2 Τεχνική υποστήριξη Εξειδικευμένων Συμβούλων για την συνέχιση της διαδικασίας.....43

5.3 Β΄ Φάση - Στάδιο Β.Ι, Διενέργεια Διαλόγου.....46

5.4 Β΄Φάση – Στάδιο Β.ΙΙ, Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών.....53

5.5 Φάση Οριστικοποίησης της Σύμβασης Σύμπραξης.....59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ.....62

6.1 Έγκριση Κτιριολογικών Προγραμμάτων.....62

6.2 Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Λαμίας......66

6.3 Περιβαλλοντική αδειοδότηση για το έργο στην Λαμία.....73

6.4 Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Βαμβακουργίας Βόλου.....73

6.5 Περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου στην περιοχή Βαμβακουργίας Βόλου......80

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΔΙΤ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΠΘ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ.....82

7.1 Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων σε Διακριτά Στάδια.....84

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

7.2 Σύστημα Παραγωγής Έργου με το Άρθρο 50 του ν. 4412/2016 «Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης».....87
7.3 Σύμβαση Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).....90
7.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των διαδικασιών που αναλύθηκαν.....95
7.5 Αξιολόγηση της επιλογής του ΠΘ για την υλοποίηση του έργου με ΣΔΙΤ.....100
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....103
ΥΠΟΜΝΗΜΑ.....106
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....108

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με την σύγχρονη βιβλιογραφία, τα πανεπιστήμια σήμερα καθίστανται βασικοί αστικοί θεσμοί διαδραματίζοντας καθοριστικό ρόλο στους θεμελιώδεις τομείς της ανάπτυξης των πόλεων. Μέσω της πολύπλευρης αλληλεπίδρασής τους με το αστικό περιβάλλον στις χωρικές, οικονομικές και κοινωνικές διαστάσεις του, συνιστούν τμήμα της αστικής λειτουργίας των πόλεων και όχι απλώς εγκατεστημένα ιδρύματα στην πόλη. Λαμβάνοντας υπόψη ότι κατατάσσονται στους μεγαλύτερους και μονιμότερους ιδιοκτήτες αστικής γης και κτιριακών υποδομών, αποτελούν βασικούς ρυθμιστές της αγοράς ακινήτων, ενώ η συμμετοχή τους σε ευρύτερα προγράμματα αστικής αναβάθμισης σε συνέργειες με λοιπούς θεσμικούς φορείς αποτελεί αντικείμενο δράσης τους, που διευρύνεται συνεχώς στα πλαίσια ανταγωνισμού σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η ανάλυση ενός αντίστοιχου έργου του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, που συνιστά έργο ανάπτυξης πανεπιστημιακών υποδομών και αστικής αναβάθμισης στις πόλεις του Βόλου και της Λαμίας, μέσω Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα, με στόχο την αξιολόγησή του κυρίως ως προς την επιλογή για την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην παραγωγή του έργου και τον εντοπισμό των καθοριστικών παραγόντων που λειτούργησαν επιταχυντικά ή ανασταλτικά στην υλοποίησή του.

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται μια βιβλιογραφική αναφορά στον ρόλο των πανεπιστημιακών ιδρυμάτων στην ανάπτυξη των πόλεων καθίδρυσης και λειτουργίας τους.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, παρατίθεται μια συνοπτική παρουσίαση της ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην πόλη του Βόλου και της συμβολής του στην αστική ανασυγκρότησή της.

Το τρίτο κεφάλαιο αναφέρεται στις στεγαστικές ανάγκες του Ιδρύματος που προκάλεσαν την παρέμβαση και τις συνέργειες με λοιπούς δημόσιους φορείς (Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και ΟΑΕΔ) για την παραχώρηση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται το σχέδιο ανάπτυξης του έργου και οι ενέργειες που ακολουθήθηκαν για την υπαγωγή του στις διατάξεις του ν. 3389/2005 (Α΄232) «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα».

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στις διαδικασίες ανάθεσης της σύμβασης και τις δυσκολίες που κλήθηκε να αντιμετωπίσει το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ως Αναθέτουσα Αρχή.

Το έκτο κεφάλαιο αναφέρεται στις διαδικασίες έκδοσης των απαιτούμενων πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και λοιπών εγκρίσεων για την υλοποίηση του έργου, αποτυπώνοντας την πολυπλοκότητα του δύσκαμπτου και χρονοβόρου αυτού σταδίου στην παραγωγή αναπτυξιακών έργων.

Στο έβδομο κεφάλαιο γίνεται μια συγκριτική ανάλυση της υλοποίησης του έργου μέσω ΣΔΙΤ, με την δυνητική εκδοχή εφαρμογής άλλων θεσμικών διαδικασιών παραγωγής δημοσίων έργων, αξιολογώντας την στρατηγική επιλογή του ΠΘ για την υπαγωγή του έργου στις διατάξεις του ν. 3389/2005 και προσδιορίζοντας παράλληλα τους παράγοντες που λειτούργησαν επιταχυντικά ή ανασταλτικά μέχρι σήμερα.

Στο όγδοο κεφάλαιο παρατίθεται η συμπερασματική αναφορά των ανωτέρω, αρχικά με την συσχέτιση και την αποτίμηση του έργου με το θεωρητικό πλαίσιο της αλληλεπίδρασης των πανεπιστημίων με το αστικό περιβάλλον και στη συνέχεια, με τα συμπεράσματα που προέκυψαν για την υλοποίησή του μέσω ΣΔΙΤ, καθώς και των επιταχυντικών και ανασταλτικών παραγόντων που εντοπίστηκαν έως την συμβασιοποίησή του.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Η επιστημονική βιβλιογραφία καταδεικνύει τον καταλυτικό ρόλο των πανεπιστημιακών ιδρυμάτων στην οικονομική ανάπτυξη, στην κοινωνική αλλαγή και στον διαρθρωτικό μετασχηματισμό των πόλεων καθίδρυσης και λειτουργίας τους. Αυτή η αλληλεπίδραση πανεπιστημίων και αστικού περιβάλλοντος είναι πολύπλευρη και ανάγεται σε οικονομικές, χωρικές και κοινωνικές διαστάσεις.

Κατά τους Goddard & Vallance (2013), τα πανεπιστήμια θεωρούνται ως βασικοί αστικοί θεσμοί με άμεσες και έμμεσες επιρροές στην απασχόληση, στην επιχειρηματική καινοτομία, στο δομημένο περιβάλλον και στην αστική κοινωνική χωροθέτηση, αποτελώντας τμήμα της αστικής λειτουργίας των πόλεων και όχι απλώς εγκατεστημένα ιδρύματα στην πόλη. Οι Huggins και Johnston (2009) στην έρευνά τους, καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι τα πανεπιστήμια επηρεάζονται από την ανταγωνιστικότητα της πόλης ή της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Οι λιγότερο ανταγωνιστικές περιοχές υστερούν σε ακαδημαϊκή δραστηριότητα και στηρίζονται περισσότερο σε μικρές ή μεσαίες επιχειρήσεις με χαμηλό δείκτη ανάπτυξης. Αντίθετα, στις ανταγωνιστικές περιφέρειες, τα πανεπιστήμια είναι συνήθως ιδιαίτερα παραγωγικά, όπως υπολογίζεται από την προστιθέμενη αξία του ιδρύματος ως ποσοστό της συνολικής προστιθέμενης αξίας σε ολόκληρη την περιοχή.

Απ' την άλλη, η οικονομική ανάπτυξη παρατηρείται σε περιοχές με ερευνητικά κέντρα και βιομηχανίες προηγμένης τεχνολογίας με παράλληλη παρουσία υφιστάμενων επιχειρήσεων, γεγονός που υποδηλώνει τα πλεονεκτήματα δημιουργίας οικονομικών δικτύων με ιδρύματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Τεχνολογικά - ερευνητικά πάρκα και περιοχές καινοτομίας αποτελούν ισχυρές αποδείξεις χωρικών δικτύων μεταξύ πολλαπλών τοπικών και περιφερειακών εταίρων. Με την προώθηση της γεωγραφικής εγγύτητας, αυτά τα μοντέλα δημιουργούν δίκτυα γνώσης για την ενίσχυση μιας κουλτούρας καινοτομίας και επιχειρηματικότητας (Luger & Goldstein, 1991). Οι μητροπολιτικές πόλεις, ανέκαθεν υπήρξαν κόμβοι καινοτομίας και δημιουργικότητας, με τα πανεπιστήμια να προβάλλονται ευρέως ως καθοριστικοί παράγοντες αυτών. (Harris & Holley, 2016). Μέσα από την έρευνα αποδεικνύεται όλο και περισσότερο ότι τα πανεπιστήμια διευρύνουν τον ρόλο τους, από ιδρύματα που ήταν ιστορικά συνδεδεμένα με ισχυρούς δεσμούς στις πόλεις μέσω της εκπαιδευτικής λειτουργίας τους, σε κινητήρια δύναμη της γνώσης της οικονομίας που συνδέεται και αλληλεπιδρά με την βιομηχανία και τον ιδιωτικό τομέα (Magdaniel F. C. 2013).

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Επιπλέον, δεδομένου ότι η εθνική παραγωγικότητα στις ανεπτυγμένες οικονομίες σχετίζεται όλο και περισσότερο με το ποσοστό των ατόμων στην τριτοβάθμια εκπαίδευση (OECD, 2008), η σχέση μεταξύ της εκπαίδευσης και της αύξησης της παραγωγικότητας γίνεται όλο και πιο ισχυρή, ενισχύοντας το ρόλο των πανεπιστημίων στην προσέλκυση, την διαμόρφωση και την παροχή εργαζομένων ανώτερου μορφωτικού επιπέδου. Παρ' όλα αυτά, κατά την Magdaniel F. C. (2013) ο McCann υποστηρίζει ότι αυτός ο κρίσιμος ρόλος των πανεπιστημίων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις πόλεις και τις επιδόσεις τους. Έτσι, η επιτυχία των πανεπιστημίων στην προσέλκυση και διατήρηση του ανθρώπινου κεφαλαίου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις επιδόσεις των πόλεων, για την οποία απαιτούνται συνέργειες στις διαδικασίες σχεδιασμού σε ευρύ επίπεδο πόλης και περιφέρειας.

Περαιτέρω, κατά τους Goddard et al.(2014), τα πανεπιστήμια, έχουν αποδειχθεί εγγενείς σταθεροί οργανισμοί ακόμα και σε περιόδους οικονομικής ύφεσης. Η οικονομική αυτή σταθερότητα καταστεί τα πανεπιστήμια ως επωφελή ιδρύματα στα οποία μπορεί να βασιστεί η διοίκηση των πόλεων για την ανάπτυξη οικονομικών στρατηγικών ακόμα και σε περιόδους οικονομικής κάμψης. Όπως αναφέρουν οι Perry, D. C. & Wiewel, W. (2015), τα πανεπιστήμια, σε αντίθεση με τις λοιπές αστικές δραστηριότητες, σπάνια εγκαταλείπουν τον τόπο ίδρυσης και λειτουργίας τους. Η συνεχής παρουσία των φοιτητών παρέχει μια βάση καταναλωτικού κοινού πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, στην οποία μπορούν να στηριχτούν οι αντίστοιχες επιχειρήσεις και οι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί της πόλης και της ευρύτερης περιοχής τους. Εξασφαλίζοντας ένα βασικό επίπεδο υποστήριξης, οι επιχειρήσεις μπορούν να αναπτυχθούν, ωφελώντας ευρύτερα τον πληθυσμό μιας πόλης (Hall, 1997). Επιπλέον, μέσω ακαδημαϊκών προγραμμάτων, εξωσχολικών δραστηριοτήτων και κοινωνικής ενσωμάτωσης, οι σπουδαστές αποτελούν σημαντικούς παραγωγούς πολιτισμού σε μια πόλη (Griffiths, Bassett, & Smith, 1999).

Επομένως, ο ρόλος του αστικού πανεπιστημίου είναι σημαντικός και σύνθετος συνδυάζοντας τις θεσμικές απαιτήσεις του ακαδημαϊκού ιδρύματος και της πόλης (Perry, D. C. & Wiewel, W., 2015). Υπό αυτήν την έννοια, η ανάπτυξη των ακαδημαϊκών ιδρυμάτων είναι σαφώς ένα στοιχείο της αστικής διαμόρφωσης. Τα Πανεπιστήμια δραστηριοποιούνται ολοένα και περισσότερο στην ανάπτυξη ακινήτων, επεκτεινόμενα όχι μόνο σε κτίρια και υποδομές αλλά και εμπορικές επιχειρήσεις στη βάση του ενεργητικού τους, σε τέτοιο βαθμό που κατατάσσονται μεταξύ των κορυφαίων

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

εργοδοτών και των μεγαλύτερων και μονιμότερων ιδιοκτητών γης και ακινήτων στις μητροπολιτικές περιοχές.

Κατά την Magdaniel F. C. (2013), ο σχεδιασμός και η διαχείριση των πανεπιστημιουπόλεων σχετίζονται άμεσα με το αστικό τους πλαίσιο, με ικανές κοινωνικές και φυσικές υποδομές που επηρεάζουν την αστική ανάπτυξη. Η μεγάλη χωρική τους κλίμακα για την στέγαση των ακαδημαϊκών δραστηριοτήτων τις κατατάσσει ως ακίνητα κλίμακας δύο επιπέδων: χαρτοφυλακίου και ακίνητης περιουσίας. Οι πανεπιστημιουπόλεις αποσκοπούν στο να είναι όχι μόνο ένα χαρτοφυλάκιο σε μια αστική περιοχή αλλά μια αστική περιοχή μέσα στην πόλη. Επομένως, η ποιότητα του σχεδιασμού τους, η κατάσταση των υποδομών τους, τα λειτουργικά τους προγράμματα και η διαχείρισή τους επηρεάζουν άμεσα την πόλη. Όπως αποφαίνεται ο Hoeger (2007), η πόλη και η πανεπιστημιούπολη αλληλεπιδρούν μεταξύ τους, επηρεάζοντας η μία τις εξελίξεις της άλλης.

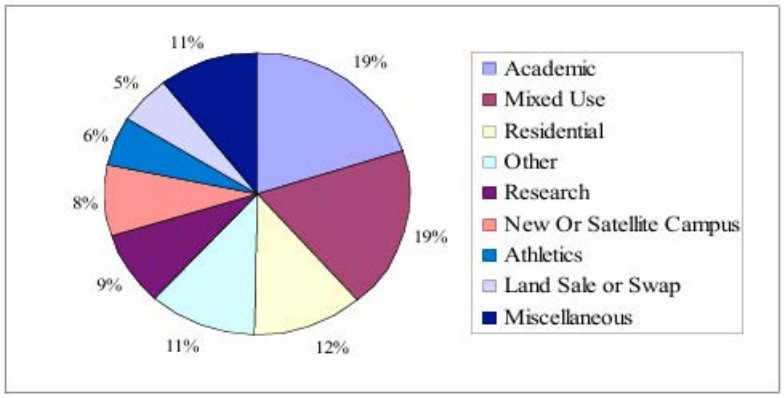
Η ανάπτυξη των πανεπιστημιακών ακινήτων διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην ανοικοδόμηση των ίδιων των πόλεων και απαιτεί ισχυρή πολιτική δέσμευση και προσήλωση της ηγεσίας των ιδρυμάτων σε αυτόν τον στόχο. Ωστόσο, οι στρατηγικές ανάπτυξης της ακίνητης περιουσίας των πανεπιστημίων, που είναι στενά συνδεδεμένες με ευρύτερα προγράμματα αστικής ανάπτυξης, χρειάζονται κάτι περισσότερο από ηγεσία, σχεδιασμό και διαχείριση του κινδύνου. Απαιτούν επιδέξια διαπραγμάτευση μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών εταίρων για την υλοποίηση του συνδυασμού ακαδημαϊκών και εμπορικών έργων που αποτελούν όλο και μεγαλύτερο μέρος των πανεπιστημιακών αναπτυξιακών προγραμμάτων. Οι Perry, D. C. & Wiewel, W. (2015) στην έρευνά τους, αναλύοντας παραδείγματα ιδρυματικών και πολιτειακών συνεργειών όπως αυτό του Northeastern University της Βοστώνης, καταλήγουν ότι η ενσωμάτωση και η εξυπηρέτηση πολύπλευρων ακόμη και ανταγωνιστικών συμφερόντων, όχι μόνο δεν παρακωλύουν τέτοια έργα, αντιθέτως, ίσως αποτελούν και την μοναδική δίοδο επιτυχίας τους.

Η μεγαλύτερη πρόκληση για τους προγραμματιστές και τους διαχειριστές έργων τόσο της αστικής όσο και της πανεπιστημιακής ανάπτυξης, είναι η βέλτιστη αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων μέσω των θεσμικών ρόλων τους και των ικανοτήτων τους. Τα πανεπιστήμια, μέσω του θεσμικού τους ρόλου, είναι σε θέση να εντάσσουν στην ατζένα της τοπικής αυτοδιοίκησης έργα αναπλάσεων μικτών λειτουργιών που περιλαμβάνουν, πέραν της πανεπιστημιακής εκπαίδευσης, τις τέχνες, τον πολιτισμό, την ψυχαγωγία, τον αθλητισμό, ακόμα και τον τουρισμό (Magdaniel F. C. ,2013). Μέσα από αυτή την

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

διαδικασία, με την ανάπτυξη νέων υποδομών και ελκυστικών ανέσεων, ενθαρρύνεται η αναδόμηση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών καλύπτοντας παράλληλα τις αυξανόμενες ανάγκες των πανεπιστημιακών κοινοτήτων.

Η έρευνα στον τομέα Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας Πανεπιστημίων (URED) των Wiewel et al (2007), επιβεβαιώνει την τάση χωρικής επέκτασης των πανεπιστημιακών ιδρυμάτων με έναν από τους κυριότερους λόγους αυτής, την ανάγκη για φοιτητική στέγαση. Στην ίδια έρευνα επιβεβαιώνεται η προώθηση έργων μικτής χρήσης που περιλαμβάνει ακαδημαϊκές και εμπορικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με την στέγαση φοιτητών.

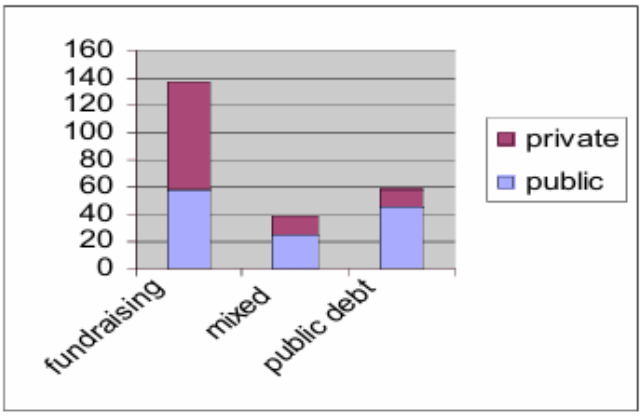


Διάγραμμα 1.1: Κατηγοριοποίηση έργων πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων
(πηγή: Wiewel et al, 2007)

Η έλλειψη φοιτητικής στέγης αποτελεί ένα ζήτημα με άμεσες επιρροές στην αγορά ακινήτων των περιοχών των πανεπιστημίων, εντείνοντας την αύξηση των τιμών και την ακαμψία της αγοράς κατοικιών. Αντίθετα, η ανάπτυξη ενός πανεπιστημιακού οικισμού μέσω ενός έργου αστικής αναζωογόνησης μιας περιοχής που περιλαμβάνει μικτές χρήσεις για πολλαπλούς χρήστες, αποφέρει σημαντικά οφέλη για τους εμπλεκόμενους και κυρίως τους ιδιοκτήτες κατοικιών. (Magdaniel F. C. ,2013).

Στην URED έρευνα των Wiewel et al (2007) συμπεραίνεται ότι η χρηματοδότηση των έργων, προέρχεται από τρεις βασικούς τομείς: α) την άντληση κεφαλαίων από δωρεές ή από οργανισμούς του ίδιου του ιδρύματος, β) τους δημόσιους πόρους περιλαμβανομένων των πωλήσεων ομολόγων και γ) τις επιχορηγήσεις, με την πλειονότητα των έργων να έχει υλοποιηθεί από δωρεές ή επιχορηγήσεις.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250



Διάγραμμα 1.2: Συνήθης χρηματοδότηση έργων Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας Πανεπιστημίων (πηγή: Wiewel et al, 2007)

Οι συγγραφείς επισημαίνουν την ερευνητική δυσκολία στην ανάλυση των δεδομένων διότι μόνο για το 50% των έργων κατάφεραν να αντλήσουν πληροφορίες για την χρηματοοικονομική δομή τους. Τόσο τα δημόσια όσο και τα ιδιωτικά πανεπιστήμια επιλέγουν να μην παρέχουν πληροφόρηση για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους.

Επίσης, τα ιδρύματα φαίνονται να δρουν καιροσκοπικά ως προς την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας τους, μέσα από τον έγκαιρο εντοπισμό των προς διάθεση ακινήτων. Πολύ συχνά επωφελούνται από την θεσμική τους ιδιότητα ως μη κερδοσκοπικά ιδρύματα, με συνέπεια την απόκτηση ακινήτων σε πολύ χαμηλή τιμή. Από τα συμπεράσματα της ως άνω έρευνας, διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει συσχέτιση μεταξύ της αξίας ενός έργου και της προέλευσης του ακινήτου, αλλά όπως είναι αναμενόμενο υπάρχει μια ισχυρή σχέση μεταξύ του μεγέθους της γης και της αξίας του έργου. (Wiewel et al, 2007),

Είναι προφανές, ότι τα πανεπιστημιακά ιδρύματα πλέον, μέσω του θεσμικού τους ρόλου καθώς και των αναπτυξιακών στρατηγικών τους, αλληλοεπιδρώντας με το αστικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιούνται, συντελούν καθοριστικά στους θεμελιώδεις τομείς της αστικής ανάπτυξης των πόλεων. Στα πλαίσια αντιμετώπισης των συνεχώς αυξανόμενων αναγκών τους σε υποδομές στον αστικό χώρο και της ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας τους σε παγκόσμιο επίπεδο, καταστάθηκαν παραγωγοί αξιών και σε άλλα πεδία πέραν της υψηλής εκπαίδευσης, όπως ο πολιτισμός, η προσέλκυση ανθρώπινου κεφαλαίου και η κοινωνική διασύνδεση, η επιχειρηματικότητα, η αγορά ακινήτων και η προστιθέμενη αξία αστικής γης.

Επομένως, η συμμετοχή τους σε ευρύτερα προγράμματα αστικής αναβάθμισης σε συνέργειες με τους υπόλοιπους θεσμικούς φορείς των πόλεων και των περιφερειών,

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ακόμα και η οργάνωση και διαχείριση τέτοιων προγραμμάτων, αποτελεί αντικείμενο δραστηριοτήτων τους που διευρύνεται συνεχώς στα πλαίσια του ανταγωνισμού σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

Η ανάλυση ενός αντίστοιχου έργου του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, που συνιστά έργο πανεπιστημιακής ανάπτυξης και αστικής αναβάθμισης στις πόλεις του Βόλου και της Λαμίας, σε συνέργειες με λοιπούς θεσμικούς φορείς και την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, μέσω ΣΔΙΤ, αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εργασίας, με στόχο την αξιολόγησή του κυρίως ως προς την επιλογή της σύμπραξης με τον ιδιωτικό τομέα και τον εντοπισμό των κρίσιμων επιταχυντικών ή ανασταλτικών παραγόντων για την υλοποίησή του.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ιδρύθηκε το 1984 με την έκδοση του ΠΔ 83/1984 (Α΄31) με έδρα την πόλη του Βόλου, περιλαμβάνοντας αρχικά πέντε τμήματα, ενώ με την τροποποίηση που επήλθε άμεσα με το ΠΔ 30/1985 (Α΄113) ιδρύθηκαν η Σχολή Ανθρωπιστικών Επιστημών που περιλάμβανε τρία Τμήματα, η Σχολή Επιστημών Παραγωγής που περιλάμβανε επίσης τρία Τμήματα καθώς και δύο επιπλέον αυτόνομα Τμήματα, το Τμήμα Ιατρικής και το Τμήμα Επιστήμης Φυσικής Αγωγής και Αθλητισμού.

Οι πόροι του Ιδρύματος σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 83/84 θα προέρχονταν α) από την ετήσια κρατική επιχορήγηση β) από κληρονομιές, κληροδοτήματα, δωρεές και κάθε άλλη οικονομική ενίσχυση προερχόμενη από φυσικά ή νομικά πρόσωπα γ) προσόδους από την διαχείριση της περιουσίας τους και δ) προσόδους από την παροχή υπηρεσιών, ενώ με το άρθρο 3 του ιδίου ΠΔ προβλεπόταν η δυνατότητα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων για την ανέγερση των αναγκαίων κτιριακών εγκαταστάσεων καθώς και οι παραχωρήσεις από φορείς του δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης, της εκκλησίας και Ν.Π.Δ.Δ.

Η λειτουργία του πανεπιστημίου ξεκίνησε με την υποδοχή των πρώτων φοιτητών κατά το ακαδημαϊκό έτος 1988 – 1989. Έκτοτε ανέπτυξε την λειτουργία του, με την ίδρυση νέων σχολών και τμημάτων καθώς και με την ενσωμάτωση σχολών και τμημάτων ανώτερης και ανώτατης εκπαίδευσης άλλων ιδρυμάτων, σε όλη την Περιφέρεια Θεσσαλίας και στην Στερεά Ελλάδα και συγκεκριμένα στις πόλεις του Βόλου, της Λάρισας, της Λαμίας, των Τρικάλων και της Καρδίτσας.

Σήμερα, η οργανωτική δομή του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας περιλαμβάνει οκτώ (8) Σχολές και τριάντα πέντε (35) Τμήματα, καθώς και την λειτουργία εκατόν οκτώ (108) Προγραμμάτων Μεταπτυχιακών Σπουδών, αποτελώντας το τρίτο μεγαλύτερο πανεπιστήμιο της χώρας. Οι φοιτητές του ιδρύματος σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία ανέρχονται στους 48.886, εκ των οποίων οι 42.851 είναι προπτυχιακοί φοιτητές και οι 4.208 είναι μεταπτυχιακοί φοιτητές και 1.827 είναι υποψήφιοι διδάκτορες. Το διδακτικό και ερευνητικό προσωπικό ανέρχεται συνολικά σε 1.218 μέλη, ενώ το διοικητικό προσωπικό σε 395 μέλη. Οι υποδομές του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και στις πέντε πόλεις εκτείνονται σε 250.000,00 μ2 περίπου συνολικά, με προοπτική επέκτασής τους στο άμεσο χρονικό διάστημα (Έγκριση στρατηγικού Σχεδίου Π.Θ. 2024 - 2027, ΑΔΑ: ΨΜΖΙ469Β7Ξ-Ρ9Ζ).

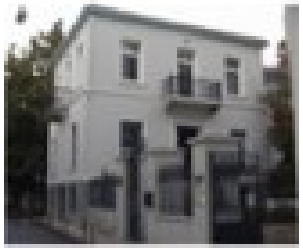
Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Από την ίδρυσή του, το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο στην αστική ανάπτυξη των πόλεων λειτουργίας του και ειδικότερα στην πόλη του Βόλου. Η συνεχής διεύρυνση των εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων με την ένταξη όλο και περισσότερων ακαδημαϊκών Τμημάτων, Ερευνητικών Εργαστηρίων και λοιπών λειτουργιών είχε ως αποτέλεσμα όχι μόνο την ιδρυματική εξέλιξή του αλλά και την χωρική εξάπλωσή του στον αστικό ιστό.

Η διάχυση των πανεπιστημιακών υποδομών στον πολεοδομικό ιστό της πόλης του Βόλου αποτέλεσε εξ' αρχής επιλογή του στρατηγικού σχεδιασμού του Ιδρύματος έχοντας διττό στόχο: αφ' ενός την ενσωμάτωση της πανεπιστημιακής κοινότητας στο αστικό σύνολο και αφ' ετέρου την αναβάθμιση της πόλης από την λειτουργία και τις δράσεις του Πανεπιστημίου. (Αδαμάκης, 2007). Κατά τον καθηγητή και τέως Πρύτανη του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κ. Πετράκο Γ. «Η ιστορία του Π.Θ στο Βόλο είναι μία συνεχής πολιτική αστικής ανάπλασης και ανασυγκρότησης. Το πανεπιστημιακό κάμπους είναι η πόλη. …» (Βούζα Α.Ρ.Λ., 2019)

Η πολιτική επανάχρησης των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που αποτελούσαν αστικά κενά στην πόλη του Βόλου την εποχή της ίδρυσης του Πανεπιστημίου, καθώς και η αξιοποίηση διατηρητέων κτιρίων, προσέφεραν την δυνατότητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών σε μεγάλης έκτασης αστικά ακίνητα με προοπτική ποικίλων εναλλακτικών χρήσεων, καθιερώνοντας το Ίδρυμα ως φορέα διατήρησης της πολιτιστικής και βιομηχανικής κληρονομιάς του Βόλου.

Το αρχοντικό της οικογένειας Καβούρα ήταν το πρώτο ακίνητο του Ιδρύματος στο Βόλο, όπου στεγάστηκε αρχικά η Διοικούσα Επιτροπή και στην συνέχεια η Τεχνική Υπηρεσία.



Φωτ. 2.1: Αρχοντικό Καβούρα, κτίριο Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών Π.Θ. (Αδαμάκης 2007)

Το εμβληματικό κτίριο της πρώην καπνοβιομηχανίας ΠΑΠΑΣΤΡΑΤΟΣ όπου στεγάζεται η Πρυτανεία και οι Διοικητικές Υπηρεσίες του Πανεπιστημίου, αποτελεί τοπόσημο της πόλης.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Φωτ. 2.2 - 2.3: Το κτιριακό συγκρότημα των πρώην καπναποθηκών Παπαστράτου όπου σήμερα στεγάζεται η Πρυτανεία και Τμήματα του Πανεπιστημίου, πριν και μετά την ανακατασκευή του (πηγές: https://volosmagnisia.wordpress.com/ και https://www.travel.gr/experiences/)

Το διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα της καπνοβιομηχανίας ΜΑΤΣΑΓΓΟΥ στο κέντρο της πόλης σε τμήμα του οποίου στεγάζεται το Τμήμα Οικονομικών Επιστημών, το νεοκλασικό κτίριο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΑΘΗΝΩΝ που στεγάζει πλέον την Κεντρική Βιβλιοθήκη και το διατηρητέο κτίριο ΤΣΙΚΡΙΚΗ που μέχρι πρόσφατα φιλοξενούσε το Ινστιτούτο Κομφούκιος, αποτελούν σημεία αναφοράς.

Φωτ. 2.4 - 2.5: Το κτιριακό συγκρότημα Καπνοβιομηχανίας Ματσάγγου στο κέντρο του Βόλου (Αδαμάκης Κ., 2016)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Φωτ. 2.6 - 2.7: Το κτίριο της πρώην Τράπεζας Αθηνών όπου σήμερα στεγάζεται η Κεντρική Βιβλιοθήκη του ΠΘ στο Βόλο (πηγή: Αρχείο Τεχνικής Υπηρεσίας ΠΘ)

Φωτ. 2.8 – 2.9: Κτίριο Τσικρίκη (πηγή: https://confucius.uth.gr/)

Η αξιοποίηση του ακινήτου «Μηχανουργείου Παπαρήγα» στην είσοδο της πόλης κοντά στο λιμάνι, κατά την έναρξη της λειτουργίας του Πανεπιστημίου στο Βόλο, αναβάθμισε την παρηκμασμένη περιοχή και πλέον αποτελεί ένα τμήμα της Πολυτεχνικής Σχολής που συνεχώς επεκτείνεται με την ανέγερση νέων κτιρίων.

Φωτ. 2.10 - 2.11: Το Μηχανουργείο Παπαρήγα όπου σήμερα στεγάζονται Τμήματα της Πολυτεχνικής Σχολής ΠΘ (πηγή: Αδαμάκης Κ., 2016)

Οι Καπναποθήκες Ματσάγγου στην περιοχή Φυτόκο του Βόλου, σε μια έκταση 45 στρεμμάτων περίπου, μετατράπηκαν σε χώρους εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών χρήσεων και σήμερα στεγάζουν Τμήμα της Σχολής Γεωπονικών Επιστημών.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Φωτ. 2.12: Οι Καπναποθήκες Ματσάγγου σήμερα στεγάζουν Τμήματα της Σχολής Γεωπονικών Επιστημών (Αδαμάκης Κ., 2016)

Οι ιδιόκτητες κτιριακές υποδομές του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην πόλη του Βόλου, σήμερα, μετά από 41 χρόνια από την ίδρυσή του ανέρχονται σε 83.500,00 μ2 δόμησης περίπου, ενώ υπό ανέγερση βρίσκονται 32.500 μ2. Η αστική έκταση των αξιοποιημένων και μη ακινήτων, εκτείνεται συνολικά σε 292.000,00 μ2 (αρχείο Τεχνικής Υπηρεσίας ΠΘ).

Διάγραμμα 2.1: Χωροθέτηση των ακινήτων ΠΘ στην πόλη του Βόλου (πηγή: https://earth.google.com/ - ίδια επεξεργασία).

Η χρηματοδότηση για την απόκτηση της ιδιόκτητης ακίνητης περιουσίας του Ιδρύματος, προήλθε κυρίως από πόρους του Β΄ΚΠΣ, του συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος ΕΣΠΑ 2014-2020, του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, ενώ κάποια ακίνητα περιήλθαν από δωρεές ιδιωτών και παραχωρήσεις από άλλους δημόσιους φορείς. (αρχείο Τεχνικής Υπηρεσίας ΠΘ).

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ

Στον στρατηγικό σχεδιασμό του Πανεπιστημίου, πέραν της κάλυψης των αναγκών στέγασης εκπαιδευτικών, ερευνητικών δραστηριοτήτων και διοικητικών λειτουργιών που συνεχώς διευρύνονταν, εντασσόταν και η κάλυψη αναγκών διαμονής των σπουδαστών του Ιδρύματος που δεν έχουν εντοπιότητα ή δεν προέρχονται από γειτονικές περιοχές και κυρίως αυτών που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

Η δυναμικότητα των φοιτητών της πόλης του Βόλου, ξεπερνούσε τους δώδεκα χιλιάδες (12.000), με την πλειονότητα αυτών να αναζητά στέγαση μέσω ενοικίασης καταλυμάτων, λόγω παντελούς ουσιαστικά έλλειψης φοιτητικών εστιών. Η στεγαστική κρίση που είχε αρχίσει να διαφαίνεται από τις αρχές της δεκαετίας 2010 στην πόλη, εντεινόταν λόγω της οικονομικής κρίσης της εποχής, με συνέπεια την σημαντική οικονομική επιβάρυνση των σπουδαστών και των οικογενειών τους.

Επιπλέον, από την ψήφιση του ν. 4589/2019 (Α΄13), προέκυψε η νέα αρχιτεκτονική του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με την δημιουργία τριών νέων Τμημάτων, ενός Πανεπιστημιακού Ερευνητικού Κέντρου και δεκατριών Ερευνητικών Ινστιτούτων στην πόλη του Βόλου.

Η Διοίκηση του Πανεπιστημίου κατά το χρονικό διάστημα 2014-2018, στην προσπάθειά της για διευθέτηση των ζητημάτων στέγασης, απεύθυνε έκκληση σε όλους τους Δημόσιους Φορείς ζητώντας την συνδρομή τους με παραχώρηση εκτάσεων ή κτιρίων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για την δημιουργία πρωτίστως Φοιτητικών Εστιών αλλά και λοιπών πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων. Στο αίτημα αυτό ανταποκρίθηκε το Υπουργείο Εργασίας μέσω του ΟΑΕΔ, στο οποίο έχει περιέλθει η ιδιοκτησία του ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου. Η προοπτική συνεργειών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του ΟΑΕΔ (κρατικού φορέα απασχόλησης και επαγγελματικής κατάρτισης), στους τομείς εκπαίδευσης, έρευνας, καινοτομίας και κοινωνικής πολιτικής, μόνο θετικά αποτελέσματα θα μπορούσε να αποφέρει.

Υπό αυτήν την θεώρηση, το 2018, υπογράφηκε Μνημόνιο Συνεργασίας μεταξύ του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού, του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης & Κοινωνικής Αλληλεγγύης για την υποβολή προτάσεων για την αξιοποίηση του ακινήτου της πρώην βιομηχανίας “Βαμβακουργία Α.Ε.”. Παράλληλα, το Π.Θ., προέβη στη σύσταση Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, για την αξιοποίηση ακινήτου της

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

πρώην Βιομηχανίας «Βαμβακουργία Α.Ε.» με αντικείμενο την επεξεργασία εναλλακτικών και ιεραρχημένων σεναρίων για την αξιοποίηση του ακινήτου, τα οποία θα περιλάμβαναν Εκθέσεις Σκοπιμότητας, Βιωσιμότητας και Επιδράσεων για κάθε σενάριο, καθώς και Προμελέτες Ρυθμιστικών Σχεδίων για τη διάταξη στον χώρο των πανεπιστημιακών, δημόσιων, κοινόχρηστων, κοινωνικών, ή/και ιδιωτικών χρήσεων. Η τελική πρόταση της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας του ΠΘ για την ανάπλαση και αξιοποίηση του ακινήτου που περιλάμβανε σχέδιο διάταξης, κτιριολογικό πρόγραμμα και προϋπολογισμό κόστους κατασκευής αλλά και συντήρησης των εγκαταστάσεων, κρίθηκε αποδεκτή από το Υπουργείο Εργασίας και αποτέλεσε το έρεισμα για την παραχώρηση του ακινήτου.

Φωτ. 3.1: Φωτογραφία από την υπογραφή του Μνημοσίου συνεργασίας ΠΘ – ΟΑΕΔ 4-5-2018 (πηγή: https://www.taxydromos.gr/)

Με νομοθετική διάταξη, άρθρο 93 του ν. 4611/2019 (Α’ 73), παραχωρήθηκε χωρίς αντάλλαγμα στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για ενενήντα εννέα (99) έτη η χρήση, η διαχείριση και η εκμετάλλευση των δύο (2) ακινήτων της πρώην «Βαμβακουργίας» Βόλου, μετά των συστατικών και των παραρτημάτων τους.

Η εύρεση χρηματοδοτικών εργαλείων και οικονομικών πόρων για την υλοποίηση της πρότασης, ήταν η μεγαλύτερη πρόκληση για την Διοίκηση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Έως τότε, τα έργα ανάπτυξης των υποδομών του Ιδρύματος χρηματοδοτούνταν είτε από το Εθνικό Σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του ΥΠΑΙΘΑ, είτε από συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα μέσω ΕΣΠΑ, ενώ πρόσφατα είχαν ενταχθεί στο πρόγραμμα «Hellenic Universities», στο

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

πλαίσιο της δανειακής σύμβασης μεταξύ της Ελληνικής Κυβέρνησης και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων, τα έργα ανέγερσης δύο κτιριακών συγκροτημάτων της Πολυτεχνικής Σχολής, προϋπολογισμού 55.000.000,00 €.

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα που αναδεικνυόταν, ήταν η διασφάλιση των αρχών βιωσιμότητας του έργου, δεδομένου ότι το Π.Θ. μετά την τριακονταετή λειτουργία του καλείτο να διαχειριστεί ένα ευμέγεθες υφιστάμενο κτιριακό δυναμικό με υψηλές απαιτήσεις εκτεταμένων συντηρήσεων και αποκαταστάσεων, καθώς και λοιπών δαπανών για την απρόσκοπτη λειτουργία τους.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι τα ανωτέρω συντελούνταν στον απόηχο της πρόσφατης χρηματοπιστωτικής κρίσης στην οποία είχε περιέλθει η χώρα, οι επιλογές για άμεση κρατική χρηματοδότηση ήταν περιορισμένες, επομένως η αναζήτηση ενός διαφορετικού χρηματοδοτικού εργαλείου ήταν μονόδρομος. Ήταν η εποχή που οι Συμβάσεις Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) αναδείχθηκαν ως άλλοι μηχανισμοί για την προώθηση έργων ανάπτυξης, επιμερίζοντας τον κίνδυνο μεταξύ των συμβαλλομένων, δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, μετατρέποντας την αναγκαιότητα άμεσων κρατικών πιστώσεων σε μόχλευση ιδιωτικών κεφαλαίων.

«Άρθρο 2 του ν. 3389/2005 (ΦΕΚ Α' 232/22-9-2005)

(όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 3483/2006, ΦΕΚ Α΄ 169/7.8.2006)

Πεδίο εφαρμογής:

1. Οι Συμπράξεις μπορούν να υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 4, εφόσον πληρούν σωρευτικά τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

(α) έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των Δημόσιων Φορέων με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό τους,

(β) προβλέπουν ότι οι Ιδιωτικοί Φορείς, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από τους Δημόσιους Φορείς ή τους τελικούς χρήστες των έργων ή υπηρεσιών αυτών, αναλαμβάνουν ουσιώδες μέρος των κινδύνων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη διαθεσιμότητα ή τη ζήτηση του αντικειμένου της Σύμπραξης και των συναφών κινδύνων όπως, ενδεικτικά, το διαχειριστικό και τον τεχνικό κίνδυνο,

(γ) προβλέπουν ότι η χρηματοδότηση, εν όλω ή εν μέρει, της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών θα γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι Ιδιωτικοί Φορείς και …»

Με την αξιοποίηση των χρηματοδοτικών εργαλείων των ΣΔΙΤ για την υλοποίηση του έργου της Βαμβακουργίας επιτυγχάνονταν τα εξής:

- Μέσω της ανάληψης υποχρέωσης από τον ιδιωτικό φορέα για την άμεση χρηματοδότηση της εκπόνησης μελετών, έκδοσης αδειών και κατασκευής του έργου,

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

το ΠΔΕ του Υπουργείου Παιδείας δεν θα επιβαρυνόταν με την δέσμευση πιστώσεων πλέον των 65 εκ. ευρώ (κόστος μελέτης, κατασκευής, προμήθεια εξοπλισμού) τα επόμενα 1-3 έτη, το οποίο ούτως ή άλλως είχε περιορισμένες δυνατότητες διαθεσιμότητας οικονομικών πόρων λόγω των δυσμενών δημοσιοοικονομικών συνθηκών της χώρας, ούτε θα επιβαρυνόταν με περαιτέρω δανειοδότηση.

- Ο τακτικός προϋπολογισμός του Π.Θ. απαλλασσόταν από την δέσμευση πιστώσεων τα προσεχή έτη για τις πρόσθετες δαπάνες λειτουργίας όπως φύλαξη, καθαριότητα, συντήρηση, δαπάνες τις οποίες αφ' ενός δεν διέθετε και, αφ' ετέρου δεν μπορούσε να αποδίδει άμεσα για την έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση των αναγκών λόγω του δύσκαμπτου θεσμικού πλαισίου που διέπει αυτές τις διαδικασίες.
- Υπήρχε ενιαία αντιμετώπιση τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα, του συνόλου των απαιτούμενων ενεργειών σχεδιασμού, κατασκευής, λειτουργίας και συντήρησης του έργου μέσω μιας σύμβασης και ενός αναδόχου, με συνέπεια την αποφυγή ασυμφωνιών και κωλυμάτων στην εκτέλεση των διαφόρων σταδίων με επίκληση αλλότριων ευθυνών κατά πάγια τακτική των διαφορετικών αναδόχων, που επιφέρουν πρόσθετο κόστος και καθυστερήσεις.
- Μέσω της συγχώνευσης των διαγωνιστικών διαδικασιών τεσσάρων σταδίων που θα απαιτούνταν σε διαφορετική περίπτωση (μελέτες, κατασκευή, προμήθεια εξοπλισμού, συντήρηση) και των προβλεπόμενων προθεσμιών για την διεξαγωγή και ολοκλήρωσή τους, μειώνεται ο χρόνος υλοποίησης του έργου και επισπεύδεται η χρήση του από το Πανεπιστήμιο.
- Εξασφαλιζόταν η βιωσιμότητα του έργου μέσω της άρτιας, ολοκληρωμένης και εντός προϋπολογισμού κατασκευής υψηλής ποιότητας και απόδοσης, δεδομένου ότι στις συμβάσεις ΣΔΙΤ ο ιδιωτικός φορέας θα αναλάμβανε την ευθύνη και το κόστος λειτουργίας και συντήρησης του έργου για μεγάλο χρονικό διάστημα (28 έτη) μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής. Ο μηχανισμός πληρωμών διαθεσιμότητας προβλέπει αυστηρές και αυτόματες περικοπές σε περίπτωση ανεπαρκούς ή χαμηλής ποιότητας υπηρεσιών του ΙΦΣ, με συνέπεια να διακυβεύεται το όφελος της ιδιωτικής επένδυσης.
- Αξιοποιούνταν σε βέλτιστο βαθμό οι οικονομικοί πόροι και εξοικονομούνταν ανθρώπινοι πόροι του Δημοσίου αφού εστιάζουν στις προδιαγραφές του απαιτητού αποτελέσματος, αφήνοντας στον ιδιωτικό φορέα την ευθύνη εξασφάλισή τους και τον τρόπο υλοποίησης.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ Η ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 3389/2005

Ο σχεδιασμός ενός τόσο πολυσήμαντου έργου που έχει στόχο την καινοτομία, την διεθνοποίηση και την κοινωνική διασύνδεση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας μέσω της ανάπτυξης εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, την άσκηση κοινωνικής πολιτικής με την υλοποίηση πολυάριθμων φοιτητικών κατοικιών που θα καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες ευάλωτων σπουδαστών, την αστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση αλλά και την διατήρηση της ιστορικής μνήμης της πόλης του Βόλου μέσω της αξιοποίησης ενός εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά βιομηχανικής αρχιτεκτονικής, απαιτεί οργάνωση, συστηματική απασχόληση και επαρκή στελέχωση εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού με υψηλή επιστημονική κατάρτιση.

Η Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας που συγκροτήθηκε, όπως προαναφέρθηκε, κατόπιν Πρυτανικής Απόφασης τον Ιούλιο του 2018, με επικεφαλής και συντονιστή τον πρώην Πρύτανη του Π.Θ. καθηγητή Γ. Πετράκο, ο οποίος ήταν και ο εμπνευστής του όλου εγχειρήματος, προέβη στην συλλογή και επεξεργασία όλων των απαιτούμενων στοιχείων, την εκπόνηση μελετών και την σύνταξη φακέλου για την χρηματοδότηση, την υλοποίηση και την μετέπειτα λειτουργία του έργου.

4.1 Συνοπτική Περιγραφή του τεχνικού αντικειμένου του έργου ανάπλασης της Βαμβακουργίας Βόλου.

Κύριο αντικείμενο της πρότασης, αποτέλεσε η αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου, μέσω μιας εμβληματικής παρέμβασης ανάπλασης που βασίζεται στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τηρώντας τους όρους συνεργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του ΟΑΕΔ που τέθηκαν με την παραχώρηση της χρήσης τους.

Η λειτουργία της επιχείρησης της «Βαμβακουργία Βόλου ΑΒΕ & ΤΕ» ξεκίνησε στα μέσα της δεκαετίας του ’60 και πολύ γρήγορα κατέλαβε την εγχώρια αλλά και διεθνή αγορά γνωρίζοντας παγκόσμια διάκριση για την ποιότητα και τον όγκο των εξαγωγών της. Η έντονη παραγωγική δραστηριότητά της διατηρήθηκε έως την δεκαετία του ΄90 οπότε και μειώθηκε σταδιακά έως την οριστική διακοπή της (1996). Έκτοτε, εγκαταλείφθηκε πλήρως και μετατράπηκε σε καταφύγιο περιθωριακών στοιχείων και παράνομων δραστηριοτήτων συντελώντας στην γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής.

Το ακίνητο της Βαμβακουργίας Βόλου βρίσκεται στις δυτικές παρυφές του τέως Δήμου Ν. Ιωνίας και νυν Δήμου Βόλου, αποτελούμενο από ένα οικόπεδο εμβαδού

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

1.871,00 μ2 εντός σχεδίου πόλης και ένα όμορο γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης εμβαδού 86.531,77 μ2, ήτοι συνολικής έκτασης 88.402,77 μ2. (τεχνικό τεύχος πρότασης)

Διάγραμμα 4.1: Θέση ακινήτου Βαμβακουργίας (πηγή: τεχνικό τεύχος πρότασης)

Εντός του γηπέδου βρίσκονται είκοσι (20) κτίρια συνολικού εμβαδού 48.593 μ2, που συνιστούσαν τις υποδομές των βιομηχανικών εγκαταστάσεων του εγκαταλελειμμένου εργοστασίου, με τα πρώτα από αυτά να ανεγείρονται το 1964 (αρχείο έργου). Από το σύνολο αυτών, τα επτά (7) κτίρια παρουσιάζουν ιδιάζον αρχιτεκτονικό και κατασκευαστικό ενδιαφέρον με ιδιαίτερα ευρηματικά δομικά χαρακτηριστικά, αφού πρόκειται για κατασκευές από ισχυρό φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος, οι οποίες φέρουν επικάλυψη συνεχούς κελυφωτής κατασκευής επίσης οπλισμένου σκυροδέματος με τόξα μεγάλου ανοίγματος που στηρίζονται σε κάναβο υποστυλωμάτων με διαμήκεις ελκυστήρες.

ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΔΙΑΤΗΡΟΥΝΤΑΙ

14. ΜΙΚΡΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΝΑΟΣ (60 τμ)

16. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ ΙΙ (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα) Ε=9.222 τμ

17. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ Ι (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα) Ε=9.129τμ

18. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ ΙΙΙ Α (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα) Ε=2.068τμ

19. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ ΙΙΙ Β (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα) Ε=9.702τμ

20. ΚΛΩΣΤΗΡΙΟ ΙΙΙ Γ (ισόγειο κελυφωτό από οπλισμένο σκυρόδεμα) Ε=2.700τμ

Διάγραμμα 4.2: Αποτύπωση υφιστάμενων κτισμάτων (πηγή: μελέτη Μ.Π.Ε. έργου)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

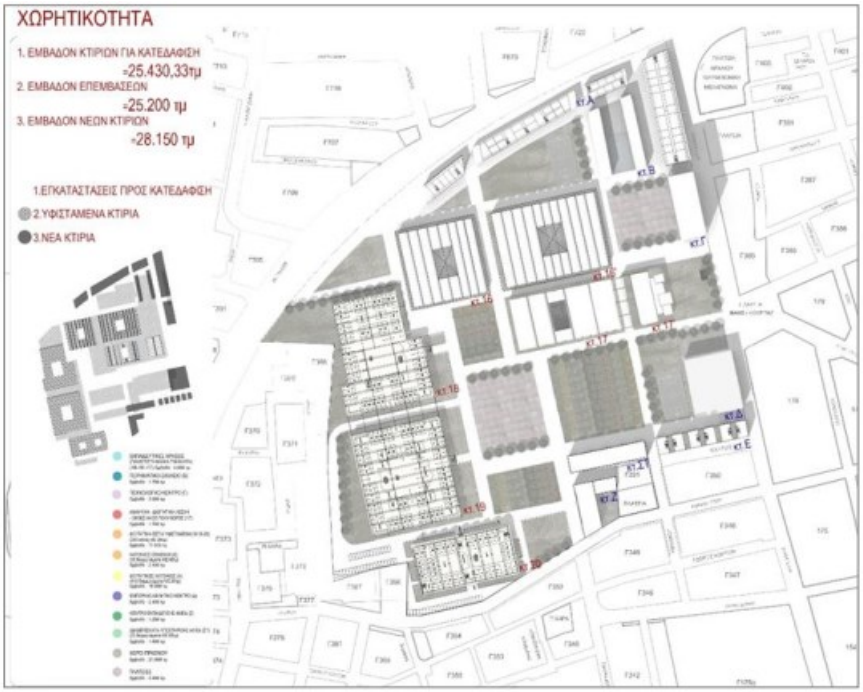
Φωτ. 4.1: Μικρός ισόγειος ναός

Φωτ. 4.2 – 4.7: Υφιστάμενα τοξωτά κελύφη που διατηρούνται (πηγή: ΜΠΕ έργου)

Η πρόταση παρέμβασης προβλέπει την διατήρηση του μεγαλύτερου τμήματος του χαρακτηριστικού αυτού κτιριακού αποθέματος, συνολικά 25.200 μ2, με την μετασκευή τους σε χώρους εκπαίδευσης, φοιτητικής κατοικίας και λοιπών ακαδημαϊκών και κοινωνικών δραστηριοτήτων, συμβάλλοντας αφ' ενός στην εξοικονόμηση πόρων που

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

θα διατίθεντο για την κατεδάφισή τους και αφ' ετέρου στην ενσωμάτωση της ιστορικής μνήμης της περιοχής στο έργο.



Διάγραμμα 4.3: Προτεινόμενο σχέδιο οργάνωσης Χρήσεων ακινήτου Βαμβακουργίας Βόλου (Πηγή: τεχνικό τεύχος πρότασης)

Το σχέδιο ανάπτυξης αποσκοπεί στην διαμόρφωση ενός «ανοικτού» στην πόλη πανεπιστημιακού συγκροτήματος που θα περιλαμβάνει υποδομές φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων αποτελώντας έναν θύλακα ώσμωσης, δημιουργικότητας και καινοτομίας. Βασισμένο στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, προάγει την κοινωνική, οικονομική και ιδιαιτέρως την περιβαλλοντική της διάσταση, ενσωματώνοντας πλείστα στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού. Επιπλέον, παρέχει διαμπερή διέλευση και κυκλοφορία στους χρήστες και στο κοινό διασφαλίζοντας τόσο την χωρική όσο και την κοινωνική του σύνδεση με τον υπόλοιπο αστικό χώρο. Παράλληλα, δημιουργούνται υποδομές λειτουργίας του ΟΑΕΔ για την ανάπτυξη δράσεων κοινωνικού σκοπού, σε άμεση συνεργασία με το Πανεπιστήμιο.

Ειδικότερα, προβλέπονται:

- Φοιτητικές Εστίες σε υφιστάμενα βιομηχανικά κελύφη
- Φοιτητικές Εστίες σε νέα κτίρια
- Πανεπιστημιακές Εγκαταστάσεις σε υφιστάμενα βιομηχανικά κελύφη
- Το Κέντρο Επαγγελματικής Εκπαίδευσης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας το οποίο θα στεγάσει τα διετή Προγράμματα Σπουδών που θεσμοθετήθηκαν με βάση το ν. 4589/2019

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Το Κέντρο Έρευνας ΙΑΣΩΝ, τα νέα Ερευνητικά Ινστιτούτα που θα εγκατασταθούν στο Βόλο και Ερευνητικά Εργαστήρια του Πανεπιστημίου
- Θερμοκοιτίδες και Co-Working Spaces
- Το Κέντρο Επιχειρηματικότητας του ΟΑΕΔ
- Το Κέντρο Επαγγελματικής κατάρτισης (ΚΕΚ) ΑμεΑ του ΟΑΕΔ
- Βρεφονηπιακό Σταθμό του ΟΑΕΔ
- Φοιτητικές Εστίες για ΑμεΑ
- Φοιτητική Λέσχη και Πολυχώρο Πολιτισμού
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Υπηρεσίες τοπικής και αστικής κλίμακας
- Μεγάλους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.
- Πράσινες γωνιές
- Οδικό δίκτυο

Διάγραμμα 4.4: Σχέδιο διάταξης χρήσεων εντός του ακινήτου Βαμβακουργίας Βόλου (πηγή: τεύχος πρότασης)

Στην συνολική έκταση 88.402,77μ2 του ακινήτου, η προτεινόμενη κάλυψη ανέρχεται στα 39.468,00μ2 με επιφάνεια δόμησης 56.400 μ2. Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα κτιριολογικά προγράμματα, οι φοιτητικές εστίες καταλαμβάνουν 29.410,00μ2 και οι κατοικίες προσωρινής διαμονής φοιτητών και επιστημονικού προσωπικού προγραμμάτων Erasmus 1.970,00 μ2, διαμορφώνοντας συνολικά 623 δωμάτια – διαμερίσματα με δυνατότητα φιλοξενίας 785 ατόμων. Οι χώροι πανεπιστημιακής εκπαίδευσης διαμορφώνονται σε 12.150 μ2 και 3.200,00 μ2 διατίθενται

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

για χώρους μαθητείας του ΟΑΕΔ. Τα υπόλοιπα 9.730,00 μ2 θα στεγάζουν λοιπές ερευνητικές, πολιτιστικές, κοινωνικές και άλλες αστικές δραστηριότητες. Όλα τα παραπάνω αναπτύσσονται σε μια μικτή σύνθεση μετασκευασμένων υφιστάμενων αλλά και νέων κτιριακών συγκροτημάτων με φιλική προς το περιβάλλον κατασκευή και χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα.

Οι ελεύθεροι χώροι 48.600,00 μ2 που απομένουν, διαμορφώνονται σε δρόμους ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους, χώρους στάθμευσης, πλατείες και χώρους πρασίνου, αστικούς κήπους και υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, τονίζοντας τον δημόσιο χαρακτήρα και την κοινωνική συνιστώσα του έργου.

Διάγραμμα 4.5: Masterplan Vamvakourgia Volos (πηγή: τεχνικό τεύχος πρότασης)

Φωτ. 4.8: Απεικόνιση της υφιστάμενης διάταξης (πηγή: https://earth.google.com/)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

4.2 Συνοπτική Περιγραφή του τεχνικού αντικειμένου του έργου Λαμίας.

Ο σχεδιασμός της παρέμβασης περιλαμβάνει επίσης την ανάπτυξη των υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην Λαμία, με την δημιουργία νέων εγκαταστάσεων για την στέγαση εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων, που κατέστησαν αναγκαίες με τις αλλαγές στην δομή του Ιδρύματος που επέφερε ο ν. 4589/19, σύμφωνα με τον οποίο δημιουργήθηκαν δύο νέα Τμήματα και δύο Ερευνητικά Ινστιτούτα. Η ίδρυση των νέων δομών της Σχολής Θετικών Επιστημών, πέραν της ενίσχυσης της ακαδημαϊκής ταυτότητας του Πανεπιστημίου, προσφέρει σπουδές υψηλού επιπέδου και έρευνα σε σύγχρονα αντικείμενα, που καλύπτουν τις ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας στην Κεντρική Ελλάδα, γι' αυτό και η ενδυνάμωσή τους συντελεί καθοριστικά στην αστική ανάπτυξη της περιοχής. Επίσης, επιχειρεί να καλύψει τις ανάγκες στέγασης οικονομικά και κοινωνικά ευάλωτων φοιτητών, με την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων φοιτητικών εστιών στην πόλη της Λαμίας, όπου διαπιστώνεται παντελής έλλειψή τους, παρόλο που αριθμεί πάνω από 4.000 φοιτητές.

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, προβλέπεται η αξιοποίηση ιδιόκτητου ακινήτου το οποίο περιήλθε στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας κατά την συγχώνευση του με το Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Στερεάς Ελλάδας στη Λαμία (2018-19), όπου ανήκε αρχικά. Πρόκειται για γήπεδο, εμβαδού 26.646,53μ2, που βρίσκεται στην νότια πλευρά της πόλης, στην θέση «Ψαλτήρες» ή «Ιτιές» εκτός σχεδίου πόλης και εντός ζώνης επέκτασης της Πολεοδομικής Ενότητας Άμπλιανη και γειτνιάζει με τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του πρώην ΤΕΙ Στερεάς Ελλάδας και νυν Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, επιτυγχάνοντας έτσι την εγγύτητα και ενιαία λειτουργία των Τμημάτων του ΠΘ στη Λαμία.

Διάγραμμα 4.6: Προσδιορισμός ακινήτου Λαμίας (πηγή: https://earth.google.com/)

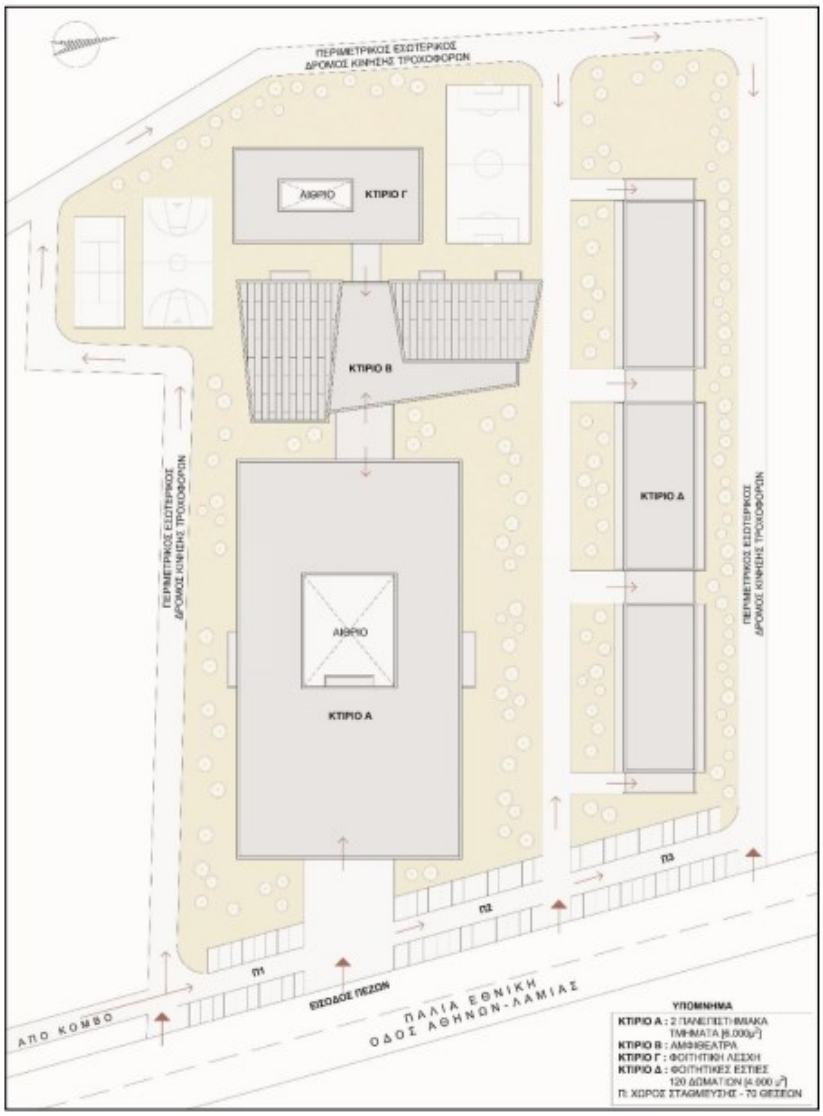
Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Το σχέδιο ανάπτυξης προβλέπει τη δημιουργία ενός κτιριακού συγκροτήματος που θα περιλαμβάνει:

- Πανεπιστημιακές Εγκαταστάσεις
- Φοιτητικές Εστίες
- Φοιτητική Λέσχη
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.
- Οδικό δίκτυο

Σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο διάταξης χρήσεων των νέων εγκαταστάσεων, οι υποδομές διδασκαλίας και έρευνας τοποθετούνται πλησίον του υφιστάμενου πανεπιστημιακού campus ώστε να διευκολύνονται οι συνέργειες των πανεπιστημιακών τμημάτων. Η ίδια μέριμνα έχει ληφθεί και για την χωροθέτηση του κτιρίου Φοιτητικής Λέσχης, το οποίο εκτός από τους χώρους σίτισης, διαθέτει και χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων για την φοιτητική κοινότητα. Οι φοιτητικές κατοικίες τοποθετούνται στην βορεινή πλευρά του ακινήτου, σε ένα φιλήσυχο περιβάλλον αλλά άμεσα προσβάσιμο στις εκπαιδευτικές υποδομές του campus. Ο χώρος στάθμευσης βρίσκεται στην είσοδο του συγκροτήματος, διασφαλίζοντας ότι το περιμετρικό οδικό δίκτυο που προβλέπεται θα είναι ήπιας κυκλοφορίας, ενώ ένα δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων τάσσεται στις αρχές της βιώσιμης κινητικότητας. Οι ελεύθεροι χώροι πρασίνου σε συνδυασμό με τον βιοκλιματικό σχεδιασμός των κτιρίων και την χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας προάγουν τον οικολογικό χαρακτήρα του συγκροτήματος.

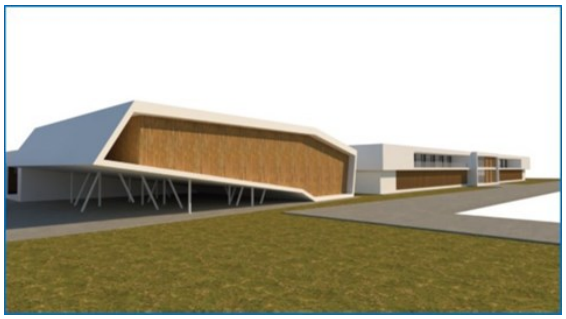
Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250



Διάγραμμα 4.7: Σχέδιο διάταξης χρήσεων νέων εγκαταστάσεων ΠΘ στην Λαμία
(πηγή: τεχνικό τεύχος πρότασης)

Από τα 26.646,53 μ2 επιφάνειας του γηπέδου, η συνολική κάλυψη των υποδομών ανέρχεται στα 8.440,00μ2 περίπου, ενώ σε 6.562,00 μ2 θα διαμορφωθούν υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθεροι χώροι και πλατείες. Τα υπόλοιπα 11.644,53 μ2 θα περιλαμβάνουν, χώρους πρασίνου, θέσεις στάθμευσης, οδικό δίκτυο και δίκτυο ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Η συνολική δόμηση των κτιρίων ανέρχεται σε 13.665,00 μ2. Σύμφωνα με το εγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα, η δυναμικότητα φιλοξενίας των φοιτητικών εστιών προβλέπεται για 123 άτομα σε 118 διαμερίσματα, εκ των οποίων τα 5 θα είναι ειδικά σχεδιασμένα και εξοπλισμένα για την εξυπηρέτηση ΑΜΕΑ.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250



Διαγράμματα 4.8 – 4.10: Φωτορεαλιστική απεικόνιση Masterplan Lamia
(πηγή: τεχνικό τεύχος πρότασης)

Από συγκεντρωτικά στοιχεία της πρότασης παρέμβασης προκύπτει ότι :

- ✓ Αξιοποιούνται ανεκμετάλλευτα ακίνητα συνολικής επιφάνειας 115.049,30 μ2,
- ✓ 20.740,00 μ2 νέων υποδομών, προβλέπονται για την επέκταση εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών δραστηριοτήτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας
- ✓ 35.480,00 μ2 φοιτητικών εστιών, θα καλύψουν τις ανάγκες στέγασης 908 φοιτητών, φοιτητών Erasmus, νέων ερευνητών και επισκεπτών καθηγητών.
- ✓ 13.845,00 μ2 νέων εγκαταστάσεων θα διατεθούν για την ανάπτυξη δράσεων κοινωνικού σκοπού μέσα από τις συνέργειες ΟΑΕΔ – ΠΘ, καθώς και λοιπών πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων της ακαδημαϊκής κοινότητας και πέραν αυτής.
- ✓ 67.000,00 μ2 χώρων πρασίνου, πλατειών, υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, οδικού δικτύου και δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, θα συμβάλλουν στην ανάπλαση, ανασυγκρότηση και αναβάθμιση του ευρύτερου αστικού περιβάλλοντος των δύο πόλεων.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Συνολική έκταση ακινήτων (μ2)	Εγκαταστάσεις εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών δραστηριοτήτων ΠΘ (μ2)	Φοιτητική στέγαση (μ2)	Λοιπές κοινωνικές, πολιτιστικές δραστηριότητες (μ2)	Υπαίθριοι αστικοί χώροι και υποδομές (μ2)
115.049,30	20.740,00	35.480,00	13.845,00	67.000,00

4.3 Προϋπολογισμός του έργου

Η ανάλυση κόστους της υλοποίησης και της μετέπειτα λειτουργίας του έργου αποτέλεσε επίσης αντικείμενο μελέτης της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Αντλώντας οικονομικά στοιχεία από τα πρότερα έργα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας που αφορούσαν στην ανέγερση νέων εγκαταστάσεων αλλά και στην μετασκευή – αξιοποίηση κτιριακών κελυφών πρώην βιομηχανικών χώρων, εκτιμήθηκε ότι το μέσο κόστος κατασκευής νέων κτιρίων ανέρχεται στα 800 έως 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (μεταβαλλόμενο αναλόγως της χρήσης του κτιρίου), ενώ για την ανακατασκευή των βιομηχανικών κελυφών με μεταλλικές κυρίως κατασκευές το μέσο κόστος κατασκευής ανέρχεται στα 800 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Επί μέρους κόστη υπολογίστηκαν για την κατεδάφιση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων στο ακίνητο της Βαμβακουργίας που κρίθηκαν μη αξιοποιήσιμες, για τις διαμορφώσεις των υπαίθριων χώρων και λοιπών αστικών υποδομών. Επιπλέον, στον προϋπολογισμό προστέθηκε και το κόστος εξοπλισμού των κτιρίων αναλόγως των χρήσεων για τις οποίες προορίζονται (χώροι εκπαίδευσης και ερευνητικά εργαστήρια, φοιτητικές κατοικίες χώροι πολλαπλών χρήσεων κ.λ.π.), προκειμένου να διασφαλιστεί η άμεση λειτουργία μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω η συνολική εκτιμώμενη κεφαλαιακή δαπάνη (CAPEX) που καλείται να καταβάλει ο ιδιωτικός φορέας για την υλοποίηση των δύο κτιριακών συγκροτημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και στις δύο πόλεις, ανέρχεται στο ποσό των 64.316.754,00 ευρώ στο οποίο περιλαμβάνεται το κόστος κατασκευής και εξοπλισμού.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Π.Θ.	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (€)	ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (€)	ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ (€)
ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ	48.184.000,00	1.504.414,00	49.688.414,00
ΛΑΜΙΑ	13.977.090,00	651.250,00	14.628.340,00
ΣΥΝΟΛΑ	62.161.090,00	2.155.664,00	64.316.754,00

Για την εκτίμηση του κόστους των πληρωμών διαθεσιμότητας, προβλέφθηκε ότι η κατασκευή του έργου θα ολοκληρωθεί σε 2 χρόνια ενώ η περίοδος συντήρησης για την λειτουργία του κατά την διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης θα είναι 28 χρόνια. Για την διάρκεια της περιόδου συντήρησης, εύλογα θεωρήθηκε ότι πέραν της τακτής συντήρησης θα πρέπει να προβλεφθεί το κόστος αντικατάστασης κύκλου ζωής του εξοπλισμού. Διευκρινίζεται ότι η καταβολή των πληρωμών διαθεσιμότητας ξεκινάει με την παράδοση προς χρήση του έργου κα την έναρξη λειτουργίας του.

Οι επιπλέον παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη για το καθορισμό του κόστους ήταν:

- Η ετήσια πληθωριστική αναπροσαρμογή ύψους 2%
- Το χρηματοδοτικό σχήμα θα επιμερίζεται κατά ποσοστό 30% σε ίδια κεφάλαια και 70% σε ξένα κεφάλαια.
- Για την δεσμευτική επένδυση που θα κληθεί να καταβάλλει ο ιδιωτικός φορέας θεωρείται ότι το 25% θα καταβληθεί με τη μορφή μετοχικού κεφαλαίου και το 75% με τη μορφή δευτερογενούς δανείου με ετήσιο κόστος 6,5%.
- Ως κόστος αντικατάστασης του κύκλου ζωής (LCC) για το έργο υπολογίστηκε το 20% της κεφαλαιακής δαπάνης (CAPEX), ενώ το κόστος τακτής (ελαφριάς) συντήρησης υπολογίστηκε στο 1,1% του CAPEX μη περιλαμβανομένου του κόστους κατεδαφίσεων.
- Το κόστος ασφάλισης ανέρχεται στο 0,3% της κεφαλαιακής δαπάνης κατασκευής (πλην κατεδαφίσεων) και στο 0,3% της αξίας του εξοπλισμού.
- Τα κόστη φύλαξης και καθαριότητας καθορίστηκαν κατ' αναλογία από τα στοιχεία αντίστοιχων δαπανών του Ιδρύματος και αντιστοιχούν σε 7€/μ2 για υπηρεσίες φύλαξης ετησίως, προσμετρούμενης της συνολικής καλυπτόμενης των επιφάνειας των συγκροτημάτων και σε 17€/μ2 για υπηρεσίες καθαριότητας ετησίως στο 50% της δόμησης των συγκροτημάτων, αφού το υπόλοιπο αφορά χώρους διαμονής και εμπορικών δραστηριοτήτων που φέρουν την ευθύνη καθαρισμού των χώρων.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Ως κόστος εκπόνησης των απαιτούμενων μελετών υπολογίστηκε το ποσό των 1.250.00,00 ευρώ.
- Οι λοιπές δαπάνες και δαπάνες διοικητικής υποστήριξης κατά την λειτουργία του έργου εκτιμήθηκαν σε 330.000,00 ευρώ ετησίως
- Λοιπά κόστη κινητοποίησης του έργου υπολογίστηκαν σε 2.050.000,00 ευρώ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη της συνολικής διάρκειας του έργου και τις υπολογιζόμενες ταμειακές ροές του αναδόχου, εκτιμήθηκε μέσα από διαδοχικές προσεγγίσεις ο επιθυμητός εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (IRR) ώστε η επένδυση να είναι συμφέρουσα για τον ιδιώτη αλλά μη ζημιογόνα για τον δημόσιο τομέα, προσδιορίζοντας το IRR του ιδιώτη στο 11% και το (IRR) του έργου στο 8,40%.

Για τις εκτιμήσεις αυτές, ως επιτόκιο προεξόφλησης λήφθηκε υπόψη ποσοστό 7,53%, σε τιμή βάσης 1/1/2020 της ετήσιας αμοιβής διαθεσιμότητας.

Με βάση τα ανωτέρω η καθαρά παρούσα αξία των πληρωμών διαθεσιμότητας εκτιμήθηκε σε 94.054.182,00€ πλέον Φ.Π.Α. (τεχνικό τεύχος πρότασης, αρχείο ΤΥ)

4.4 Κατανομή βασικών κινδύνων

Η σημαντικότερη διαφοροποίηση των συμβάσεων Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα έναντι των κοινών συμβάσεων έργων είναι η κατανομή κινδύνων μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αποτελώντας καθοριστικό παράγοντα για την επιτυχή έκβαση της σύμβασης. Όπως αναφέρεται και στην παράγραφο (η) του άρθρου 17 του ν. 3389/2005, η κατανομή των κινδύνων μεταξύ των μερών αποτελεί όρο της Σύμβασης Σύμπραξης.

Ως βασική αρχή των ΣΔΙΤ, κριτήριο για τον καταμερισμό των κινδύνων αποτελεί η καταλληλότητα του κάθε μέρους για την αποτελεσματικότερη διαχείριση του σχετικού κινδύνου με το μικρότερο κόστος. Στόχος είναι η επίτευξη της βέλτιστης ισορροπίας μεταξύ της μετάθεσης του κινδύνου και της αποζημίωσης αυτού που αναλαμβάνει τον κίνδυνο (Ξανθάκος, 2022). Στα παραδοσιακά έργα, ο Δημόσιος Φορέας φέρει την ευθύνη της χρηματοδότησης και της λειτουργίας του έργου, ενώ ο ανάδοχος καλείται να αναλάβει τον κατασκευαστικό κίνδυνο. Κατά κανόνα, στις συμβάσεις ΣΔΙΤ, οι κίνδυνοι που είναι σύμφυτοι με την μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση και συντήρηση του έργου αναλαμβάνονται από τον ιδιωτικό τομέα ενώ ο κανονιστικός και πολιτικός κίνδυνος αναλαμβάνεται από τον δημόσιο τομέα.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό 549/2013 και την EUROSTAT, η δαπάνη ενός έργου ΣΔΙΤ δεν εγγράφεται στον ισολογισμό της γενικής κυβέρνησης και δεν προσμετράται στο δημόσιο χρέος όταν ο επιχειρηματικός κίνδυνος αναλαμβάνεται ουσιωδώς από τον ιδιωτικό τομέα.

Επομένως, η κατανομή του κινδύνου μεταξύ των μερών της συγκεκριμένης σύμβασης καθορίστηκε ως εξής:

ΚΙΝΔΥΝΟΣ	ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ	ΙΦΣ
Χρηματοδότησης		X
Σχεδιασμού και κατασκευής		X
Ασφάλισης		X
Συντήρησης		X
Διαθεσιμότητας		X
Ζήτησης	X	
Περιβαλλοντικών και άλλων αδειοδοτήσεων	X	X

4.5 Υποβολή Πρότασης και Απόφαση Ένταξης

Τον Ιανουάριο του 2020, υποβλήθηκε από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας στην Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, πρόταση για την υπαγωγή του έργου ανάπλασης και αξιοποίησης του ακινήτου της Βαμβακουργίας για την δημιουργία φοιτητικών εστιών και λοιπών εκπαιδευτικών, ερευνητικών και κοινωνικών υποδομών στις διατάξεις του Ν.3389/2005, ενσωματώνοντας σε αυτό και την δημιουργία αντίστοιχων υποδομών μικρότερης κλίμακας στην πόλη της Λαμίας.

Μέσα σε χρονικό διάστημα ενός μηνός, με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα κατά την 48^{η}/13-2-2020 συνεδρίασή της (ΑΔΑ: Ω1ΦΝ46ΜΤΛΡ-ΤΒ9), εγκρίθηκε η υπαγωγή του έργου στις διατάξεις του Ν. 3389/2005 και η ένταξή του στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων του καταβλητέου στους Ιδιωτικούς Φορείς συμβατικού ανταλλάγματος ενδεικτικού προϋπολογισμού πληρωμών διαθεσιμότητας 94,1 εκ € πλέον ΦΠΑ.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Με την ίδια απόφαση εξουσιοδοτήθηκε η Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) για τον συντονισμό όλων των απαραιτήτων ενεργειών για την ολοκλήρωση της Διαδικασίας Ανάθεσης της Σύμβασης Σύμπραξης, δυνάμει του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 3389/2005. Κατά τα αναφερόμενα στο ως άνω άρθρο και το άρθρο 8 του ίδιου νόμου, ο Δημόσιος Φορέας που εντάσσεται στις διατάξεις του Ν. 3389/2005, στην προκειμένη περίπτωση το ΠΘ, είναι υπόχρεος στην διεξαγωγή των διαδικασιών ανάθεσης, μεριμνώντας για την συμμετοχή εκπροσώπου της ΕΓΣΔΙΤ στις επιτροπές αξιολόγησης.

Φωτ. 4.9: Φωτογραφία από την υπογραφή της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής (πηγή: www.youtube.com την 27η-3-2025)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΣ ΔΙΑΛΟΓΟΣ

Οι δυνατότητες επιλογής των διαδικασιών ανάθεσης για την σύναψη συμβάσεων ΣΔΙΤ διέπονται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και ειδικότερα από τον Ν.4412/2016 - "Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)" (Α΄ 147) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και εξειδικεύονται με τις διατάξεις των άρθρων 9 – 16 του Ν. 3389/2005 "Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα" (Α΄ 232) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να προσφύγει σε διαδικασίες ανοικτού τύπου, σε διαδικασίες κλειστού τύπου, στην διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου και στην διαδικασία διαπραγμάτευσης. Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας σε συνεργασία με την ΕΓΣΔΙΤ, κρίνοντας ότι πρόκειται για

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

μια ιδιαίτερα πολύπλοκη σύμβαση αποφάσισε την προσφυγή στην διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου με αποκλειστικό και μόνο κριτήριο ανάθεσης όπως καθορίζεται από το άρθρο 13 παρ. 2 του Ν. 3389/2005 στις περιπτώσεις αυτές, την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά.

Η διαδικασία ανάθεσης μέσω του ανταγωνιστικού διαλόγου (άρθρο 13 του Ν. 3389/2005 και άρθρο 30 του Ν. 4412/2016) καθορίστηκε σε δύο φάσεις:

- στην Α΄ Φάση (προεπιλογή υποψηφίων) στην οποία οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς υποβάλλουν Φάκελο Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος σε συνέχεια της δημοσίευσης Πρόσκλησης Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος της Αναθέτουσας Αρχής
- στην Β΄ Φάση (διάλογος και υποβολή προσφορών) η οποία διακρίνεται σε δύο στάδια:
    - Το Στάδιο Β.Ι. – Πρόσκληση συμμετοχής σε διάλογο των προεπιλεγέντων κατά την Α΄ Φάση του διαγωνισμού, ώστε να προσδιοριστούν οι προσφορότερες λύσεις
    - Το Στάδιο Β.ΙΙ. – Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών στην οποία υποβάλλονται από τους προεπιλεγέντες οικονομικούς φορείς δεσμευτικές προσφορές για τη σύναψη της Σύμβασης Σύμπραξης.

Η πολυπλοκότητα των συμβάσεων ΣΔΙΤ απαιτεί ιδιαίτερη τεχνογνωσία, κατάρτιση και επάρκεια των στελεχών των αναθετουσών αρχών σε όλα τα στάδια των διαδικασιών ανάθεσης, γι' αυτό προβλέπεται στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο η δυνατότητα υποστήριξής τους από εξειδικευμένους συμβούλους ή ειδικούς επιστημονικούς συνεργάτες και εμπειρογνώμονες εγνωσμένου κύρους και εξειδικευμένης εμπειρίας. (παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3389/2005 και άρθρο 128 του ν. 4412/2016)

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Π.Θ. έχοντας εμπειρία στην διεξαγωγή διαγωνιστικών διαδικασιών έργων άνω των ορίων, κλήθηκε να αναλάβει την κατάρτιση των τευχών δημοπράτησης και την διενέργεια του διαγωνισμού, με την υποστήριξη αρχικά της δικηγορικής εταιρείας LEXPARTNERS Σφηκάκης & Συνεργάτες που ορίστηκε ως νομικός σύμβουλος για την Α΄ Φάση του Διαγωνισμού.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι η ΕΑΔΗΣΥ παρείχε πρότυπα τεύχη και υποδείγματα για διαγωνισμούς έργων, μελετών, προμηθειών, υπηρεσιών άνω και κάτω των ορίων, ακόμα και υποδείγματα για ορισμένους διαγωνισμούς σύμβασης – πλαίσιο, αλλά όχι για διαγωνισμούς συμβάσεων ΣΔΙΤ. Επομένως, η Αναθέτουσα Αρχή

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

υποχρεούται να καταρτίσει τα τεύχη των διαδικασιών ανάθεσης της σύμβασης με δική της ευθύνη ως προς την ορθότητα και την πληρότητά τους, τηρώντας πάντα τις κείμενες νομοθετικές διατάξεις που διέπουν την εκάστοτε σύμβαση, με κίνδυνο την ακύρωση της διαδικασίας σε οποιοδήποτε στάδιο ή/και την επιβολή πειθαρχικών ποινών σε περίπτωση σφάλματος ή αμέλειας. Επιπλέον, η Αναθέτουσα θα πρέπει περιγράψει ρητά τις ανάγκες και τις απαιτήσεις της από τους συμμετέχοντες, να θέσει τα κριτήρια ποιοτικής επιλογής, χρηματοοικονομικής και οικονομικής επάρκειας, τεκμηρίωσης τεχνικής και επαγγελματικής ικανότητας και καταλληλότητας για την άσκηση επαγγελματικών δραστηριοτήτων, να καθορίσει με σαφήνεια τα κριτήρια ανάθεσης και την σχετική στάθμιση που προσδίδει στο καθένα για τον προσδιορισμό της πλέον συμφέρουσας από οικονομικής άποψης προσφοράς. Κυρίως όμως, θα πρέπει να διασφαλίζει όλες τις γενικές αρχές των διαδικασιών ανάθεσης και ειδικότερα τις αρχές της ίσης μμεταχείρισης, της διαφάνειας, της αναλογικότητας, της αμοιβαίας αναγνώρισης, της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος, της προστασίας των δικαιωμάτων των ιδιωτών, της ελευθερίας του ανταγωνισμού και της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης, κατά την κείμενη ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία.

Σημειώνεται, ότι εκείνο το χρονικό διάστημα εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά στην χώρα μας τα δημοσιονομικά μέτρα αντιμετώπισης της πανδημίας Covid-19, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η απρόσκοπτη σύνταξη των τευχών δημοπράτησης για την εκκίνηση των διαγωνιστικών διαδικασιών.

5.1 Α΄ Φάση Διαγωνισμού

Παρόλα αυτά, η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του ΠΘ, με την υποβοήθηση του νομικού συμβούλου εξ' αποστάσεως, πολύ σύντομα ολοκλήρωσε το έργο της και με απόφαση της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κατά την 230^{η}/27-3-2020 συνεδρίασή της, ενέκρινε την διενέργεια δημόσιου διεθνούς ηλεκτρονικού διαγωνισμού με τη διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου, για την ανάθεση της Σύμβασης Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημόσιων Συμβάσεων (ΕΣΗΔΗΣ) για την εκτέλεση του έργου «Α) ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΚΑΙ (Β) ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΗ ΛΑΜΙΑ» και το τεύχος της Πρόσκλησης Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την Α' Φάση του Διαγωνισμού.

Η Προκήρυξη του διαγωνισμού δημοσιεύτηκε στην επίσημη εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (TED): https://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:189882-2020:TEXT:EL:HTML κατά τα άρθρα 26 παρ.5 και 63 του Ν. 4412/2016, την 24η/4/2020, ημερομηνία η οποία εκλαμβάνεται ως χρόνος έναρξης της διαδικασίας σύναψης σύμβασης κατά το άρθρο 61 του Ν. 4412/16.

Στην συνέχεια διεξήχθησαν από την ως άνω Διεύθυνση όλες οι απαιτούμενες κατά την κείμενη νομοθεσία διαδικασίες για την δημοσιότητα της σύμβασης. Το αναλυτικό τεύχος της αριθμ. πρωτ. 8037/20/ΓΠ/471Τ.Υ./27-04-2020 Πρόσκλησης Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος αναρτήθηκε:

- στο Κεντρικό Ηλεκτρονικό Μητρώο Δημοσίων Συμβάσεων – ΚΗΜΔΗΣ, με ΑΔΑΜ: 20PROC006628986 2020-04-28.
- στο Εθνικό Σύστημα Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων - ΕΣΗΔΗΣ / ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΡΓΑ, με Α/Α 88835
- Περίληψη της Διακήρυξης αναρτήθηκε στην ΔΙΑΥΓΕΙΑ , με ΑΔΑ: 6ΗΦ249Β7Ξ-ΑΓΜ
- Περίληψη της Διακήρυξης δημοσιεύτηκε στον τοπικό τύπο

Διευκρινίζεται ότι δυνατότητα ανάρτησης στις προαναφερόμενες ηλεκτρονικές πλατφόρμες έχουν πιστοποιημένοι χρήστες της Αναθέτουσας Αρχής οι οποίοι διαθέτουν και τις απαιτούμενες εξειδικευμένες γνώσεις.

Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής φακέλων ενδιαφέροντος οριζόταν η 18η/6/2020.

Τριάντα τέσσερα (34) ερωτήματα απαντήθηκαν από την Αναθέτουσα μέσω ΕΣΗΔΗΣ προς διευκρίνιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών – πιστοποιητικών συμμετοχής και του τρόπου υποβολής τους, ενώ υπήρξαν και αρκετά αιτήματα οικονομικών φορέων για παράταση της προθεσμίας υποβολής, γεγονός που καταδείκνυε αφ' ενός το ενδιαφέρον συμμετοχής κατά το αρχικό στάδιο, αφ' ετέρου δε, την έλλειψη εμπειρίας και τεχνογνωσίας της πλειονότητας των οικονομικών φορέων στην συμμετοχή τους σε διαγωνιστικές διαδικασίες συμβάσεων ΣΔΙΤ. Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, με γνώμονα την προάσπιση του δημοσίου συμφέροντος μέσω της ενίσχυσης του ανταγωνισμού, κατόπιν απόφασης της Συγκλήτου κατά την 234η/9-6-2020 συνεδρίασή

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

της, παρέτεινε την προθεσμία υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος έως την 16η/7/2024. Στην παραπάνω απόφαση λήφθηκε υπόψη και η αδυναμία λειτουργίας του υποσυστήματος ΕΣΗΔΗΣ/ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΡΓΑ επί 10ημέρου, αστάθμητος παράγοντας που σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να ανατρέψει καθοριστικά τον προγραμματισμό διεκπεραίωσης μιας διαγωνιστικής διαδικασίας.

Την 23η/7/2020 η Επιτροπή Διαγωνισμού που συγκροτήθηκε με απόφαση της Συγκλήτου, συνήλθε σε πρώτη συνεδρίαση για την ηλεκτρονική αποσφράγιση των φακέλων των επτά (7) συμμετεχόντων οικονομικών φορέων που εκδήλωσαν ενδιαφέρον. Ακολούθησαν αμέτρητες ώρες συνεδριάσεων προκειμένου να ελεγχθούν οι φάκελοι ως προς την ορθή υποβολή, την πληρότητα και την αποδοχή ή απόρριψή τους.

Οκτακόσια ενενήντα επτά (897) έγγραφα ελέγχθηκαν αρχικά, τόσο στην ηλεκτρονική όσο και στην έντυπη υποβολή τους, ως προς την εγκυρότητα και την πληρότητα τους και αξιολογήθηκαν εκτός άλλων, τα νομιμοποιητικά έγγραφα και τα δικαιολογητικά τεκμηρίωσης προσωπικής κατάστασης των συμμετεχόντων, η χρηματοοικονομική και οικονομική επάρκεια τους, η τεχνική ικανότητά τους, η επαγγελματική ικανότητα και καταλληλότητα άσκησης των απαιτούμενων επαγγελματικών δραστηριοτήτων. Διευκρινίζεται ότι το σχήμα συμμετοχής του κάθε υποψηφίου περιλάμβανε τον ίδιο, που δύναται να είναι και ένωση μελών, του κατασκευαστή και των μελετητών πέντε (5) κατηγοριών, καθώς και του διαχειριστή (συντηρητή), που θα συμβληθούν στην πορεία με τον υποψήφιο, ενώ μπορούσε να επικαλείται και δάνεια εμπειρία από τρίτο φορέα. Ο έλεγχος δικαιολογητικών αφορούσε τα στοιχεία όλων των προαναφερόμενων και περιλάμβανε έλεγχο διοικητικών εγγράφων, συμβολαιογραφικών πράξεων, οικονομικών καταστάσεων και ισολογισμών κ.λ.π.

Μεταξύ των συμμετεχόντων υπήρχαν και αλλοδαποί φορείς ή μέλη αυτών, γεγονός που αξιολογείται αφ’ ενός μεν θετικά ως προς την ενίσχυση του ανταγωνισμού, αφ’ ετέρου δε, έπρεπε να δοθεί η δέουσα προσοχή στον έλεγχο των φακέλων ώστε να τηρηθούν εκτός άλλων οι αρχές της ίσης μεταχείρισης, της αμοιβαίας αναγνώρισης και της ελευθερίας του ανταγωνισμού.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Επιτροπή Διαγωνισμού απαρτιζόταν από τρεις μηχανικούς και δύο διακεκριμένους οικονομολόγους, παράλληλα δε, νομικός σύμβουλος υποβοηθούσε το έργο της. Όπως είναι εύκολα κατανοητό, η σύνθεση της Επιτροπής από

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

μέλη συναφών του αντικειμένου ειδικοτήτων, συνέβαλε καθοριστικά στην διεξαγωγή της διαδικασίας.

Κατά τον έλεγχο και την αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής των ενδιαφερομένων η Επιτροπή Διαγωνισμού κλήθηκε να προβεί στις προβλεπόμενες της κείμενης νομοθεσίας ενέργειες και να γνωμοδοτήσει περί επάρκειας ή μη επανορθωτικών μέτρων υποψηφίου εξετάζοντας εκατόν δεκαεπτά (117) συμπληρωματικά έγγραφα και ανατρέχοντας σε σχετική νομολογία, προκειμένου η αναθέτουσα να εκδώσει σχετική απόφαση κατά τις παρ. 7 και 8 του άρθρου 73 του Ν. 4412/16. Η απόφαση της αναθέτουσας αρχής περί διαπίστωσης της επάρκειας ή μη επανορθωτικών μέτρων οικονομικού φορέα, εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη της επιτροπής της παρ. 9 του άρθρου 73 του Ν. 4412/2016 (Γνωμοδοτική Επιτροπή επί της Επάρκειας των Ληφθέντων Επανορθωτικών Μέτρων Οικονομικών Φορέων προς Απόδειξη της Αξιοπιστίας τους – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων), στην οποία διαβιβάζεται σχέδιο της απόφασης. Η προαναφερόμενη καθ΄ όλο τυπική διαδικασία, παρόλο που δεν κατέληξε σε αποκλεισμό οικονομικού φορέα, ουσιαστικά επέφερε καθυστέρηση πλέον των δύο μηνών για την ολοκλήρωση της αξιολόγησης συμμετεχόντων στην Α΄ Φάση.

Το πόρισμα της Επιτροπής Διαγωνισμού με τα αποτελέσματα του ελέγχου και της αξιολόγησης των φακέλων εκδήλωσης ενδιαφέροντος των υποψηφίων υποβλήθηκε στην αναθέτουσα στις 22-2-2021 και με απόφαση της Συγκλήτου κατά την 248^{η}/26-2-2021 συνεδρίασή της προεπιλέχθηκαν στην Β΄ Φάση του διαγωνισμού οι πέντε (5) εκ των επτά (7) υποψηφίων, ενώ οι υπόλοιποι δύο (2) αποκλείστηκαν διότι οι φάκελοι που υπέβαλαν δεν ήταν πλήρεις και παραδεκτοί σύμφωνα με τους όρους της Πρόσκλησης.

Σημειώνεται ότι η αναθέτουσα, σύμφωνα με το άρθρο 15 της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και σε εφαρμογή του άρθρου 12 του Ν. 3389/2005, είχε προβλέψει συγκεκριμένη διαδικασία βαθμολογικής κατάταξης με καθορισμένα κριτήρια για τον περιορισμό του αριθμού των υποψηφίων σε έξι (6) προεπιλεγέντες που θα συμμετείχαν στην Β΄ Φάση, διαδικασία που εν τέλει δεν απαιτήθηκε αφού μόλις πέντε (5) υποψήφιοι προκρίθηκαν στην Β΄ Φάση. Αυτό ίσως θα πρέπει να αξιολογηθεί ως πρώτη ένδειξη έλλειψης ικανού αρχικού ενδιαφέροντος και ισχυρού ανταγωνισμού των μετέπειτα σταδίων.

Η απόφαση της Συγκλήτου για την προεπιλογή των πέντε (5) υποψηφίων και την απόρριψη των δύο (2) υπολοίπων, κοινοποιήθηκε στους ενδιαφερόμενους την 2-3-2021 μέσω του ΕΣΗΔΗΣ κατά τα προβλεπόμενα της νομοθεσίας προς ενημέρωση των συμμετεχόντων και τυχόν υποβολή προδικαστικών προσφυγών ενώπιον της Αρχής

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών («ΑΕΠΠ») κατά το οριζόμενα Βιβλίου IV του Ν. 4412/2016. Μετά την παρέλευση δεκαημέρου και εφόσον δεν υποβλήθηκε καμία προσφυγή, την 13-3-2021 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες της Α΄ Φάσης του διαγωνισμού.

Ρητορικά αναφέρεται ότι, η έκδοση του ν. 4782/2021 (Α΄ 36) επέφερε σημαντικές αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο των διαδικασιών ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων με τροποποιήσεις ή/και προσθήκες 148 άρθρων του ν. 4412/2016, με σταδιακή ισχύ από την 9-3-2021 έως την 1-9-2021, που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη για την συνέχιση της διαγωνιστικής διαδικασίας.

Παράλληλα, καταρτίστηκε το σχέδιο του Β΄ Μνημονίου Συνεργασίας μεταξύ Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, του ΟΑΕΔ και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, που αφορούσε στην «Εξειδίκευση των ενεργειών αξιοποίησης του ακινήτου της πρώην «Βαμβακουργίας», ιδιοκτησίας ΟΑΕΔ στη Δ.Ε. Νέας Ιωνίας Βόλου με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 93 του Ν. 4611/2019», το οποίο εγκρίθηκε στην αριθμ. 124/17-11-2020 συνεδρίαση του Δ.Σ. του Ο.Α.Ε.Δ. (θέμα 136), κατά την 123η/24-11-2020 συνεδρίαση του Πρυτανικού Συμβουλίου ΠΘ (θέμα 3ο) (ΑΔΑ: 6ΜΒΩ469Β7Ξ-Π9Ψ) και υπογράφηκε από τον Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, τον Διοικητή του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ) και τον Πρύτανη του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας την 1η-04-2021. Αντικείμενο του Μνημονίου αποτέλεσαν η εξειδίκευση των διατάξεων των παραγράφων 2 έως 5 του άρθρου 93 του ν.4611/2019 (Α΄73) για την ανάπτυξη του σχεδίου αξιοποίησης του ακινήτου, οι όροι συνεργασίας και οι δεσμεύσεις αμφότερων των φορέων προς διασφάλιση των επωφελών συνεργειών, ενώ προβλέφθηκε η δυνατότητα επικαιροποίησης ορισμένων διακριτών όρων λαμβάνοντας υπόψη την μακρόχρονη διάρκεια ισχύος του.

5.2 Τεχνική υποστήριξη Εξειδικευμένων Συμβούλων για την συνέχιση της διαδικασίας

Όπως προαναφέρθηκε, οι συμβάσεις Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) ενέχουν έναν πολύπλοκο και δυναμικό μηχανισμό δημοσιονομικών, νομικών, τεχνικών και χρηματοοικονομικών πτυχών που απαιτεί ιδιαίτερη τεχνογνωσία και εξειδικευμένη εμπειρία σε όλα τα στάδια, με αποτέλεσμα να καθίσταται απαραίτητη η συνδρομή εξειδικευμένων συμβούλων διαφόρων ειδικοτήτων, γεγονός που επιβεβαιώνεται από την πρόβλεψη του θεσμικού πλαισίου για την κάλυψη τέτοιων αναγκών μέσω έτερων συμβάσεων υποστηρικτών συμβουλευτικών υπηρεσιών. Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας προκειμένου να προχωρήσει στις προβλεπόμενες διαδικασίες

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

της Β΄ Φάσης του διαγωνισμού, έγκαιρα προσέφυγε στις διατάξεις του σχετικού άρθρου 128 του Ν. 4412/16 όπως ίσχυε, σύμφωνα με τις οποίες:

«Άρθρο 128

Ανάθεση εξειδικευμένων υπηρεσιών (σύμβουλοι, εμπειρογνώμονες) για τη μελέτη και εκτέλεση συμβάσεων δημοσίων έργων και συμβάσεων παραχώρησης έργων

1. *Όταν πρόκειται να εκτελεστούν δημόσια έργα ή συμβάσεις παραχώρησης έργων ή συμβάσεις έργων που υλοποιούνται ως Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) εκτιμώμενης αξίας σύμβασης μεγαλύτερου των τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000) ευρώ, επιτρέπεται, η ανάθεση, με προσφυγή σε διαδικασία διαπραγμάτευσης χωρίς δημοσίευση προκήρυξης με ανάρτηση της πρόσκλησης στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής, υπηρεσιών συμβούλων οποιασδήποτε ειδικότητας, όπως, ιδίως, τεχνικού, νομικού, οικονομικού και συμβούλου οργάνωσης, σε ημεδαπά ή αλλοδαπά, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, επί ειδικών θεμάτων, που απαιτούνται για την υλοποίηση, μελέτη και εκτέλεση των έργων αυτών, έναντι συνολικής αμοιβής μέχρι των ορίων των περιπτώσεων β΄ και γ΄, κατά περίπτωση, του άρθρου 5. Για την ανάθεση απαιτείται γνώμη του Τεχνικού Συμβουλίου Δημόσιων Έργων της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων. ...»*

Σε εφαρμογή των ανωτέρω και κατόπιν σχετικών αποφάσεων της Συγκλήτου τον Φεβρουάριο 2021 υποβλήθηκαν αιτήματα γνωμοδότησης προς το Τεχνικό Συμβούλιο Δημόσιων Έργων της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων για την πρόσληψη νομικού συμβούλου, τεχνικού συμβούλου και χρηματοοικονομικού συμβούλου με σκοπό την υποβοήθηση της αναθέτουσας έως την ολοκλήρωση των διαδικασιών ανάθεσης και συμβασιοποίησης του έργου. Η θετική γνωμοδότηση του προαναφερόμενου Τεχνικού Συμβουλίου που γνωστοποιήθηκε στο Πανεπιστήμιο περί τα τέλη Μαρτίου 2021, συνέπεσε χρονικά με το πέρας της Α΄ Φάσης του διαγωνισμού. Απέμενε η εξασφάλιση χρηματοδότησης για την ολοκλήρωση των διαδικασιών πρόσληψης εξειδικευμένων συμβούλων σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η διαδικασία του ανταγωνιστικού διαλόγου. Η εκτιμώμενη συνολική δαπάνη ύψους τετρακοσίων σαράντα έξι χιλιάδων ευρώ (446.000,00€) περίπου, δεν ήταν δυνατό να καλυφθεί από τις πιστώσεις του έργου κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 4 του άρθρου 128 του ν. 4412/2016, η οποία συνιστά κατ' ουσία νομοθετική αντίφαση, δεδομένου ότι αυτή ακριβώς είναι και η διαφοροποίηση της χρηματοδότησης των έργων ΣΔΙΤ, ότι η διάθεση των πιστώσεων του έργου ξεκινά με την καταβολή των πληρωμών διαθεσιμότητας, μετά το πέρας της κατασκευής και παράδοσης

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

του έργου προς χρήση, οπότε και δεσμεύονται στον αντίστοιχο ετήσιο προϋπολογισμό του ΠΔΕ οι καταβολές προς τον ανάδοχο.

Η αναζήτηση χρηματοδότησης για τις συμβουλευτικές υπηρεσίες από το ΠΔΕ του ΥΠΑΙΘΑ απέβη άκαρπη, ενώ τα περιορισμένα ταμειακά διαθέσιμα του τακτικού προϋπολογισμού του Πανεπιστημίου δεν ήταν δυνατό να καλύψουν την απαιτούμενη δαπάνη. Ατελέσφορη επίσης, ήταν και η επίκληση της Περιφέρειας Θεσσαλίας για οικονομική συνδρομή μέσα από διαθέσιμους εναλλακτικούς πόρους αναπτυξιακών προγραμμάτων. Επισημαίνεται ότι την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, οι προσπάθειες όλων των δημόσιων φορέων είχαν στραφεί στην αντιμετώπιση των δυσμενών οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας covid – 19 που είχε κορυφωθεί και διαμόρφωνε νέες δημοσιονομικές συνθήκες με ανακατανομή προτεραιοτήτων. Η λύση δόθηκε σχεδόν ένα χρόνο αργότερα (Ιανουάριος 2022), μετά από επίμονες προσπάθειες του προέδρου της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας και της Επιτροπής Διαγωνισμού του έργου, προκειμένου να μην «παραπεμφθεί στις καλένδες» το όλο εγχείρημα. Μέσω ενεργειών της Ειδικής Γραμματείας ΣΔΙΤ σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD), για την υποστήριξη της αναθέτουσας αρχής σε τεχνικά, χρηματοοικονομικά και νομικά θέματα μέχρι την ολοκλήρωση των διαγωνιστικών διαδικασιών και την συμβασιοποίηση του έργου, ορίστηκαν, η εταιρεία «Grant Thornton Business Solutions (Greece)» ως χρηματοοικονομικός σύμβουλος, οι εταιρείες «WS Atkins» και «ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ» ως τεχνικοί σύμβουλοι, η εταιρεία «ΜΠΕΡΝΙΤΣΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως νομικός σύμβουλος και η εταιρεία «ENVECO S.A.» ως σύμβουλος περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων.

Το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα ακολούθησε η συνεργασία της ομάδας συμβούλων που επικουρείτο από την ΕΓΣΔΙΤ, με την αναθέτουσα, προκειμένου αρχικά να ενημερωθούν για το αντικείμενο της σύμβασης και να επεξεργαστούν την πρόταση του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας ως προς τις νομικές, τεχνικές και χρηματοοικονομικές πτυχές της. Μέσα από αλλεπάλληλες διαδικτυακές συναντήσεις κατόπιν επιτόπιας επίσκεψης στο χώρο των έργων, εξετάστηκαν μεταξύ άλλων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και τυχόν βάρη ή διεκδικήσεις από τρίτους, το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς και οι απαιτούμενες τροποποιήσεις, οι υφιστάμενες οικοδομικές άδειες για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, τα σημεία σύνδεσης ΟΚΩ των ακινήτων, η προσβασιμότητα, η γεωλογική μορφολογία και καταλληλότητά τους, τα σχέδια κτιριολογικών προγραμμάτων και λοιπά τεχνικά στοιχεία της πρότασης, καθώς και

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

θέματα περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων από την ανάπτυξη του έργου. Υπό το πρίσμα των αναθεωρήσεων τιμών των δημοσίων έργων που εφαρμόστηκαν εκείνη την χρονική περίοδο με την έκδοση της αριθμ. 359881/10-12-21 απόφασης του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών (5983 Β΄) και των ανατιμήσεων που σημειώνονταν στον κατασκευαστικό τομέα, επανεξετάστηκε το χρηματοοικονομικό μοντέλο παρόλο δεν ήταν άμεσα σχετιζόμενο, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το έργο εξακολουθεί να αποτελεί ένα ανταγωνιστικό προϊόν.

Στις διεργασίες αυτές μετείχαν και εκπρόσωποι της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης ως θεσμικοί επενδυτές για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των τραπεζών στις δανειακές συμβάσεις των εν δυνάμει αναδόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 3389/2005.

Στην συνέχεια καθορίστηκαν οι όροι και οι διαδικασίες διεξαγωγής του διαλόγου με τους προεπιλεγέντες, συντάχθηκε το τεύχος Πρόσκλησης σε Διάλογο, ο κατάλογος των θεματικών του Διαλόγου καθώς και το συνοδευτικό υλικό αυτού, ώστε να είναι δυνατή η διερεύνηση και ο προσδιορισμός των μέσων που μπορούν να ικανοποιήσουν κατά βέλτιστο τρόπο τις ανάγκες της αναθέτουσας. Ρητή δέσμευση της αναθέτουσας ήταν, η εξασφάλιση της ίσης μεταχείρισης όλων των διαγωνιζομένων με την παροχή της ίδιας επακριβώς πληροφόρησης αποκλείοντας πρόκληση διακρίσεων ή ευνοϊκής μεταχείρισης, η διασφάλιση της διαφάνειας και των συνθηκών γνήσιου ανταγωνισμού. Για τους παραπάνω λόγους, ως «Ψηφιακό Γραφείο Δεδομένων (VDR)» ορίστηκε ο διαδικτυακός χώρος του διαγωνισμού στο ΕΣΗΔΗΣ και παρασχέθηκε κοινή πρόσβαση στα πληροφοριακά στοιχεία σε όλους τους Προεπιλεγέντες.

5.3 Β΄ Φάση - Στάδιο Β.Ι, Διενέργεια Διαλόγου

Κατά την 272η/9-6-2022 συνεδρίαση της Συγκλήτου εγκρίθηκε η αριθμ. πρωτ. 12848/22/ΓΠ/549Τ.Υ./10-6-2022 Πρόσκληση Συμμετοχής σε Διάλογο προς τους Προεπιλεγέντες κατά την Α΄ Φάση του Διαγωνισμού και απεστάλη μέσω της λειτουργικότητας «Επικοινωνία» του ΕΣΗΔΗΣ, κατά τα οριζόμενα της αριθμ. 166278/2021 (Β΄2813) ΚΥΑ ΕΣΗΔΗΣ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΡΓΑ η οποία επίσης είχε τροποποιηθεί από την έναρξη της διαγωνιστικής διαδικασίας.

Σύμφωνα με τους όρους της Πρόσκλησης, η συμμετοχή στον Διάλογο καθίστατο υποχρεωτική για τους Προεπιλεγέντες προκειμένου να έχουν την δυνατότητα υποβολής προσφοράς κατά το Β.ΙΙ στάδιο του διαγωνισμού. Με αυτόν τον όρο η αναθέτουσα στόχευε στην δημιουργική συμμετοχή και την γόνιμη συνεισφορά τους, με σκοπό την

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

εύρεση της βέλτιστης τεχνικής, χρηματοοικονομικής και νομικής λύσης για την επιτυχή υλοποίηση του έργου.

Η ανταπόκριση και των πέντε (5) Προεπιλεγέντων ήταν θετική, υποβάλλοντας εντός του προκαθορισμένου χρόνου (1η/7/2022) τα δικαιολογητικά του Φακέλου Συμμετοχής τους, τα οποία ελέγχθηκαν από την Επιτροπή Διαγωνισμού κατά τα αναφερόμενα στο σχετικό Πρακτικό που εγκρίθηκε με απόφαση της 209ης/26-7-2022 συνεδρίασης του Πρυτανικού Συμβουλίου και κοινοποιήθηκε στους Προεπιλεγέντες μέσω ΕΣΗΔΗΣ.

Η έναρξη του 1ου κύκλου Διαλόγου επί των τεχνικών, χρηματοοικονομικών και νομικών πτυχών της δημοπρατουμένης Σύμβασης Σύμπραξης κατά το Στάδιο Β.Ι της Β΄ Φάσης του διαγωνισμού, σηματοδοτήθηκε με την από 26-7-2022 επιστολή της αναθέτουσας, με την οποία καθοριζόταν το χρονοδιάγραμμα των διαδικασιών και ο τρόπος συμμετοχής. Οι Προεπιλεγέντες υποχρεούνταν αρχικά στην έγκαιρη κοινοποίηση καταλόγου μελών Ομάδας Διαλόγου Προεπιλεγέντων (ΟΔΠ), ενώ η Επιτροπή Διαγωνισμού ορίστηκε ως Επιτροπή Διεξαγωγής Διαλόγου (ΕΔΔι) για την διενέργεια αυτού κατά τα προβλεπόμενα της Πρόσκλησης, δεδομένου ότι μια ομάδα μελών της με επικεφαλής τον Πρόεδρο της ΕΔ και ΕΔΔι είχε αναλάβει τον συντονισμό όλων των απαιτούμενων διεργασιών από πλευράς του Πανεπιστημίου.

Οι συνεδριάσεις με τον εκάστοτε Προεπιλεγέντα έγιναν μέσω τηλεδιασκέψεων σε διαδικτυακές πλατφόρμες του Πανεπιστημίου, μιας και η πανδημία covid 19 είχε εισάγει νέους διαύλους επικοινωνίας και τρόπους συνεργασίας, στις οποίες μετείχαν και οι σύμβουλοι της αναθέτουσας προκειμένου να διευκολυνθεί το μετέπειτα έργο της ως προς την αξιολόγηση των προτεινόμενων λύσεων και τον εντοπισμό των κρίσιμων σημείων και κινδύνων του έργου.

Σύμφωνα με τον Κατάλογο Θεματικών, αναλύθηκαν:

- οι βασικές αρχές του έργου, όπως το αντικείμενο της σύμβασης και η διάρκεια σύμπραξης επιμερισμένη σε περίοδο εργασιών και περίοδο υπηρεσιών, το καθεστώς διαθεσιμότητας,
- τεχνικά ζητήματα, όπως ο απαιτούμενος χρόνος για την κατασκευή του έργου, προδιαγραφές μελετών και κατασκευής, αδειοδοτήσεις, οι παρεχόμενες υπηρεσίες λειτουργίας και συντήρησης
- περιβαλλοντικά και κοινωνικά ζητήματα, όπως η έκδοση των απαιτούμενων περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων – πρότυπων περιβαλλοντικών δεσμεύσεων

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

πριν την σύναψη της σύμβασης, σχέδιο συμμετοχής ενδιαφερόμενων μερών (stakeholders)

- ο μηχανισμός πληρωμών και χρηματοοικονομικά θέματα, όπως ο υπολογισμός αμοιβών διαθεσιμότητας και τυχόν απομειώσεις λόγω μη διαθεσιμότητας χώρων και υστέρησης υπηρεσιών, τα κριτήρια και ο μηχανισμός απομειώσεων, η χρηματοδότηση του έργου
- οι κύριες απαιτήσεις της προσφοράς
- η διαδικασία ανάθεσης
- οι όροι της σύμβασης
- λοιπά θέματα

Από τα πρακτικά των συνεδριάσεων απορρέει ότι, υπήρξαν κοινοί προβληματισμοί, ερωτήματα και σχόλια επί της μετέπειτα διαδικασίας και του σχεδιασμού του έργου. Αυτοί συνίστανται στους εξής:

- Στην εκτιμώμενη διάρκεια εκπόνησης μελετών και κατασκευής του έργου, με καθοριστικό παράγοντα την απαίτηση διατήρησης των υφιστάμενων βιομηχανικών κελυφών της Βαμβακουργίας (τυχόν περιορισμοί και αναθεωρήσεις που θα προκύψουν).
- Στις εκκρεμότητες ολοκλήρωσης διαδικασιών εγκρίσεων κτιριολογικών προγραμμάτων, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών όρων από πλευράς της αναθέτουσας.
- Στον απαιτούμενο χρόνο αδειοδοτήσεων από τους διάφορους φορείς, ο οποίος για τα ελληνικά δεδομένα καθίσταται «απροσδιόριστος». Προτάθηκε η ένταξη του έργου στον ν. 4864/2021 (Α΄237) περί Στρατηγικών Επενδύσεων, για ταχύτερες αδειοδοτήσεις.
- Στην βιωσιμότητα του οικονομικού μοντέλου, για το οποίο προτάθηκαν η αύξηση της χρηματοδότησης με την συμβολή του Δημοσίου ή ο περιορισμός του τεχνικού αντικειμένου. Εναλλακτικά, προτάθηκε η διερεύνηση χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης ή το Ταμείο Υποδομών, από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα δεδομένης της διατήρησης των υφιστάμενων βιομηχανικών κελυφών ως διατήρηση πολιτιστικής κληρονομιάς, από το πρόγραμμα Invest EU, ενώ κρίθηκε θετικά η συμμετοχή της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων κατά τα προαναφερόμενα. Τα παραπάνω, όπως προαναφέρθηκε, είχαν ήδη διερευνηθεί μερικώς από το Πανεπιστήμιο.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Στην υποχρέωση υποβολής επιστολής δανειακής υποστήριξης, η οποία αντιμετωπίστηκε τόσο αρνητικά δεδομένου του περιορισμένου αριθμού χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων της χώρας, όσο και θετικά για την διασφάλιση της οικονομικής επάρκειας των συμμετεχόντων, της ίσης μεταχείρισης και του υγιούς ανταγωνισμού.
- Στον μηχανισμό πληρωμών (αναπροσαρμοστέα και μη αναπροσαρμοστέα στοιχεία).
- Στα κριτήρια και τον μηχανισμό απομειώσεων, με εισηγήσεις να υπάρξει ανώτατο όριο απομειώσεων.
- Στην κατανομή κινδύνων από πράξεις ή παραλήψεις τρίτων (χρήστες, επιχειρήσεις που θα δραστηριοποιούνται στον χώρο, ΟΑΕΔ κ.λ.π.) και πρόταση για θέσπιση εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας των εγκαταστάσεων από το Πανεπιστήμιο.
- Στην συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών (Stakeholders) και δεσμεύσεις του Ιδιωτικού Φορέα Σύμπραξης.
- Στην πρόβλεψη διαχείρισης της σύμβασης σε περιστατικά ανωτέρας βίας, μεταβολές του ΙΦΣ ή/και της αναθέτουσας αρχής.

Ο 2ος κύκλος Διαλόγου, που διήρκησε από 13 έως 20 Σεπτεμβρίου 2022, περιλάμβανε τον προγραμματισμό και την πραγματοποίηση επιτόπιων επισκέψεων στους χώρους του έργου, στις οποίες συμμετείχαν εκτός από την ΕΔΔι και μέλη της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, μέλη των Προεπιλεγέντων, εκπρόσωπος της ΕΓΣΔΙΤ και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης. Τις επιτόπιες επισκέψεις ακολούθησαν συνεδριάσεις των συμμετεχόντων, όπου αναλύθηκαν διάφορα θέματα, κυρίως ως προς το τεχνικό αντικείμενο, την διατήρηση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κελυφών της Βαμβακουργίας ως δείγματα ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, το υπό έγκριση Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο, την χωρική και κοινωνική ενσωμάτωση του έργου με τις άμεσα γειτνιάζουσες περιοχές, καθώς και την περιβαλλοντική και αστική αναβάθμισή τους. Η εμπειρία των επιτόπιων επισκέψεων ανέδειξε την σπουδαιότητα αλλά και την πολυπλοκότητα του έργου, ιδιαίτερα ως προς τις τεχνικές πτυχές του.

Με το πέρας του 2ου κύκλου Διαλόγου και την συνολική εκτίμηση των απόψεων που διατυπώθηκαν, η ΕΔΔι ανέδειξε την ανάγκη διεξαγωγής του 3ου κύκλου Διαλόγου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της Πρόσκλησης σε Διάλογο και τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 3389/2005.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Με την από 16-11-2022 επιστολή του Προέδρου της ΕΔΔι που κοινοποιήθηκε μέσω ΕΣΗΔΗΣ σε όλους τους Προεπιλεγέντες, ξεκίνησε ο 3ος κύκλος Διαλόγου με κύριο αντικείμενο τον σχολιασμό των προσχεδίων της Σύμβασης Σύμπραξης και των Παραρτημάτων της, όπως συντάχθηκαν κατόπιν συνεργασίας των ειδικών συμβούλων, εκπροσώπου της ΕΓΣΔΙΤ, μελών της ΕΔΔι και κυρίως με την συμβολή του Προέδρου της, ο οποίος είχε επιφορτιστεί με τον συντονισμό όλων των απαιτούμενων ενεργειών από πλευράς της Αναθέτουσας για την συμβασιοποίηση του έργου.

Τα κείμενα στα οποία κλήθηκαν οι Προεπιλεγέντες να προβούν σε σχολιασμούς, αναρτήθηκαν σταδιακά στο διαδικτυακό τόπο του ΕΣΗΔΗΣ έως την 16η-2-2023 και αφορούσαν το προσχέδιο της Σύμβασης Σύμπραξης (κείμενο 190 σελίδων) και τα Παραρτήματά της (κείμενα 1.050 σελίδων αρχικά) που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της και συνιστούν ενιαίο σύνολο με αυτήν.

Αναλυτικότερα:

- ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΜΠΡΑΞΗΣ (Γενικά – Περίοδος Εργασιών – Περίοδος Υπηρεσιών - Πληρωμές Διαθεσιμότητας – Κοινές Διατάξεις – Λύση και Λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης – Τελικές Διατάξεις – Παραρτήματα)
  - Παράρτημα 1: Γενική Περιγραφή και Ορόσημα του Έργου
  - Παράρτημα 2: Προδιαγραφές Έργου (Εργασιών και Υπηρεσιών)
    - Προσάρτημα 1: Χωροθετήσεις
    - Προσάρτημα 2: Κτιριολογικά Προγράμματα
    - Προσάρτημα 3: Πίνακες Προδιαγραφών Χώρων (ΠΠΧ)
    - Προσάρτημα 4: Τυπολόγια
    - Προσάρτημα 5: Τεχνικά δεδομένα
    - Προσάρτημα 6 : Προδιαγραφές Αποτελέσματος
    - Προσάρτημα 7 : Τεχνικές Προδιαγραφές
    - Προσάρτημα 8 : Προδιαγραφές Υπηρεσιών και Απαιτήσεις Απόδοσης
  - Παράρτημα 3: Μηχανισμός Πληρωμών
  - Παράρτημα 4: Καταβολή Δεσμευτικής Επένδυσης
  - Παράρτημα 5: Ασφαλίσεις
  - Παράρτημα 6: Διαδικασία Ελέγχου
  - Παράρτημα 7: Υποδείγματα Εγγυητικών Επιστολών
  - Παράρτημα 8: Σενάριο Βάσης
  - Παράρτημα 9: Σύμβαση Ανεξάρτητου Ελεγκτή
  - Παράρτημα 10: Καταστατικό ΙΦΣ

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Παράρτημα 11: [Κύριες] Συμβάσεις Χρηματοδότησης
- Παράρτημα 12: Απευθείας Συμβάσεις
    i) Μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και της Ανώνυμης Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (ΑΕΕΣ)
    ii) Μεταξύ του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, της Ανώνυμης Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (ΑΕΕΣ) και της Ανώνυμης Τραπεζικής Εταιρείας με την ιδιότητα του εκπροσώπου Κύριων Χρηματοδοτών
- Παράρτημα 13: Βασικές Συμβάσεις Υπεργολαβίας

Επί του προσχεδίου της Σύμβασης Σύμπραξης που αποτελεί το βασικό συμβατικό κείμενο, καθώς και των παρατημάτων αυτής για τις ασφαλίσεις, τις εγγυήσεις και τις απευθείας συμβάσεις, υποβλήθηκαν συνολικά τετρακόσια εβδομήντα έξι (476) σχόλια από τους πέντε (5) Προεπιλεγέντες που αφορούσαν κυρίως:

- Στο χρονοδιάγραμμα της Περιόδου Εργασιών και την υλοποίηση του έργου, με βασικό αίτημα την δυνατότητα τμηματικής παράδοσης ως προς την διαθεσιμότητα υπηρεσιών.
- Στις απαιτούμενες εγγυητικές επιστολές και την απόσβεσή τους, ειδικότερα δε, στην εγγύηση δεσμευτικής επένδυσης και τις πιστοποιήσεις καταβολών.
- Σε δυνητικά οφέλη αναχρηματοδότησης.
- Στον ρόλο του Ανεξάρτητου Ελεγκτή.
- Στις αποδεκτές ασφαλίσεις και τα χρηματικά όρια αυτών.
- Στις προβλεπόμενες ρήτρες πέραν των απομειώσεων, με αίτημα ανακαθορισμού τους.
- Σε καταστάσεις ανωτέρας βίας
- Στα Γεγονότα Απαλλαγής (καθυστερήσεις ή αποτυχίες που οφείλονται σε υπαιτιότητα της Αναθέτουσας)
- Στα δικαιώματα τρίτων προσώπων (π.χ. ΟΑΕΔ, Εταιρεία Αξιοποίησης και Διαχείρισης Περιουσίας Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ενοικιαστές εμπορικών επιχειρήσεων)
- Σε τυχόν μελλοντικές μεταβολές της νομοθεσίας, ειδικότερα όταν αυτές επηρεάζουν ουσιωδώς την Κεφαλαιακή Δαπάνη ή τα λειτουργικά έξοδα/έσοδα του ΙΦΣ.
- Στο σύστημα διασφάλισης ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών του ΙΦΣ και στις διαδικασίες ελέγχου.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Στο χρονοδιάγραμμα Συντηρήσεων και Αντικαταστάσεων Κύκλου Ζωής.
- Στις Αποζημιώσεις Λύσης της Σύμβασης, το Βασικό Κύριο Χρέος Λύσης και το Αναθεωρημένο Κύριο Χρέος Λύσης.

Όπως διαπιστώθηκε, η μακρά χρονική διάρκεια της σύμβασης και η πολυπλοκότητά της, η αποτίμηση του αποτελέσματος που βασίζεται στην διαθεσιμότητα των υπηρεσιών και οι αστάθμητοι (κυρίως οικονομικοί) παράγοντες σε βάθος τριακονταετίας, αποτέλεσαν τους εντονότερους προβληματισμούς των επενδυτών.

Ως προς τον Μηχανισμό Πληρωμών και τις Προδιαγραφές Υπηρεσιών και Απαιτήσεις Απόδοσης υποβλήθηκαν εκατόν δύο (102) σχολιασμοί από τέσσερις (4) Προεπιλεγέντες που επικεντρώνονταν κυρίως στις διαδικασίες καταγραφής και απόκρισης από τον ΙΦΣ στα αιτήματα των χρηστών, στις απαιτήσεις παροχής υπηρεσιών καθαριότητας, φύλαξης και ασφάλειας των χώρων, καθώς και στις απομειώσεις μη διαθεσιμότητας υπηρεσιών όταν αυτή δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του ΙΦΣ. Αυτό όμως που αποτέλεσε πάγιο αίτημα των Προεπιλεγέντων, ήταν η εξαίρεση της παροχής υπηρεσιών σε περιπτώσεις βανδαλισμών των υποδομών, ως σύνηθες φαινόμενο στις πανεπιστημιακές κοινότητες που επιφέρει πολλαπλό κόστος συντήρησης και αποκατάστασης, ενώ παράλληλα διακυβεύει την διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας τους και κατά συνέπεια τις απαιτήσεις απόδοσης από τον ΙΦΣ.

Επί του Τεχνικού Αντικειμένου που αφορούσε στα υπόλοιπα προσαρτήματα του Παραρτήματος 2, υποβλήθηκαν τριάντα τρία (33) σχόλια από τρεις (3) Προεπιλεγέντες, σχετικά με τις απαιτήσεις λειτουργίας των χώρων εμπορικών δραστηριοτήτων και των αθλητικών εγκαταστάσεων, την απομένουσα διάρκεια ζωής των κύριων στοιχείων των εγκαταστάσεων στην λήξη της σύμβασης, τον βιοκλιματικό κ΄ ενεργειακό σχεδιασμό και κυρίως τις φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις. Η πρόταση της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας που είχε δοθεί ως masterplan κατά την έναρξη της διαδικασίας, έτυχε της αποδοχής των Προεπιλεγέντων επί της αρχής και επικράτησε ως βέλτιστη λύση, άρτια και πλήρης ως προς τις τεχνικές προδιαγραφές και τον βασικό σχεδιασμό του έργου.

Μετά την αξιολόγηση του συνόλου των παραδοτέων του 1^{ου} και 3^{ου} κύκλου Διαλόγου και των απόψεων που διατυπώθηκαν κατά τις επιτόπιες επισκέψεις του 2^{ου} κύκλου Διαλόγου, η ΕΔΔι έκρινε ότι επιτεύχθηκε ο βασικός στόχος της διεξαγωγής του Διαλόγου, ήτοι η διερεύνηση των βασικών τεχνικών, νομικών και χρηματοοικονομικών πτυχών του έργου καθώς και η πληρέστερη δυνατή πληροφόρηση των Προεπιλεγέντων, ώστε να προσδιοριστούν οι βέλτιστες δυνατές λύσεις και τα μέσα για την υλοποίησή του.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Τα αποτελέσματα του Διαλόγου και του συνόλου των διαδικαστικών ενεργειών της ΕΔΔι και του Προέδρου της, στο πλαίσιο της προπαρασκευής και διεξαγωγής του, διαβιβάστηκαν προς έγκριση στην Προϊσταμένη Αρχή της Αναθέτουσας με το από 20-2-2023 Πρακτικό της ΕΔΔι.

Με απόφαση του Πρυτανικού Συμβουλίου κατά την 241η/23-2-2023 συνεδρίασή του εγκρίθηκαν τα ως άνω αποτελέσματα και οι διαδικαστικές ενέργειες της ΕΔΔι και του Προέδρου της, κηρύχθηκε το πέρας του Διαλόγου και η λήξη του Σταδίου Β.Ι. – Διάλογος της Β΄ Φάσης του Διαγωνισμού. Οι Προεπιλεγέντες έλαβαν γνώση της απόφασης με την κοινοποίηση αυτής μέσω ΕΣΗΔΗΣ από την αναθέτουσα την 3η-3-2023, ενώ κατά της απόφασης χωρούσε προδικαστική προσφυγή εντός δέκα (10) ημερών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Βιβλίου IV του ν. 4412/2016.

5.4 Β΄Φάση – Στάδιο Β.ΙΙ, Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών

Η έναρξη του Σταδίου Β.ΙΙ της Β΄ Φάσης του Διαγωνισμού τέθηκε με την αποστολή μέσω ΕΣΗΔΗΣ της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών προς τους Προεπιλεγέντες, την 28η-3-2023. Η ως άνω Πρόσκληση με τα Παραρτήματά της, στα οποία περιλαμβανόταν και το επικαιροποιημένο Σχέδιο Σύμβασης Σύμπραξης μετά τον Διάλογο, συντάχθηκε από την αναθέτουσα και ειδικότερα από τα μέλη της ΕΔ σε συνεργασία με τους συμβούλους και κοινοποιήθηκε στην ΕΓΣΔΙΤ πριν την δημοσίευσή της, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3389/2005, αφού εγκρίθηκε στην αριθμ. 241/23-2-2023 συνεδρίαση του Πρυτανικού Συμβουλίου. Επίσης, αναρτήθηκε στο Κεντρικό Ηλεκτρονικό Μητρώο Δημοσίων Συμβάσεων (ΚΗΜΔΗΣ) με Αριθμό Διαδικτυακής Ανάρτησης Μητρώου (ΑΔΑΜ) 23PROC012382063, βασική προϋπόθεση για την κανονικότητα της σύμβασης κατά το άρθρο 38 του ν. 4412/2016. Επιπλέον, ενδεικτικά αναφέρουμε ότι από την εκπνοή της προθεσμίας για την άσκηση προδικαστικών προσφυγών, ήτοι 14-3-2023 έως την 23-3-2023, το υποσύστημα ΕΣΗΔΗΣ Δημόσια Έργα είχε τεθεί εκτός λειτουργίας, γεγονός που ανέστειλε την οποιαδήποτε ενέργεια για την συνέχιση της διαδικασίας.

Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών ορίστηκε η 26η Ιουνίου 2023 και κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης, όπως προαναφέρθηκε, η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά με βάση τη βέλτιστη σχέση ποιότητας – τιμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 3389/2005 και του άρθρου 30 του ν. 4412/2016.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Για την εκτίμηση και βαθμολόγηση των προσφορών καθορίστηκαν ειδικότερα και επιμέρους κριτήρια, άμεσα συνδεδεμένα με το αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης, ως εξής:

ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ (ΣΒ)	
Κ1	Καθαρά Παρούσα Αξία Πληρωμών Διαθεσιμότητας («ΚΠΑ»)	ΣΒΚ1: 75%	
Κ2	Βασική Απομείωση Αστοχίας Χώρου («ΒΑΑΧ»)	ΣΒΚ2: 15%	
Κ3	Συντελεστής Προσαύξησης («ΣΠ»)	ΣΒΚ3: 10%	

Η βαθμολόγηση του κριτηρίου Κ1 (ΚΠΑ) προκύπτει από τον τύπο:

$$ΚΠΑ_{min} / ΚΠΑ_{διαγ},$$ όπου:

(i) $ΚΠΑ_{min}$ είναι το ελάχιστο ποσό της καθαράς παρούσας αξίας των ποσών Ετήσιας Ενιαίας Χρέωσης, που προσφέρθηκε από Διαγωνιζόμενο σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς.

(ii)$ΚΠΑ_{διαγ}$ είναι το ποσό της καθαράς παρούσας αξίας των ποσών Ετήσιας Ενιαίας Χρέωσης, που προσφέρθηκε από τον Διαγωνιζόμενο σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς του.

Η βαθμολόγηση του κριτηρίου Κ2 (ΒΑΑΧ) προκύπτει από τον τύπο:

$$ΒΑΑΧ_{διαγ}/ΒΑΑΧ_{max},$$ όπου:

(i) $ΒΑΑΧ_{διαγ}$ είναι η προσφερόμενη από κάθε Διαγωνιζόμενο Βασική Απομείωση Αστοχίας Χώρου, σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς του.

(ii) $ΒΑΑΧ_{max}$ είναι η μεγαλύτερη ΒΑΑΧ που προσφέρθηκε από Διαγωνιζόμενο, σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς. Τα όρια της προσφοράς της ΒΑΑΧ δύναται να είναι μεταξύ πέντε (5) ευρώ και δέκα (10) ευρώ.

Η βαθμολόγηση του κριτηρίου Κ3 (ΣΠ) προκύπτει από τον τύπο:

$$ΣΠ_{διαγ} /ΣΠ_{max},$$ όπου:

(i) $ΣΠ_{διαγ}$ είναι ο προσφερόμενος από κάθε Διαγωνιζόμενο Συντελεστής Προσαύξησης, σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς του.

(ii) $ΣΠ_{max}$ είναι ο μεγαλύτερος Συντελεστής Προσαύξησης που προσφέρθηκε από Διαγωνιζόμενο, σύμφωνα με το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς. Τα όρια της προσφοράς του συντελεστή προσαύξησης δύναται να είναι μεταξύ πέντε (5) και (10) μονάδων.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη Προσφορά, βάσει της βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής, προκύπτει βάσει του ακόλουθου τύπου, με τον οποίο υπολογίζεται ο Συνολικός Βαθμός κάθε Διαγωνιζομένου:

$$B_{διαγ} = 0,75x(ΚΠΑ_{min} / ΚΠΑ_{διαγ}) + 0,15x(ΒΑΑΧ_{διαγ}/ ΒΑΑΧ_{max}) + 0,10x(ΣΠ_{διαγ} / ΣΠ_{max}).$$

Σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου 15.2 της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών, ο διαγωνιζόμενος με το μέγιστο $B_{διαγ}$, ανακηρύσσεται *Προσωρινός Ανάδοχος* και ο αμέσως επόμενος στη σειρά κατάταξης διαγωνιζόμενος, *Επιλαχών*.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ως συνημμένα της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών που απεστάλη, ήταν το Έντυπο Υπολογισμού Οικονομικής και το Έντυπο Τεχνικών Παραδοχών και Αποτελεσμάτων, σε υπολογιστικά φύλλα Ms Excell, όπου μέσα από μια σειρά μακροεντολών και αλγορίθμων υπολογίζονταν οι τελικές ζητούμενες τιμές καθορισμού των οικονομικών προσφορών. Τα εν λόγω φύλλα, όπως και το σύνολο των τευχών της Πρόσκλησης, είχαν συνταχθεί με την συνδρομή των ειδικών συμβούλων και δη, των χρηματοοικονομικών συμβούλων σε συνεργασία με μέλη της ΕΔ, διακεκριμένους οικονομολόγους του ΠΘ και της ΕΓΣΔΙΤ.

Την 26η-5-2023 η Αναθέτουσα ειδοποιήθηκε μέσω ΕΣΗΔΗΣ, για την υποβολή αιτήματος Προεπιλεγέντος ως προς την έγκριση μεταβολής της σύνθεσής του και συγκεκριμένα ως την αντικατάσταση του Διαχειριστή που είχε οριστεί και εγκριθεί κατά την Α΄ Φάση του διαγωνισμού.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού κλήθηκε κατά τα οριζόμενα του άρθρου 6.3 «Μεταβολές στην σύνθεση του Προεπιλεγέντος» της από 27-04-2020 Πρόσκλησης Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και του άρθρου 8 της από 27-3-2023 Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών να προβεί στον έλεγχο και την αξιολόγηση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν, ως προς την εκπλήρωση των Κριτηρίων Ποιοτικής Επιλογής της νέας σύνθεσης του Προεπιλεγέντος με τον ορισμό του νέου Διαχειριστή.

Τα αποτελέσματα του ελέγχου της ΕΔ και η αποδοχή της νέας σύνθεσης του Προεπιλεγέντος εγκρίθηκαν με απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης κατά την 1η/20-6-2023 συνεδρίασή του και κοινοποιήθηκαν άμεσα σε όλους τους υποψηφίους, μέσω ΕΣΗΔΗΣ.

Όπως διαπιστώνεται, η σύνθεση της Αναθέτουσας Αρχής (Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας) και τα αρμόδια συλλογικά όργανα λήψης αποφάσεων (αρχικά η Σύγκλητος, μετέπειτα το Πρυτανικό Συμβούλιο και μεταγενέστερα το νεοσύστατο Συμβούλιο Διοίκησης), είχαν μεταβληθεί ήδη δύο φορές από την έναρξη του Διαγωνισμού σύμφωνα

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία για την οργάνωση και λειτουργία των Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων, με αποτέλεσμα να απαιτείται η εκ νέου ενημέρωσή τους για την σκοπιμότητα, το θεσμικό πλαίσιο και τις προβλεπόμενες διαδικασίες ολοκλήρωσης του διαγωνισμού και συμβασιοποίησης του έργου.

Επίσης, η 25η-6-2023, προηγούμενη μέρα της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής προσφορών, προκηρύχθηκε ως μέρα διεξαγωγής εθνικών εκλογών με συνέπεια να δυσχεραίνεται η εμπρόθεσμη συλλογή και υποβολή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών.

Πέραν τούτου, η προετοιμασία του φακέλου προσφοράς από τους Προεπιλεγέντες, καθώς και η συμμετοχή τους καθ' όλη την διαγωνιστική διαδικασία, απαιτεί διάθεση οικονομικών πόρων και μακρόχρονη απασχόληση πολυάριθμου ανθρώπινου δυναμικού χωρίς οικονομική αποζημίωση, όπως άλλωστε προβλέπεται και στους Γενικούς Όρους της Πρόσκλησης.

Επιπλέον, για την υποβολή προσφοράς απαιτείται, αφ' ενός η έκδοση εγγυητικής επιστολής συμμετοχής, το ύψος της οποίας ανερχόταν στο ποσό του ενός εκατομμυρίου ευρώ (1.000.000,00€) για τον συγκεκριμένο διαγωνισμό σύμφωνα με του όρους 20.4 και 18.1.2 της Πρόσκλησης, αφ' ετέρου η υποβολή αποδεικτικών στοιχείων για την διαθεσιμότητα χρηματοδότησης του συνόλου των συμβατικών υποχρεώσεων που θα αναληφθούν από τον ΙΦΣ, κατά τα αναφερόμενα του άρθρου 18 του ν. 3389/2005:

«Άρθρο 18

Θέματα χρηματοδότησης

1. Χρηματοοικονομική επάρκεια και απόδειξη αυτής

Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού της παραγράφου 4 του άρθρου 1, που αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια Συμπράξεων, φέρουν την ευθύνη και τον κίνδυνο της χρηματοδότησης που απαιτείται για την προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους από τις σχετικές Συμβάσεις Σύμπραξης ή και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα, οφείλουν δε να προσκομίζουν στους Δημόσιους Φορείς στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης που επαρκεί για την εκπλήρωση του συνόλου των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται από αυτές σύμφωνα με τη σχετική Προκήρυξη. Η χρηματοδότηση περιλαμβάνει ιδίως:

(α) τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού,

(β) τα κεφάλαια που εξασφαλίζει η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με οποιαδήποτε μορφή δανείου ή πίστωσης και ιδίως με δάνεια, ομολογίες και τιτλοποίηση μελλοντικών ή υφιστάμενων απαιτήσεων,

(γ) τις αναγκαίες εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις που απαιτούνται για παροχή των υπό (α) και (β) ανωτέρω κεφαλαίων ή πιστώσεων, ……..»

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Επομένως, απαιτείται η αποδεικτική δέσμευση κάθε Προεπιλεγέντα για την διαθεσιμότητα ιδίων κεφαλαίων ή/και η εξασφάλιση δανειακής υποστήριξης από χρηματοδότες, ήτοι αποδεκτά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τα οποία όπως προαναφέρθηκε είναι περιορισμένα στην χώρα μας. Για τον λόγο αυτό, στην σχετική παράγραφο 22.5 της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών, επισημαίνεται η δυνατότητα συμμετοχής της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (ΕΤΑΑ) στη χρηματοδότηση του έργου ήδη από το στάδιο της σύνταξης και υποβολής της δεσμευτικής προσφοράς τους.

Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφερθεί ότι την ίδια χρονική περίοδο, διεξάγονταν και οι διαγωνισμοί για την ανάθεση των Συμβάσεων Σύμπραξης με τίτλο «Μελέτη, Κατασκευή, Χρηματοδότηση, Λειτουργία και Συντήρηση Φοιτητικών Εστιών του Πανεπιστημίου Κρήτης, με Σ.Δ.Ι.Τ.» και «Υλοποίηση Έργου Φοιτητικών Εστιών, Εκπαιδευτικών, Ερευνητικών, και Λοιπών Υποδομών του Δ.Π.Θ. με ΣΔΙΤ», με συναφές αντικείμενο και αντίστοιχους προϋπολογισμούς, στους οποίους συμμετέχοντες ήταν οι ίδιοι οικονομικοί φορείς που είχαν προεπιλεγεί κατά την Α΄ Φάση της εν λόγω διαδικασίας. Το γεγονός αυτό, ουσιαστικά υπονόμευε την επιτυχή έκβαση και έγκαιρη ολοκλήρωση των διαγωνιστικών διαδικασιών, το ενδιαφέρον συμμετοχής και τις συνθήκες ισχυρού ανταγωνισμού, προάγοντας τα έργα μεγαλύτερης ανταποδοτικότητας.

Υπό αυτές τις συνθήκες, λίγο πριν την εκπνοή της καταληκτικής προθεσμίας υποβολής προσφορών, υποβλήθηκε αίτημα Προεπιλεγέντα για παράταση της ημερομηνίας αυτής κατά ένα (1) μήνα, προκειμένου να είναι εφικτή η άρτια προετοιμασία για την υποβολή προσφοράς.

Η Προϊσταμένη Αρχή του ΠΘ, με γνώμονα την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος για την απρόσκοπτη συνέχιση της διαγωνιστικής διαδικασίας, έκανε δεκτό το ως άνω αίτημα και χορήγησε παράταση προθεσμίας υποβολής προσφορών έως την 26η-7-2023.Η απόφαση αναρτήθηκε στο ΚΗΜΔΗΣ (23PROC012955340) και στον διαδικτυακό τόπο του διαγωνισμού στο ΕΣΗΔΗΣ προς ενημέρωση των διαγωνιζομένων. Την απόφαση αυτή, ελλείψει υποβολής προσφορών ή/και εκδήλωσης ενδιαφέροντος, ακολούθησε και δεύτερη απόφαση παράτασης καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής προσφορών έως την 4η-8-2023 (23PROC013159053), με την ίδια ακόλουθη διαδικασία.

Τελικά την 3η-8-2023 υποβλήθηκε εμπρόθεσμα, μέσω του υποσυστήματος ΕΣΗΔΗΣ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΡΓΑ, η προσφορά του μοναδικού μειοδότη του διαγωνισμού. Η ηλεκτρονική αποσφράγιση, ο έλεγχος και η αξιολόγηση των προσφορών προβλεπόταν

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

στην Πρόσκληση υποβολής προσφορών σε δύο διακριτά στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο διενεργήθηκε από την Επιτροπή Διαγωνισμού, η ηλεκτρονική αποσφράγιση και ο έλεγχος των δικαιολογητικών συμμετοχής του μειοδότη (51 δικαιολογητικά), ο έλεγχος εγκυρότητας της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής που υποβλήθηκε, καθώς και ο έλεγχος και η αξιολόγηση της τεχνικής προσφοράς του (17 δικαιολογητικά). Το πόρισμα της ΕΔ για την πληρότητα και την παραδοχή των φακέλων δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικής προσφοράς του μειοδότη, κοινοποιήθηκε μέσω ΕΣΗΔΗΣ στην Προϊσταμένη Αρχή, η οποία στην συνέχεια όρισε ως ημερομηνία αποσφράγισης της οικονομικής προσφοράς την 29η -9-2023.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού, μετά την ηλεκτρονική αποσφράγιση της οικονομικής προσφοράς προέβη στον έλεγχο της πληρότητας και της ορθότητάς της, ήτοι στον έλεγχο των υπολογισμών του Εντύπου Υπολογισμού Οικονομικής Προσφοράς, στον προσδιορισμό της Καθαράς Παρούσας Αξίας Ενιαίων Χρεώσεων ($ΚΠΑ_{ΕΧ}$), της Βασικής Απομείωσης Αστοχίας Χώρου (ΒΑΑΧ) κ' του Συντελεστή Προσαύξησης (ΣΠ), καθώς και στον έλεγχο ότι τα ανωτέρω κυμαίνονται εντός των ορίων του Εντύπου Υπολογισμού της Οικονομικής Προσφοράς. Δεν προέβη στον έλεγχο για την πληρότητα, την συμβατότητα και την ορθότητα του Χρηματοοικονομικού Μοντέλου το οποίο ελέγχεται κατά την παρ. 23.2.9 της Πρόσκλησης από πιστοποιημένο ανεξάρτητο ελεγκτή κατά την φάση οριστικοποίησης των εγγράφων της σύμβασης. Επίσης, δεν κατέστη αναγκαία η βαθμολογική κατάταξη προσφορών με την εφαρμογή των κριτηρίων που προαναφέρθηκαν, δεδομένου ότι υποβλήθηκε μια μόνο προσφορά.

Με απόφαση της αριθμ. 12/17-10-2023 συνεδρίασης του Συμβουλίου Διοίκησης εγκρίθηκαν τα Πρακτικά Ι και ΙΙ της ανωτέρω διαδικασίας κατά τα αναφερόμενα της Πρόσκλησης και των διατάξεων του ν. 4412/2016, η οποία είχε συντμηθεί λόγω της υποβολής μιας και μοναδικής προσφοράς, και αναδείχθηκε ο προσωρινός ανάδοχος του έργου. Η απόφαση αυτή, κατά της οποίας επίσης χωρούσε προδικαστική προσφυγή εντός δεκαήμερης προθεσμίας, κοινοποιήθηκε στον προσωρινό ανάδοχο και αναρτήθηκε στο υποσύστημα του ΕΣΗΔΗΣ την 23η/10/2023.

Αξίζει να σημειωθεί ότι και σε αυτό στάδιο της διαδικασίας, λόγοι ανωτέρας βίας δεν επέτρεψαν την απρόσκοπτη εξέλιξή της. Η επέλαση των ακραίων πλημμυρικών φαινομένων Daniel και Elias που έπληξαν την Θεσσαλία τον Σεπτέμβριο 2023, προκάλεσαν σοβαρές βλάβες και καταστροφές στις υποδομές του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, με αποτέλεσμα την δυσλειτουργία ή/και την διακοπή λειτουργίας των

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

περισσότερων υπηρεσιών του εκείνο το χρονικό διάστημα και συνεπώς την παρακώλυση της έγκαιρης ολοκλήρωσης των απαιτούμενων ενεργειών της ΕΔ και της αναθέτουσας.

5.5 Φάση Οριστικοποίησης της Σύμβασης Σύμπραξης

Η επιτυχής έκβαση και η αποτελεσματικότητα ενός έργου ΣΔΙΤ, καθ' όλη την διάρκειά του, εξαρτώνται από τους όρους και τις ρυθμιστικές παραμέτρους συνεχούς ελέγχου και αξιολόγησης των συμβαλλομένων ως προς την τήρηση των υποχρεώσεων τους και καθορίζονται ρητά στο Συμφωνητικό Σύμβασης Σύμπραξης και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα αυτής, που συνιστούν το μοναδικό συμβατικό πλαίσιο δέσμευσης για τους εμπλεκόμενους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, το οποίο συμπληρώνεται με τον Αστικό Κώδικα, όπως ορίζεται στο άρθρο 17 του ν. 3389/2005.

Από τα παραπάνω καθορίζεται η ποιότητα και η λειτουργικότητα των υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών που καλείται να παρέχει ο ιδιωτικός φορέας σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές αποτελέσματος που τίθενται από τον δημόσιο φορέα, αλλά και η οικονομική απόδοση του έργου, διότι οι πληρωμές διαθεσιμότητας είναι άμεσα σχετιζόμενες με τον βαθμό εκπλήρωσης των ως άνω κριτηρίων σε όλη την διάρκεια της σύμβασης και καταβάλλονται από την έναρξη της λειτουργίας του. Τυχόν ασαφείς πτυχές ή ελλείψεις των συμβατικών κειμένων αποτελούν επισφαλείς λόγους ρήξεων μεταξύ των εμπλεκόμενων που δύνανται να οδηγήσουν σε υπολειτουργία ή ακόμα και σε διάλυση της σύμβασης.

Επομένως, η φάση Οριστικοποίησης της Σύμβασης Σύμπραξης καθίσταται ιδιαιτέρως κρίσιμη, περιλαμβάνοντας μια σειρά αλληλένδετων ενεργειών και διαδικασιών από τα συμβαλλόμενα μέρη έως την υπογραφή της και την έναρξη υλοποίησης του έργου.

Στην προκειμένη περίπτωση, η περίοδος της Οριστικοποίησης των Συμβατικών Εγγράφων ξεκίνησε με την από 12-12-2023 επιστολή της Αναθέτουσας προς τον προσωρινό ανάδοχο, θέτοντας αρχική προθεσμία έξι (6) μηνών.

Αρχικά, ο προσωρινός ανάδοχος υποχρεούται να υποβάλει:

- Εγγυητική Επιστολή Προσωρινού Αναδόχου ύψους τριών εκατομμυρίων ευρώ (3.000.000,00€), εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την κοινοποίηση της ως άνω επιστολής.
- Δικαιολογητικά Προσωρινού Αναδόχου, στα οποία περιλαμβάνονται: νομιμοποιητικά έγγραφα, έγγραφα τεκμηρίωσης προσωπικής κατάστασης,

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

αποδεικτικά χρηματοοικονομικής και οικονομικής επάρκειας, αποδεικτικά τεχνικής και επαγγελματικής ικανότητας καθώς και καταλληλότητας άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας.

- Στοιχεία προτεινόμενου Ανεξάρτητου Ελεγκτή που θα πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια.
- Έλεγχο του Χρηματοοικονομικού Μοντέλου από ανεξάρτητο φορέα της εγκρίσεως της Αναθέτουσας.
- Το επικαιροποιημένο με τα στοιχεία της προσφοράς σχέδιο Σύμβασης Σύμπραξης με τα τελικά, οριστικοποιημένα σχέδια: i) της Σύμβασης Ανεξάρτητου Ελεγκτή, ii) τις προβλεπόμενες ασφαλιστικές συμβάσεις iii) την Απευθείας Σύμβαση, iv) τις Κύριες Συμβάσεις Χρηματοδότησης, v) τις (τυχόν) Δευτερεύουσες Συμβάσεις Χρηματοδότησης, vi) το καταστατικό της ΑΕΕΣ, vii) τυχόν συμβάσεις με Βασικούς Υπεργολάβους, viii) καθώς και τυχόν πρόσθετες συμβάσεις που απαιτούνται βάσει του Σχεδίου Σύμβασης Σύμπραξης.

Τα παραπάνω θα πρέπει να ελεγχθούν ή/και να συμπληρωθούν από την Αναθέτουσα και να εγκριθούν από τα αρμόδια συλλογικά όργανα αυτής.

Πράγματι, ο ανάδοχος προέβη εμπρόθεσμα στην έκδοση και αποστολή της εγγυητικής επιστολής Προσωρινού Αναδόχου. Η αναθέτουσα αφού έλεγξε την εγκυρότητα αυτής, επέστρεψε την εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον προσωρινό ανάδοχο.

Η Αναθέτουσα Αρχή δε, υποχρεούται μέχρι την ανάθεση της Σύμβασης να έχει ολοκληρώσει τις διαδικασίες για τον καθορισμό των περιβαλλοντικών όρων, κατά το άρθρο 22 του ν. 3389/2005:

«Άρθρο 22

Προστασία του περιβάλλοντος

1. Μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Οι απαιτούμενες κατά περίπτωση μελέτες ή προμελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων εκπονούνται και εγκρίνονται και οι επιβαλλόμενοι περιβαλλοντικοί όροι καθορίζονται πριν από την ανάθεση της Σύμβασης Σύμπραξης. Αν ο εμπλεκόμενος Δημόσιος Φορέας, για λόγους που δεν θα μπορούσε να έχει εξαρχής προβλέψει ακόμη και με καταβολή ιδιαίτερης επιμέλειας, επιβάλλει πρόσθετους όρους, τότε οφείλει να αποζημιώσει την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού για κάθε πρόσθετο κόστος ή δαπάνη της.

2. Μέτρα αυξημένης προστασίας

Στη Σύμβαση Σύμπραξης μπορεί να προβλέπονται μέτρα αυξημένης προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, εφόσον τα μέτρα αυτά είχαν περιληφθεί στη σχετική Προκήρυξη.»

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η ως άνω διαδικασία και η σημασία αυτής για την συμβασιοποίηση του έργου αποτελεί αντικείμενο ανάλυσης του επόμενου κεφαλαίου.

Η καθυστέρηση έκδοσης της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του έργου στην Βαμβακουργία Βόλου και των Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων για την περιοχή της Λαμίας, αποτέλεσαν την κύρια αιτία για να δοθούν μέχρι σήμερα, τέσσερις (4) συνεχείς παρατάσεις της Περιόδου Οριστικοποίησης των Συμβατικών Εγγράφων, με αποφάσεις του Συμβουλίου Διοίκησης κατόπιν αιτημάτων του προσωρινού αναδόχου. Οι αποφάσεις αυτές συνοδεύτηκαν από τις αντίστοιχες παρατάσεις ισχύος της προσφοράς, της εγγυητικής επιστολής του προσωρινού αναδόχου και των επιστολών δανειακής υποστήριξης.

Πέραν των προαναφερόμενων ενεργειών αμφότερων των συμβαλλομένων, οι οποίες πρέπει να εγκριθούν σε όλα τα στάδια τους από το αρμόδιο συλλογικό όργανο της Αναθέτουσας Αρχής, μετά την έκδοση απόφασης κατακύρωσης της σύμβασης και την κοινοποίηση αυτής στον προσωρινό ανάδοχο, ακολουθεί το στάδιο του προσυμβατικού ελέγχου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σύμφωνα με τα άρθρα 324 έως 327 του ν. 4700/2020 (Α’ 127). Εφόσον εκδοθεί η οριστική Πράξη του Ελεγκτικού Συνεδρίου περί μη κωλύματος υπογραφής της σύμβασης και υποβληθεί η δήλωση περί (μη) οψιγενών μεταβολών του προσωρινού αναδόχου που θα ελεγχθεί από την Επιτροπή Διαγωνισμού, θα κοινοποιηθεί η απόφαση κατακύρωσης στον προσωρινό ανάδοχο και θα αποσταλεί η πρόσκληση για την υπογραφή της σύμβασης.

Σ’ αυτό το στάδιο, ο προσωρινός ανάδοχος θα κληθεί να συστήσει την ΑΕΕΣ και να προσκομίσει υπογεγραμμένες πλέον, τις συμβάσεις με τους μελετητές, τον κατασκευαστή και τον διαχειριστή του έργου, των χρηματοδοτικών συμβάσεων και την σύμβαση του Ανεξάρτητου Ελεγκτή. Για την υπογραφή της Σύμβασης Σύμπραξης, η ΑΕΕΣ θα πρέπει να υποβάλλει την Εγγυητική Επιστολή Εργασιών ύψους 5.000.000,00 ευρώ και την εγγυητική Επιστολή Δεσμευτικής Επένδυσης η οποία θα πρέπει να παραμένει σε ισχύ καθ’ όλη τη διάρκεια καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης, κατά το άρθρο 18.4 της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

6.1 Έγκριση Κτιριολογικών Προγραμμάτων

Όπως προαναφέρθηκε, το θεσμικό πλαίσιο των δημοσίων συμβάσεων στην χώρα μας διέπεται από την εθνική νομοθεσία και το ευρωπαϊκό δίκαιο, με βασικό νομοθέτημα τις διατάξεις του ν. 4412/2016 που ενσωματώνει τις ευρωπαϊκές οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ. Πέραν αυτού, κατά τον σχεδιασμό, την ανάθεση και την εκτέλεση μιας δημόσιας σύμβασης λαμβάνεται υπόψη και το ειδικό θεσμικό πλαίσιο στο οποίο υπόκεινται η λειτουργία και οι δραστηριότητες των Δημόσιων Φορέων.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, για την στέγαση των εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών δραστηριοτήτων των Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων θα πρέπει τηρούνται οι διατάξεις της παραγράφου 2α) του άρθρου 18 του ν. 3467/2006 (Α΄128) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 85 του ν. 4986/2022 (Α΄204) σύμφωνα με τις οποίες: « *... 2. α) Τα κτηριολογικά προγράμματα των κτηρίων που στεγάζουν εκπαιδευτικές, ερευνητικές και διοικητικές δραστηριότητες των Α.Ε.Ι. εκπονούνται από την Τεχνική Υπηρεσία των ανωτέρω Ιδρυμάτων και εγκρίνονται από το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων. Η έγκριση του κτηριολογικού προγράμματος προηγείται της εκπόνησης του αρχικού σταδίου μελέτης του έργου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για τις μελέτες. ...* »

Σε συζήτηση με διευθυντικό στέλεχος της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΑΙΘΑ, διατυπώθηκε ότι, η σκοπιμότητα της έγκρισης των κτιριολογικών προγραμμάτων του τομέα εκπαίδευσης έγκειται αφ’ ενός στην διασφάλιση των βασικών αρχών σχεδιασμού για την εύρυθμη λειτουργία των οργανικών μονάδων καλύπτοντας επαρκώς τις στεγαστικές τους ανάγκες και την προοπτική ανάπτυξής τους σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους, αφ’ ετέρου δε, στην βέλτιστη αξιοποίηση των υποδομών και την συνετή διάθεση δημοσιονομικών πόρων τόσο για την κτήση τους όσο και για την λειτουργία τους.

Στο πλαίσιο του προγραμματισμού και της προετοιμασίας του φακέλου μιας δημόσιας σύμβασης κτιριακού έργου με στόχο την ένταξή του στον στρατηγικό σχεδιασμό του εκάστοτε φορέα, η εκπόνηση πλήρους κτιριολογικού προγράμματος με καταγραφή των λειτουργικών απαιτήσεων και των ποσοτικών μεγεθών του έργου συνιστά μέρος των τεχνικών δεδομένων αυτού και πραγματοποιείται από τον ίδιο τον φορέα. (Αριθμ. ΔΝΣβ/1732/ΦΝ 466/30-1-2019 Απόφαση του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών (ΦΕΚ 1047/Β΄/20.3.2019 – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΕΡΓΟΥ σελ. 12956)).

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κατά την σύνταξη του φακέλου πρότασης του έργου για την ένταξή του στο ν. 3386/2005, είχε καταρτίσει αρχικά κτιριολογικά προγράμματα που προσδιόριζαν αναλυτικά την οργανωτική δομή των εγκαταστάσεων του Ιδρύματος για το σχέδιο ανάπτυξης και στις δύο πόλεις, Βόλο και Λαμία, τα οποία υποβλήθηκαν προς έγκριση στο ΥΠΑΙΘΑ τον Σεπτέμβριο 2022.

Παρόλο που δεν υπήρχαν σαφείς οδηγίες ή διευκρινιστικές εγκύκλιοι του ΥΠΑΙΘΑ για την σύνταξη των κτιριολογικών προγραμμάτων των Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες βαθμίδες εκπαίδευσης, ζητήθηκε να υποβληθούν αρκετά συμπληρωματικά στοιχεία για την τεκμηρίωσή τους.

Κατόπιν συνεργασίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Πανεπιστημίου με την Ειδική Επιστημονική Ομάδα Εργασίας και τον τεχνικό σύμβουλο, το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα έγινε επικαιροποίηση των κτιριολογικών προγραμμάτων του έργου.

Δεδομένου ότι η λειτουργία των νέων Τμημάτων του Ιδρύματος που δημιουργήθηκαν με την ψήφιση του ν. 4589/2019 (Α΄13) και επρόκειτο να στεγαστούν στις εγκαταστάσεις του έργου, είχε ήδη ξεκινήσει, συλλέχθηκαν εκ νέου στοιχεία τεκμηρίωσης που αφορούσαν το ανθρώπινο δυναμικό (αριθμός φοιτητών, εκπαιδευτικού και διοικητικού προσωπικού κ.λ.π.), το οργανόγραμμα και το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους. Ως μεθοδολογία για τον περαιτέρω καθορισμό των απαιτούμενων στεγαστικών αναγκών των εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών δραστηριοτήτων χρησιμοποιήθηκαν οι σταθερότυποι που προκύπτουν από την εφαρμογή του Π.Δ. 41/2018 (Α΄80) «Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων» και αφορούν στην κατηγορία Δ – Εκπαίδευση, συμπληρωματικά με την κατηγορία Γ – Συνάθροιση κοινού. Επιπλέον, αναπροσαρμόστηκαν τα κτιριολογικά προγράμματα των υπόλοιπων εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις τελικές μελέτες των πολεοδομικών σχεδίων των περιοχών παρέμβασης. Τα ανωτέρω, συμπλήρωναν συνοπτικές τεχνικές περιγραφές για την ανάπτυξη του έργου σε κάθε πόλη.

Τα στοιχεία που προέκυψαν συνοψίζονται στα εξής:

ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ				
Α/Α	ΛΙΣΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΧΡΗΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ (μ2)
ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ				
1	16	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	3.605,00

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

2	16'	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	5.165,00
3	17	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ*	ΥΦΙΣΤ.	3.380,00
		*1105,00 τ.μ. αιθρίων		**12.150,00**
ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΛΕΣΧΗ				
4	17'	Φ. ΛΕΣΧΗ + ΕΚΘ. ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ*	ΥΦ. - ΝΕΟ	1.560,00
		*265,00 τ.μ. αίθριο		**1.560,00**
ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΕΣΤΙΕΣ				
5	18	Φ. ΕΣΤΙΕΣ*	ΥΦΙΣΤ.	4.670,00
6	19	Φ. ΕΣΤΙΕΣ*	ΥΦΙΣΤ.	5.040,00
7	20	Φ. ΕΣΤΙΕΣ ΑΜΕΑ (ΟΑΕΔ)*	ΥΦΙΣΤ.	3.700,00
8	Α	Φ. ΕΣΤΙΕΣ ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ	ΝΕΟ	16.000,00
		*1680,00 τ.μ. αιθρίων		**29.410,00**
ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ				
9	Β1 & Β2	Β1 ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	650,00
		Β2 ΚΕΝΤΡΟ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ		800,00
10	Γ	ΤΕΧΝΟΛ. ΚΕΝΤΡΟ	ΝΕΟ	3.960,00
11	Δ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ - ΑΘΛΗΤΙΚΟ Κ.	ΝΕΟ	2.700,00
12	Ε	ΚΑΤ. ERASMUS	ΝΕΟ	1.970,00
13	ΣΤ	ΣΧΟΛΗ ΜΑΘΗΤΕΙΑΣ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	2.000,00
14	Ζ	ΚΕΝΤΡΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΑΜΕΑ (ΟΑΕΔ)	ΝΕΟ	1.200,00
				13.280,00
		ΣΥΝΟΛΑ		**56.400,00**

ΛΑΜΙΑ

Α/Α	ΛΙΣΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΧΡΗΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ (μ2)
		ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ		
1	Α	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ	ΝΕΟ	6.560,00
2	Β	ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΑ	ΝΕΟ	2.030,00
				8.590,00
		Φ. ΛΕΣΧΗ		
3	Γ	Φ. ΛΕΣΧΗ	ΝΕΟ	975,00
		Φ. ΕΣΤΙΑ		
4	Δ	Φ. ΕΣΤΙΑ	ΝΕΟ	4.100,00
		ΣΥΝΟΛΑ		**13.665,00**

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Α) Για την κάλυψη των αναγκών στέγασης αποκλειστικά εκπαιδευτικών, ερευνητικών και διοικητικών δραστηριοτήτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας προβλέπονται:

I. στο συγκρότημα του ακινήτου «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ» η αποκατάσταση και αξιοποίηση των υφιστάμενων κτιρίων 16, 16΄, 17, συνολικού εμβαδού 12.150,00 μ2.

II. στο ακίνητο της Λαμίας, η ανέγερση των κτιρίων Α΄ και Β΄ συνολικού εμβαδού 8.590,00μ2.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2γ) του άρθρου18 του ν. 3467/2006 (Α΄ 128) δύναται κατόπιν πλήρους αιτιολόγησης, η τροποποίηση των κτιριολογικών προγραμμάτων των προαναφερόμενων κτιρίων μέχρι ποσοστού αύξησης της συνολικής επιφάνειας κατά 10% για την βελτιστοποίηση του μεγέθους των χώρων.

Β) Λοιπές χρήσεις :

I. στο συγκρότημα του ακινήτου «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΛΟΥ» προβλέπεται η διαμόρφωση κτιρίων Φοιτητικής Λέσχης, Φοιτητικών Εστιών και κατοικιών Erasmus συνολικού εμβαδού 29.240,00 μ2, Τεχνολογικό Κέντρο εμβαδού 3.960,00 μ2, Εμπορικό κ΄ Αθλητικό Κέντρο εμβαδού 2.700,00 μ2, καθώς και κτίρια χρήσεων από τον ΟΑΕΔ εμβαδού 8.350,00 μ2, ήτοι συνολική επιφάνεια λοιπών χρήσεων 44.250,00 μ2.

II. στο ακίνητο Λαμίας προβλέπεται η κατασκευή κτιρίων Φοιτητικής Λέσχης και Φοιτητικών Εστιών συνολικής επιφάνειας 5.075,00 μ2.

	Εκπαιδευτικές, Ερευνητικές κ΄ Διοικητικές δραστηριότητες (μ2)	Λοιπές Χρήσεις (μ2)	ΣΥΝΟΛΑ
ΒΟΛΟΣ	**12.150,00**	**44.250,00**	**56.400,00**
ΛΑΜΙΑ	**8.590,00**	**5.075,00**	**13.665,00**
ΣΥΝΟΛΑ	**20.740,00**	**49.325,00**	**70.065,00**

Το τελικό τεύχος των κτιριολογικών προγραμμάτων του έργου εγκρίθηκε από το Πρυτανικό Συμβούλιο κατά την 236η/31-1-2023 συνεδρίασή του μετά από θετική γνωμοδότηση του Τεχνικού Συμβουλίου και διαβιβάστηκε στο ΥΠΑΙΘ την 21η-2-2023.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Με την αριθμ. πρωτ. 40089/Α2/5-4-2023 (ΑΔΑ: ΨΒ6Ι46ΜΤΛΗ-ΠΕΧ) Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικού Σχεδιασμού, Προγραμματισμού & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων εγκρίθηκαν κατ' αρμοδιότητάς της, τα κτιριολογικά προγράμματα του έργου που αφορούσαν στις εκπαιδευτικές, ερευνητικές και διοικητικές δραστηριότητες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

6.2 Έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου Λαμίας.

Η περιοχή παρέμβασης στην Λαμία ανήκει, μαζί τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του πρώην ΤΕΙ Στερεάς Ελλάδας και νυν Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, σε κατηγορία ζώνης «Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)» συνολικής έκτασης 178 στρεμμάτων περίπου με τον χαρακτηρισμό «ΠΕΧ Τ.Ε.Ι.» και ως χρήση γης ορίζεται η τριτοβάθμια εκπαίδευση (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (ΦΕΚ 200/ΑΑΠ/2014 και 210/ΑΑΠ/2017).

Για την υλοποίηση του σχεδίου ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για την δημιουργία φοιτητικών εστιών και εκπαιδευτικών κ΄ ερευνητικών υποδομών, απαιτείται η τροποποίηση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής προκειμένου να περιληφθούν οι νέες χρήσεις γης με καθορισμό των νέων όρων δόμησης. Η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση των Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με τον ν. 4447/2016 (Α΄241), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον ν. 4759/2020 (Α΄245).

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι η παράθεση της παρούσας ενότητας δεν στοχεύει στην ανάλυση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής, αλλά στην συσχέτιση της απαιτούμενης διαδικασίας τροποποίησής του με την υλοποίηση του έργου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 154 του Π.Δ. – Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ΄/27-7-1999), ο αιτών την τροποποίηση σχεδίου είναι υποχρεωμένος να προπαρασκευάζει τα τεχνικά στοιχεία με δική του δαπάνη και επιμέλεια και να τα προσκομίζει στην αρμόδια Υπηρεσία, ενώ κατά τον ν. 4447/2016 (Α΄241) «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον ν. 4759/2020 (Α΄245), για την αναθεώρηση και τροποποίηση των ΤΠΣ η κίνηση της διαδικασίας γίνεται από τον οικείο Δήμο ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η συνεργασία των Τοπικών Αρχών του Δήμου Λαμιέων με τα Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης της πόλης υπήρξε ανέκαθεν ισχυρή, στηρίζοντας έμμεσα την αστική ανάπτυξη της περιοχής. Στην προκειμένη περίπτωση, το σχέδιο ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για την υλοποίηση φοιτητικών εστιών και νέων εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών με στόχο την προώθηση της δημιουργικότητας, της καινοτομίας, της κοινωνικής συνοχής και την στήριξη της τοπικής οικονομίας, αποτελούσε νέο πεδίο συνεργειών υπέρ της κοινωνικής πολιτικής και της αστικής αναζωογόνησης.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας με την συνδρομή του Δήμου Λαμιέων μέσω του αναπτυξιακού οργανισμού «ΑΜΦΙΚΤΥΟΝΙΕΣ Α.Ε.» για την εκπόνηση της μελέτης τροποποίησης του ΤΡΣ, τον Σεπτέμβριο του 2022 υπέβαλε στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου αίτημα με τα απαιτούμενα στοιχεία για την τροποποίηση του σχεδίου.

Εντός ενός μηνός, η πρόταση του ΠΘ για την τροποποίηση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου έλαβε θετική γνωμοδότηση από την αρμόδια Επιτροπή Ποιότητας Ζωής (ΑΔΑ: 6ΗΕΓΩΛΚ-ΙΙΨ) και εγκρίθηκε με την αριθμ. 116/2022 (ΑΔΑ: Ψ20ΟΩΛΚ-ΒΕ4) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λαμιέων κατά 17η/24-10-2022 συνεδρίασή του. Ο Δήμος προέβη άμεσα στις απαιτούμενες διαδικασίες ανάρτησης της απόφασης για την ενημέρωση του κοινού και την δυνατότητα υποβολής ενστάσεων και μετά την πάροδο της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημέρωσε το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για την αριθμ. 116/2022 απόφαση περί έγκρισης του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου με την μνεία ότι δεν έχει υποβληθεί καμία ένσταση – παρατήρηση επ' αυτής.

Οι συνεχείς αλλαγές της νομοθεσίας επί της διαδικασίας τροποποιήσεων πολεοδομικού σχεδιασμού και η υστέρηση αποσαφήνισης των νομοθετικών πτυχών ειδικών διατάξεων, δημιούργησε ένα χάσμα ενημέρωσης περί αρμοδιοτήτων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων, με αποτέλεσμα να μεσολαβήσει μεγάλο χρονικό διάστημα απραγίας. Οι περισσότεροι φορείς με τους οποίους επικοινώνησε το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, δήλωναν αναρμόδιοι και επικαλούνταν υπερβολικό φόρτο εργασίας για να προβούν σε διευκρινιστικές απαντήσεις, καθώς και στην ανάληψη πρωτοβουλιών για την διεκπεραίωση της διαδικασίας.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας έχοντας ολοκληρώσει την διαγωνιστική διαδικασία για την ανάδειξη προσωρινού αναδόχου του έργου, υπό την χρονική πίεση της επικείμενης υπογραφής της Σύμβασης Σύμπραξης και κατόπιν παρεμβάσεων σε όλους τους αρμόδιους φορείς, με επιστολή του προς τον Δήμαρχο Λαμιέων τον Φεβρουάριο

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

2024, τον προέτρεψε να κοινοποιήσει τον φάκελο τροποποίησης του ΤΡΣ στην Διεύθυνση Περιβάλλοντος κ΄ Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου Λαμιέων εντός λίγων ημερών προέβη στην ηλεκτρονική διαβίβαση του φακέλου, ενώ το ΠΘ ανταποκρινόμενο σε αίτημα της ΔΙΠΕΧΩΣ Στερεάς Ελλάδας απέστειλε έντυπο φάκελο περί τα μέσα Μαρτίου 2024.

Μετά από ένα μήνα, με έγγραφό της η ΔΙΠΕΧΩΣ αιτούνταν την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονταν η γεωλογική μελέτη και η περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου, με την επισήμανση ότι «ο φάκελος τίθεται επί του παρόντος στο αρχείο της Υπηρεσίας». Όπως είναι ευνόητο, δεν υπήρχε κανένα χρονικό περιθώριο για να τεθεί σε αρχείο ο οποιασδήποτε φάκελος που αφορούσε την διαδικασία, παρά μόνο μετά την διεκπεραίωσή της.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας στα πλαίσια των προπαρασκευαστικών ενεργειών για την ωρίμανση του έργου, τον Μάρτιο 2022, είχε μεριμνήσει για την εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας για το ακίνητο της Λαμίας προκειμένου να συμπληρώσει όλα τα απαιτούμενα τεχνικά δεδομένα του έργου. Όσον αφορά την περιβαλλοντική αδειοδότηση, οι απόψεις διίσταντο ως προς την ερμηνεία των κείμενων διατάξεων διότι είχε ήδη υποβληθεί τεύχος περιβαλλοντικού προελέγχου αλλά δεν ήταν σαφές από ποιον φορέα έπρεπε να ελεγχθεί.

Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας διαβιβάστηκε άμεσα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου προκειμένου να μην υπάρξει χρονική καθυστέρηση στην εξέλιξη της διαδικασίας και βέβαια και εντύπως μετά από μερικές μέρες. Επιπλέον, επειδή ο αρχικός φάκελος είχε διαβιβαστεί από τον Δήμο Λαμιέων, ως εκκινητή της διαδικασίας, έπρεπε αυτό να εξακολουθήσει, οπότε διαβιβάστηκε και στον Δήμο Λαμιέων ηλεκτρονικά για να επαναπροωθηθεί στην ΔΙΠΕΧΩΣ εντέλει, περί τα μέσα Μαΐου 2024.

Η ΔΙΠΕΧΩΣ επανήλθε με αίτημά της ζητώντας την επικύρωση του ελέγχου – θεώρησης αρμοδίως από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας και τον Δήμο Λαμιέων των στοιχείων του φακέλου.

Οι συνέπειες του ελλιπούς εξ’ αρχής καθορισμού της αρχής σχεδιασμού, της αρμόδιας αρχής για την εφαρμογή της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28-8-2006 (Β΄1225) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, του φορέα σχεδιασμού και των αρμοδιοτήτων όλων των ανωτέρω, καθώς και της αποσαφήνισης της διαδικασίας που ακολουθείται από τους εμπλεκόμενους φορείς, είχαν αρχίσει να διαφαίνονται. Θα πρέπει να επισημανθεί, προς αποφυγή παρεξηγήσεων, ότι όλοι οι εμπλεκόμενοι κατανοούσαν πλήρως την

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

σπουδαιότητα του έργου ως προς το δημόσιο συμφέρον και συνέδραμαν στην διευθέτηση των ζητημάτων που ανέκυπταν, αλλά η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας αναδεικνυόταν ανυπέρβλητη.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ως επισπεύδων φορέας, με την παράκληση για την επιτάχυνση των διαδικασιών προς όλους τους αρμόδιους φορείς, μερίμνησε για τις απαιτούμενες θεωρήσεις. Πλέον αυτών, απαιτήθηκε η επικαιροποίηση της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας διότι στο διάστημα που μεσολάβησε τροποποιήθηκαν οι προβλεπόμενες προδιαγραφές σύμφωνα με την αριθμ. οικ. ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/80171/18/1-8-2022 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ.

Ο φάκελος διαβιβάστηκε από την ΔΙΠΕΧΩΣ Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας στις αρμόδιες Υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας με εισήγηση για την γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) Α΄ Φθιώτιδας.

Η ΑΠΔΘΣτε διαβίβασε τον Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου (ΦΠΠ) στην Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ λόγω αρμοδιότητας κατά την παρ. 1α του άρθρου 4 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28-8-2006 (Β΄1225) και των τροποποιήσεων αυτής με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις υπ' αρ. 40238/2017 (Β' 3759), ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (Β' 1923), ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/76515/5170/2022 (Β' 3999) και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/94750/6235/2023 (ΦΕΚ Β' 5774).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 της τελευταίας:

«Άρθρο 2

Αντικατάσταση άρθρου 4 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινής υπουργικής απόφασης, όπως ισχύει.

Το άρθρο 4 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Β'1225) κοινής υπουργικής απόφασης, όπως τροποποιημένη ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Αρμόδια αρχή κατά την έννοια των διατάξεων της παρούσας απόφασης ορίζεται:

α) η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για σχέδια και προγράμματα τα οποία εμπίπτουν σε μία ή περισσότερες

από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

αα) ...

ββ) .....

γγ) Εγκρίνονται με νόμους, προεδρικά διατάγματα, πράξεις υπουργικού συμβουλίου ή υπουργικές αποφάσεις. Συμπεριλαμβάνονται τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, των άρθρων 7 και 8 αντίστοιχα, του ν. 4447/2016, όπως ισχύει, καθώς και τα

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

εξομοιούμενα με αυτά (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης κ.ά.) που εγκρίνονται με υπουργικές αποφάσεις.
δδ) Αφορούν τροποποιήσεις των σχεδίων και προγραμμάτων που αναφέρονται στις υποπερ. αα', ββ' και γγ' της παρούσας υποπαραγράφου. ....»

Υπό αυτήν την θεώρηση, η κατά τα λοιπά θετική γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ που εκδόθηκε στα τέλη Ιουνίου 2024 έθετε ως προϋπόθεση την έγκριση του ΦΠΠ από την ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ.

Η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ προχώρησε άμεσα στον έλεγχο πληρότητας του ΦΠΠ κατά την διαδικασία του άρθρου 5 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 όπως ισχύει:

«Άρθρο 5

Διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου για την υποβολή σε Σ.Π.Ε. των σχεδίων και προγραμμάτων των παραγράφων 1β και 2 του άρθρου 3.
1. Κάθε σχέδιο ή πρόγραμμα από τα αναφερόμενα στις παρ. 1β και 2 του άρθρου 3, υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια αρχή που προβλέπεται στην παρ. 3 να κρίνει κατά τους ειδικότερους όρους του άρθρου αυτού, εάν το εν λόγω σχέδιο ή πρόγραμμα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε ΣΠΕ. .....
3. Η αρμόδια αρχή αφού εξετάσει το φάκελο και διαπιστώσει ότι είναι πλήρης, και πριν αξιολογήσει το περιεχόμενό του, τον διαβιβάζει εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή του (ή την υποβολή των απαραίτητων συμπληρωματικών στοιχείων εφόσον απαιτούνται), στις κατά περίπτωση δημόσιες αρχές που αναφέρονται παρακάτω, για να διατυπώσουν τη γνώμη τους και ειδικότερα:
α) Σε περίπτωση που αρμόδια αρχή είναι η προβλεπόμενη στην παράγραφο 1 του άρθρου 4, ο φάκελος διαβιβάζεται:
α.1) στα Υπουργεία Πολιτισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Εμπορικής Ναυτιλίας κατά περίπτωση,
α.2) στις αρμόδιες κατά περίπτωση Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ,
α.3) στους Οργανισμούς Αθήνας ή Θεσσαλονίκης κατά περίπτωση ή στους Οργανισμούς του άρθρου 3 του Ν. 2508/1997, εφόσον αυτοί έχουν συσταθεί.
β) Σε περίπτωση που αρμόδια αρχή είναι η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 του άρθρου 4, ο φάκελος διαβιβάζεται στις αντίστοιχες με τις αρχές του εδαφίου α, αρμόδιες υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας και σε περίπτωση που δεν υφίστανται τέτοιες, στις αντίστοιχες κεντρικές ή Νομαρχιακές υπηρεσίες κατά την κρίση της αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας.
4. Μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την παραλαβή του φακέλου οι δημόσιες αρχές που αναφέρονται στην παράγραφο 3 διαβιβάζουν τη γνώμη τους στην αρμόδια αρχή. ...

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

6. Η αρμόδια αρχή από την παραλαβή των γνωμοδοτήσεων από τις προαναφερόμενες δημόσιες αρχές ή άλλως από την παρέλευση της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών και ανεξάρτητα από το αν έχουν διαβιβασθεί ή όχι οι γνωμοδοτήσεις αυτές, αξιολογεί εάν το προτεινόμενο σχέδιο ή πρόγραμμα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε Σ.Π.Ε. και εντός δέκα (10) ημερών προβαίνει σε θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση ως προς την υποχρέωση υποβολής σε διαδικασία Σ.Π.Ε. …»

Μετά την υποβολή των συμπληρωματικών στοιχείων που απαιτήθηκαν, ο ΦΠΠ διαβιβάστηκε τον Αύγουστο 2024 από την ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ προς γνωμοδότηση στις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και της ΑΔΘΣτε, κατά τα ως άνω προβλεπόμενα. Η αρνητική απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του ΥΠΕΝ, ως προς την απαίτηση τήρησης της διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) (ΑΔΑ: Ψ4ΠΞ4653Π8-ΞΙΖ) που εκδόθηκε εμπρόθεσμα την 18-9-2024, διαβιβάστηκε αρμοδίως με την επισήμανση να δημοσιευτεί κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 9 του άρθρου της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 από την αρχή σχεδιασμού.

Η ΔΙΠΕΧΩΣ Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, με συνημμένη την ως άνω απόφαση στις αρχές Οκτωβρίου 2024 διαβίβασε αρμοδίως τον φάκελο τροποποίησης του ΤΡΣ με τις λοιπές συνοδευτικές μελέτες, στην Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΟΛΣ) του ΥΠΕΝ για τις απαιτούμενες ενέργειες έκδοσης ΠΔ. Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε η αναγκαιότητα εκ νέου υποβολής συμπληρωματικών στοιχείων και επουσιώδεις ελλείψεις, γι’ αυτό ο φάκελος επιστράφηκε στην ΔΙΠΕΧΩΣ της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και επαναδιαβιβάστηκε με όλες τις απαιτούμενες θεωρήσεις.

Η ΔΠΟΛΣ του ΥΠΕΝ ως αρχή σχεδιασμού, την 12-12-2024, προέβη στην δημοσιοποίηση Περιβαλλοντικού Προελέγχου του ΤΡΣ στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του ΥΠΕΝ https://ypen.gov.gr/egkrisi-topikou-rymotomikou-schediou-trs-gia-ti-dimiourgia-foititikon-estion-kai-ekpaideftikon-erevnitikon-ypodomon-tou-panepistimiou-thessalias-sti-lamia/ , για την ενημέρωση του κοινού.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Εικ. 6.1: Δημοσίευση του ΤΡΣ Λαμίας στη ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ (πηγή: https://ypen.gov.gr/)

Στις αρχές του έτους 2025, ο φάκελος διαβιβάστηκε στην Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου & Πρωτοβουλίας του ΥΠΕΝ προκειμένου να συνταχθεί το σχέδιο του Προεδρικού Διατάγματος και με την υπογραφή του Υπουργού να διαβιβαστεί στο Συμβούλιου της Επικρατείας για έλεγχο.

Σε περίπτωση θετικής έκβασης θα ακολουθήσει η έκδοση του Π.Δ. για την τροποποίηση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου της Λαμίας για την δημιουργία φοιτητικών εστιών και εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην Λαμία.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

6.3 Περιβαλλοντική αδειοδότηση για το έργο στην Λαμία

Μετά την έκδοση του ΠΔ για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου θα ακολουθηθούν οι διαδικασίες του ν. 4014/2011 (Α΄ 209) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Το έργο, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση με αριθμ. 1958/12 (ΦΕΚ 21/Β/13-1-2012) του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας κ΄ Κλιματικής Αλλαγής, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, για την κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες ανάλογα με τις δυνητικές περιβαλλοντικές τους επιπτώσεις, ανήκει στην Ομάδα 6η, α/α 15 – Εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και κατατάσσεται στην κατηγορία Β, με κριτήριο 20≤Ε≤75, όπου Ε: συνολική έκταση γηπέδου (στρέμματα). Στην προκειμένη περίπτωση η συνολική έκταση γηπέδου Ε=26,65 στρ. περίπου.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4014/2011, το έργο υπόκειται σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των απαιτούμενων αδειών για την κατασκευή και λειτουργία του. Αρμόδια Υπηρεσία για την υπαγωγή του έργου σε ΠΠΔ είναι η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 της ΚΥΑ με αριθμ. οικ. 170078/22-8-2013 (Β΄2507), ενώ η έκδοση ΠΠΔ γίνεται κατόπιν αιτήσεως του φορέα του έργου. Η διαδικασία έκδοσης της πράξης υπαγωγής του έργου ολοκληρώνεται εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών (παρ. 3 αρ. 3 της ΚΥΑ). Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου της ως άνω ΚΥΑ, σε περίπτωση μη τήρησης της υποχρεωτικής υπαγωγής του έργου σε ΠΠΔ δεν δύναται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

Η αλληλουχία της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου με την έγκριση του Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου συναντάται στην παρ. 1.3 του άρθρου 4 της ως άνω ΚΥΑ, σύμφωνα με την οποία ως συνημμένο δικαιολογητικό για την υπαγωγή σε ΠΠΔ απαιτείται *«… 1.3. Βεβαίωση επιτρεπόμενων χρήσεων γης επί κατάλληλου τοπογραφικού διαγράμματος από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. …»*

6.4 Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Βαμβακουργίας Βόλου

Το ακίνητο των πρώην βιομηχανικών εγκαταστάσεων της Βαμβακουργίας Βόλου, η ανάπλαση του οποίου αφορά το μεγαλύτερο αντικείμενο του έργου, όπως προαναφέρθηκε αποτελείται από δύο τμήματα. Το τμήμα (Ι) αποτελεί οικόπεδο εμβαδού 1.871,00 μ2 και βρίσκεται στο Ο.Τ. Γ384 εντός σχεδίου πόλεως της ΠΕ Αγ. Σπυρίδωνα της ΔΕ Ν. Ιωνίας Βόλου του Δήμου Βόλου, με χρήση Γενική Κατοικία. Το Τμήμα (ΙΙ)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

συνολικού εμβαδού 86.531,77 μ2, σε άμεση γειτνίαση με προαναφερόμενο Τμήμα (Ι), βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Βόλου ως περιοχή υπό ένταξη (Ζώνη επέκτασης Ε1, Φ.Ε.Κ.237/ΑΑΠ/4-11-2016).

Για την πολεοδομική ωρίμανση του έργου και την αποφυγή καθυστερήσεων εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας με απόφαση της Συγκλήτου κατά την 216η/30-5-2019 συγκρότησε Ειδική Επιστημονική Ομάδα Εργασίας για την εκπόνηση του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, πλέον Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) σύμφωνα με το αρ. 11 του ν. 4759/2020 (Α΄245), για το ακίνητο της Βαμβακουργίας Βόλου, δεδομένου ότι «*η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος*» κατά τα αναφερόμενα του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α΄241) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

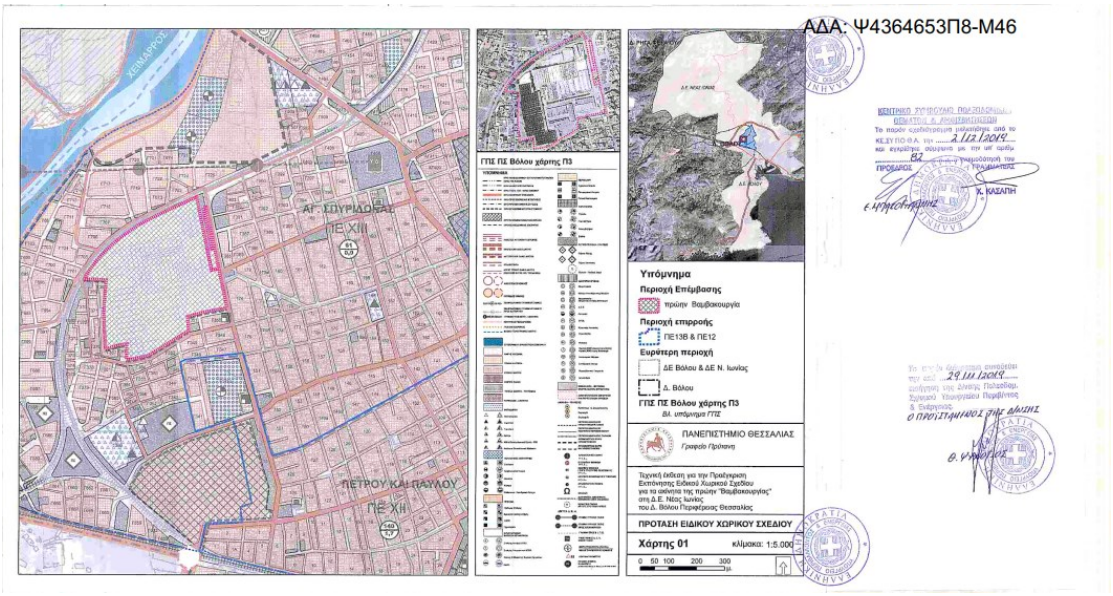
Επιπλέον, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, «*Η έγκριση των ΕΠΣ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων*».

Σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, η Ομάδα Εργασίας συνέταξε φάκελο προέγκρισης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου κατά τα οριζόμενα της παρ. 5α του ν. 4447/2016 (Α΄241), ο οποίος υποβλήθηκε με το υπ' αριθμ. 25152/19/ΓΠ/17-10-2019 έγγραφο του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Σύμφωνα με την αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/95186/2263/23-12-2019 (ΑΔΑ: Ψ4364653Π8-Μ46) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ για την προέγκριση του ΕΧΣ, οι χρήσεις γης που προτάθηκαν για την περιοχή ήταν αυτές της Γενικής Κατοικίας για το μεγαλύτερο τμήμα προς δόμηση, ενώ για το υπόλοιπο δομούμενο τμήμα η χρήσης του Πολεοδομικού Κέντρου ώστε να δύναται η εγκατάσταση τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και διοίκησης, ενώ ο μέγιστος συντελεστής δόμησης καθορίστηκε σε 0,8. Οι επακριβώς επιτρεπόμενες χρήσεις γης επρόκειτο να καθοριστούν στο μετέπειτα στάδιο της μελέτης του ΕΧΣ. Άλλωστε σύμφωνα με την τροποποίηση του αρ. 8 του ν. 4447/2016 με το αρ. 11 του ν. 4759/2020 (Α΄241): *«…Όταν με την προέγκριση προτείνονται ζώνες χρήσεων γης, σε κάθε ζώνη επιτρέπεται καταρχήν να προτείνεται μόνο μια γενική χρήση. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατόν να προτείνονται περισσότερες της μιας γενικές χρήσεις γης στην ίδια ζώνη. Η απόφαση προέγκρισης κρίνει αποκλειστικά την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ε.Π.Σ. και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες κρίνονται στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού. …*»

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η εν λόγω απόφαση αποτελούσε συνημμένο της Πρότασης στην ΕΓΣΔΙΤ για την υπαγωγή του έργου στις διατάξεις του ν. 3389/2005, στοιχειοθετώντας την ωρίμανση της Πράξης.



Διάγραμμα 6.1: Συνοδευτικός χάρτης της προέγκρισης της μελέτης ΕΧΣ Βαμβακουργίας Βόλου

Όπως και στην προηγούμενη ενότητα, θα πρέπει κι εδώ να διευκρινιστεί ότι στόχος της παρούσας αναφοράς, δεν είναι ανάλυση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Βαμβακουργίας αλλά η αλληλενέργεια της διαδικασίας έγκρισης του ΕΠΣ στην ανάπτυξη του έργου, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ορισμός των χρήσεων γης και των όρων δόμησης καθώς και η πολεοδομική εφαρμογή τους, αποτελούν τη βάση σχεδιασμού ενός έργου και καθορίζουν την απόδοσή του.

Η Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του ΠΘ προχώρησε στην ολοκλήρωσή του έργου της, καλούμενη, εκτός άλλων, να αντιμετωπίσει τις συνεχείς αλλαγές της νομοθεσίας για την εκπόνηση των ΕΠΣ κατά το χρονικό διάστημα 2020-2023. Ενδεικτικά αναφέρονται, η τροποποίηση του ν. 4447/2016 (Α΄241) «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» με τον ν. 4759/2020 (Α΄245) και τον ν. 4872/2021 (Α΄247), οι διατάξεις της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20-1-2022 (Β΄510) «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)», αλλά και της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28-8-2006 (Β΄1225) περί εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων και των τροποποιήσεων αυτής με τις Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις 40238/2017 (Β’ 3759), ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (Β’ 1923), ΥΠΕΝ/ ΔΙΠΑ/76515/5170/2022 (Β’ 3999) και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/94750/6235/2023 (ΦΕΚ Β’ 5774).

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Το μελετητικό έργο των ΕΠΣ είναι πολυσύνθετο εκπόνημα που περιλαμβάνει (ΦΕΚ 510/Β΄/9-2-2022):

- Την κύρια μελέτη του ΕΠΣ ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής επέμβασης.
- Την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ως υποστηρικτική μελέτη της κύριας Μελέτης του ΕΠΣ, εφόσον απαιτείται.
- Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων, ως υποστηρικτική μελέτη της κύριας Μελέτης του ΕΠΣ.

Το Συμβούλιο Διοίκησης, στις αρχές Δεκεμβρίου 2023 ενέκρινε την μελέτη για την Β΄ Φάση του ΕΠΣ Βαμβακουργίας Βόλου και τις συνοδευτικές αυτού μελέτες της Επιστημονικής Ομάδας Εργασίας κατόπιν θετικής γνωμοδότησης του Τεχνικού Συμβουλίου του ΠΘ. Πρόσθετα αναφέρεται ότι η Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του ΕΧΣ, πέραν των προαναφερόμενων μελετών υπέβαλε και Μελέτη Κυκλοφορίας και Κινητικότητας, προς πλήρωση του φακέλου.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας διαβίβασε τον φάκελο της Β΄Φάσης του ΕΠΣ Βαμβακουργίας Βόλου στην Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΟΛΣ) του ΥΠΕΝ με έγγραφό του στα τέλη του 2023.

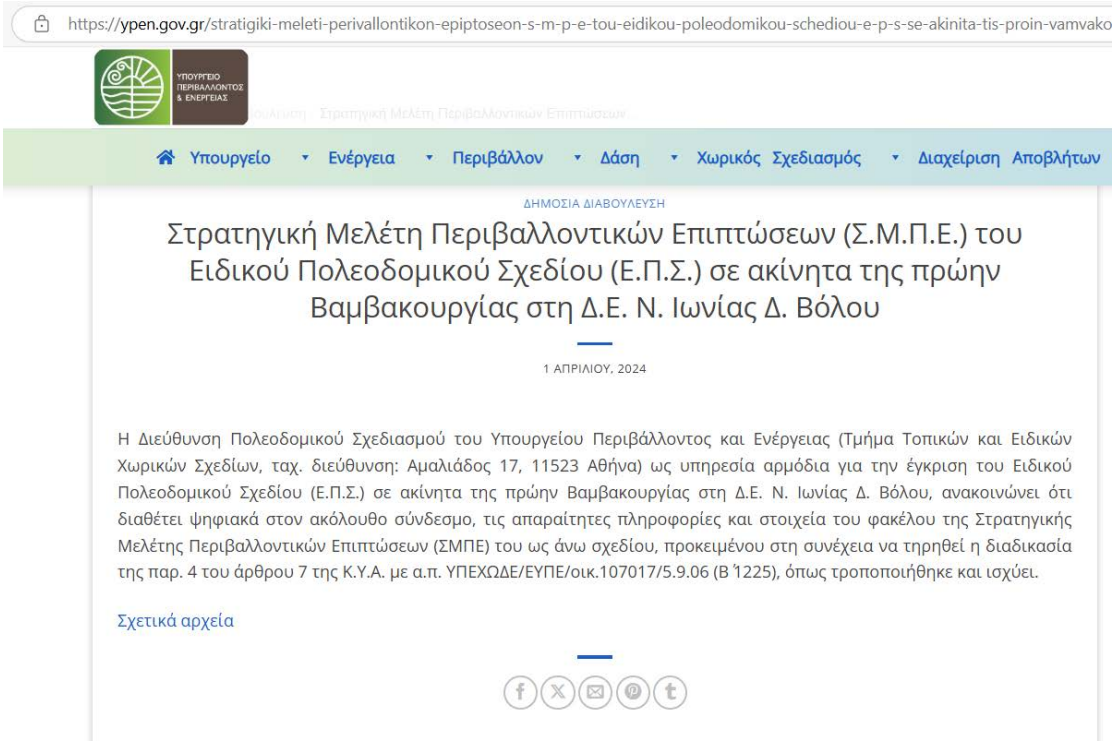
Σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις της παρ. 3α του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, τα ΕΠΣ υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) και κατά τα αναφερόμενα της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 όπως ισχύει, για την διενέργεια ΣΠΕ υποβάλλεται αίτηση στην αρμόδια αρχή, στην παρούσα περίπτωση στην Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ) συνοδευόμενη από τον φάκελο της ΣΜΠΕ.

Σε εφαρμογή των ανωτέρω, η ΔΠΟΛΣ κατόπιν σχετικού ελέγχου του φακέλου ΕΠΣ, διαβίβασε τον φάκελο της ΣΜΠΕ στην ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ, στα τέλη Φεβρουαρίου 2024, με την επισήμανση ότι συμφωνεί ως προς το πολεοδομικό σκέλος της μελέτης.

Κατόπιν ελέγχου της πληρότητας της μελέτης ΣΜΠΕ η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ τον Μάρτιο 2024, με έγγραφό της κάλεσε την ΔΠΟΛΣ/ΥΠΕΝ «ως αρχή σχεδιασμού» κατά την παρ. 1 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006, να μεριμνήσει για την ανάρτηση της ΣΜΠΕ και των Παραρτημάτων αυτής στον σχετικό διαδικτυακό τόπο του ΥΠΕΝ εξασφαλίζοντας δημόσια, ελεύθερη πρόσβαση καθώς και ότι θα παραμείνει ενεργός καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας και για δύο έτη τουλάχιστον μετά το πέρας αυτής.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Πράγματι, η ΔΠΟΛΣ/ΥΠΕΝ άμεσα ανταποκρινόμενη, την 1η/4/2024 προέβη στην διαδικτυακή ανάρτηση της ΣΜΠΕ και των παραρτημάτων της στον διαδικτυακό τόπο https://ypen.gov.gr/stratigiki-meleti-perivallontikon-epiptoseon-s-m-p-e-tou-eidikou-poleodomikou-schediou-e-p-s-se-akinita-tis-proin-vamvakourgias-sti-d-e-n-ionias-d-volou/



Εικ. 6.2: Ανάρτηση ΣΜΠΕ Βαμβακουργίας προς διαβούλευση στην ιστοσελίδα ΥΠΕΝ (πηγή: https://ypen.gov.gr/)

Η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ μέσω του προαναφερόμενου διαδικτυακού συνδέσμου καθώς και με το από 19-4-2024 έγγραφό της ξεκίνησε την διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης με το κοινό και τις δημόσιες αρχές καλώντας τες να γνωμοδοτήσουν κατά τα προβλεπόμενα του άρθρου 7 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 όπως ισχύει. Ειδικότερα :

«Άρθρο 7

Διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (Σ.Π.Ε.)

……

4.2 Διαδικασία διαβούλευσης με το ενδιαφερόμενο κοινό:

α) Η αρχή σχεδιασμού δημοσιοποιεί στο κοινό τον φάκελο Σ.Μ.Π.Ε., ώστε να λάβει γνώση και δίνει στο ενδιαφερόμενο κοινό τη δυνατότητα να διατυπώσει απόψεις του. Η δημοσιοποίηση στο κοινό πραγματοποιείται παράλληλα με τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές, με ανάρτηση σχετικής

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα της αρχής σχεδιασμού (και του φορέα του σχεδίου ή προγράμματος, εφόσον διαφέρει της αρχής σχεδιασμού) ή με δημοσίευση σχετικής ανακοίνωσης σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες χωρικής εμβέλειας ίδιας ή μεγαλύτερης της έκτασης του προγράμματος.

β) Η παραπάνω ανακοίνωση πρέπει να περιλαμβάνει τη διαδικτυακή διεύθυνση ανάρτησης της Σ.Μ.Π.Ε. και:

αα) τον τίτλο του σχεδίου ή προγράμματος,

ββ) τη γνωστοποίηση ότι οι απαραίτητες πληροφορίες και στοιχεία του φακέλου της Σ.Μ.Π.Ε., προκειμένου να ενημερωθεί το κοινό, είναι διαθέσιμα μέσω διαδικτύου, στην ως άνω διαδικτυακή διεύθυνση, καθώς και σε έγχαρτη μορφή, εφόσον ζητηθούν, από την αρχή σχεδιασμού ή το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο,

γγ) πρόσκληση προς το ενδιαφερόμενο κοινό να διατυπώσει τις απόψεις του προς την αρμόδια αρχή, μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης αυτής.

γ) Μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την ως άνω ανακοίνωση, η αρχή σχεδιασμού ή ο φορέας του σχεδίου ή προγράμματος αποστέλλει στην αρμόδια αρχή τα αποδεικτικά διενέργειας της ανωτέρω δημοσιοποίησης.

δ) Η αρχή σχεδιασμού μπορεί να χρησιμοποιεί επιπροσθέτως και επιλεκτικά οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο μέσο όπως ηλεκτρονικά μέσα, δημόσιες ακροάσεις, συνεντεύξεις, ανοικτές συζητήσεις, διάλογο μέσω διαδικτύου, που κατά την κρίση της καθιστά ουσιαστική τη συμμετοχή του κοινού. Τα σχετικά συμπεράσματα ή αποτελέσματα αποστέλλονται στην αρμόδια αρχή μέσα σε προθεσμία τριανταπέντε (35) ημερών από την παραλαβή του φακέλου.

5. ……..

6. ……..

7. ……..

8. <u>Η αρμόδια αρχή από την παραλαβή των ως άνω γνωμοδοτήσεων, ή άλλως από την παρέλευση της προθεσμίας των τριανταπέντε (35) ημερών και ανεξάρτητα από το αν έχουν διαβιβασθεί ή όχι οι γνωμοδοτήσεις αυτές, αξιολογεί τις ενδεχόμενες σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του σχεδίου ή προγράμματος, λαμβάνοντας υπόψη το φάκελο της Σ.Μ.Π.Ε., τα αποτελέσματα των διαβουλεύσεων με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό και των διασυνοριακών διαβουλεύσεων του άρθρου 8 στην περίπτωση που απαιτούνται και προβαίνει μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες στην εκπόνηση σχεδίου περιβαλλοντικής έγκρισης ή μη του σχεδίου ή προγράμματος.</u>

9. Η περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου ή προγράμματος βάσει της ΣΜΠΕ και των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης πραγματοποιείται με απόφαση του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα σχέδια και προγράμματα της υποπαρ. α' της παρ. 1 του άρθρου 4 ή με απόφαση του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης για τα σχέδια και προγράμματα της υποπαρ. β' της παρ. 1 του άρθρου

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

4. Ειδικά στις περιπτώσεις που η αρχή σχεδιασμού και η αρμόδια αρχή ανήκουν στις κεντρικές υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η αρμόδια αρχή εισηγείται προς την αρχή σχεδιασμού, η οποία προωθεί την έγκριση του σχεδίου και την περιβαλλοντική του έγκριση βάσει της Σ.Μ.Π.Ε. και των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης με ενιαία διοικητική πράξη. Το τελευταίο εδάφιο εφαρμόζεται αναλογικά και σε όλες τις άλλες περιπτώσεις ενιαίας έγκρισης χωροθέτησης και μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος βάσει στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης.»

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας από πλευράς του, ως φορέας σχεδιασμού ανακοίνωσε άμεσα στην επίσημη ιστοσελίδα την δημοσίευση της ΣΜΠΕ και ενημέρωσε σχετικά την ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ κατά την ως άνω 4.2.γ παράγραφο. https://www.uth.gr/administrativenews/stratigiki-meleti-periballontikon-epiptoseon-smpe-toy-eidikoy-poleodomikoy-shedioy-eps-se-akinita

Εικ. 6.3: Ανάρτηση ΣΜΠΕ Βαμβακουργίας προς διαβούλευση στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας (πηγή: https://www.uth.gr/)

Δυστυχώς όμως την ίδια επιμέλεια και ανταπόκριση δεν έδειξαν και οι δημόσιες αρχές στις οποίες απευθύνθηκε η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ. Παρόλο που η κείμενη νομοθεσία προβλέπει ρητά ότι μετά την παρέλευση των τριάντα πέντε (35) ημερών, ανεξαρτήτως του αν έχουν διαβιβαστεί οι γνωμοδοτήσεις τους ή όχι, η αρμόδια αρχή μπορεί να προβεί στην αξιολόγηση της ΣΜΠΕ, αυτή έκρινε ότι τουλάχιστον κάποιες σημαίνουσες γνωμοδοτήσεις θα πρέπει να τις περιμένει. Οι από κοινού προσπάθειες της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ και του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για την ενεργοποίηση των δημοσίων αρχών να υποβάλλουν τις γνωμοδοτήσεις τους στέφηκαν με επιτυχία και την 23-12-2024, ακριβώς έναν (1) χρόνο μετά την υποβολή του ΕΠΣ, εκδόθηκε η απόφαση του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Πολιτικής για την περιβαλλοντική έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή πρώην «Βαμβακουργία» της ΔΕ Ν. Ιωνίας

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

του Δήμου Βόλου για την ανάπτυξη πρότυπου Πανεπιστημιακού συγκροτήματος, κατόπιν αξιολόγησης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Αναμένεται η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, προκειμένου να διαβιβαστεί ο φάκελος στην Διεύθυνση Νομοθετικού και Πρωτοβουλίας ώστε να συνταχθεί το σχέδιο του Προεδρικού Διατάγματος που θα αποτελέσει την πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά τα αναφερόμενα της παρ. 3β του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 όπως ισχύει.

6.5 Περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου στην περιοχή Βαμβακουργίας Βόλου.

Μετά την έγκριση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην περιοχή της Βαμβακουργίας Βόλου έπεται η περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4014/2011 (Α΄291) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σύμφωνα με τον οποίο τα έργα και οι δραστηριότητες δημοσίου και ιδιωτικού ενδιαφέροντος που δύναται να επιφέρουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατηγοριοποιούνται αναλόγως των επιπτώσεων αυτών κατά τα προβλεπόμενα της αριθμ. 1958/13-1-2012 (Β΄21) απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με τις Υπουργικές Αποφάσεις ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 (Β΄2471), ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/21-2-2022 (Β΄841), ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64712/4464/23-6-2022 (Β΄3636) και ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/53510/3616/15-5-2023 (Β΄3327).

Το έργο «Ολοκληρωμένη Παρέμβαση Αστικής Ανάπλασης και Αξιοποίησης του Βιομηχανικού Ακινήτου της Βαμβακουργίας στη Νέα Ιωνία Βόλου για τη Δημιουργία Φοιτητικών Εστιών, Εκπαιδευτικών και Ερευνητικών Εγκαταστάσεων και Κοινωνικών Υποδομών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας» ως δραστηριότητα ανήκει στην Ομάδα 6η: «Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής» και είδος έργου α/α 15: «Εγκαταστάσεις εκπαίδευσης», ενώ λόγω της έκτασης της περιοχής επέμβασης (Ε = 88,4 στρέμματα) κατατάσσεται στην υποκατηγορία Α2.

Παράρτημα VI της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/21-2-2022 (Β΄841)

Ομάδα 6η: Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής					
Έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής					
α/α	Είδος έργου	Υποκατηγορία Α1	Υποκατηγορία Α2	Κατηγορία Β	Παρατηρήσεις
14	Εγκαταστάσεις υγειονομικής περίθαλψης, όπως νοσοκομεία, κλινικές κ.ά.		Κ > 300	50 < Κ ≤ 300	Κ: αριθμός κλινών
15	Εγκαταστάσεις εκπαίδευσης		Ε ≥ 75	20 ≤ Ε < 75	Ε: συνολική έκταση γηπέδου (στρέμματα)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων ή δραστηριοτήτων της κατηγορίας Α απαιτεί την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) που υποβάλλεται για έλεγχο στην αρμόδια αρχή προκειμένου να εκδοθεί Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το εκάστοτε έργο, με την οποία επιβάλλονται προϋποθέσεις, όροι, περιορισμοί και διαφοροποιήσεις για την υλοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, καθώς και τυχόν αναγκαία επανορθωτικά ή προληπτικά μέτρα και δράσεις παρακολούθησης των περιβαλλοντικών παραμέτρων ή/και αντισταθμιστικά μέτρα. Η ΑΕΠΟ αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης για την υλοποίηση και λειτουργία του έργου, περιλαμβανομένης και της οικοδομικής άδειας.

Τα περιεχόμενα της ΜΠΕ εξειδικεύονται από ειδικές διατάξεις σύμφωνα με το παράρτημα ΙΙ του ν. 4014/2011 (Α΄291) και της ΥΑ οικ. 170225/20-1-2014 (Β΄135) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει τις ΥΑ οικ. 5688/12-3-2018 (Β’ 988) και ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/143898/9866/30-12-2024 (Β΄7322). Η αναφορά του θεσμικού καθεστώτος χρήσεων γης και όρων δόμησης της περιοχής του έργου και η συμβατότητά τους με αυτό, αποτελούν βασικό στοιχείο ελέγχου της ΜΠΕ, επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, η ολοκλήρωση των διαδικασιών έγκρισης του ΕΠΣ της Βαμβακουργίας Βόλου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την υποβολή του φακέλου ΜΠΕ προς έγκριση.

Αρμόδια αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας, όπου κατατίθεται και ο φάκελος της ΜΠΕ. Κατά τα αναφερόμενα του άρθρου 4 του ν. 4014/2011 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 1 του ν. 4685/2020 (Α΄92), η διαδικασία έγκρισης αναμένεται να διαρκέσει κατ’ ελάχιστο εξήντα επτά (67) ημερολογιακές ημέρες από την υποβολή του φακέλου, περιλαμβάνοντας την διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης με το κοινό καθώς και την γνωμοδότηση αρμόδιων δημόσιων φορέων και υπηρεσιών, η οποία πιθανώς να επιφέρει καθυστερήσεις.

Η έκδοση της ΑΕΠΟ για το τμήμα του έργου που αφορά στην ανάπλαση του ακινήτου της Βαμβακουργίας Βόλου και η υπαγωγή του τμήματος έργου της Λαμίας σε ΠΠΔ, θα σημάνει και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της αναθέτουσας αρχής, ως προς τις προπαρασκευαστικές εργασίες που προηγούνται της υπογραφής της Σύμβασης Σύμπραξης.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΔΙΤ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΠΘ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Η παρούσα ανάλυση επιχειρεί να εξετάσει τις δυνητικές εναλλακτικές δυνατότητες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας για την υλοποίηση του έργου «(Α) ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΒΟΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΚΑΙ (Β) ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΦΟΙΤΗΤΙΚΩΝ ΕΣΤΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΗ ΛΑΜΙΑ», με στόχο την αξιολόγηση της επιλογής υπαγωγής του έργου στις διατάξεις του ν. 3389/2005 ως Σύμβαση Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), μέσω της σύγκρισης άλλων θεσμικών διαδικασιών για την παραγωγή δημόσιων έργων.

Το πρωτογενές νομικό πλαίσιο δημοσίων συμβάσεων σε εθνικό επίπεδο αποτελούν οι διατάξεις του ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ) (ΦΕΚ 147/Α΄/8-8-2016). Πρόκειται για έναν νόμο, στον οποίο έχουν επέλθει 602 τροποποιήσεις από την δημοσίευσή του μέχρι σήμερα (https://eadhsy.gr/), με συνέπεια να απαιτείται από τις Αναθέτουσες Αρχές η συνεχής αναθεώρηση ή/και τροποποίηση του προγραμματισμού σύναψης δημοσίων συμβάσεων, προκειμένου να ενσωματώνονται πλήρως και έγκαιρα οι εκάστοτε νομοθετικές αλλαγές.

Επομένως, για την εποικοδομητική σύγκριση των διαφόρων συστημάτων παραγωγής έργων, κρίθηκε σκόπιμη η αναφορά στις απαιτούμενες διαδικασίες τόσο κατά τον χρόνο ωρίμανσης του φακέλου του έργου (2018-2019), όσο και κατά την τρέχουσα χρονική περίοδο.

Για την επιλογή της καταλληλότερης διαδικασίας παραγωγής ενός δημοσίου έργου, λαμβάνονται υπόψη, κυρίως, οι εξής βασικές παράμετροι:

- ✓ Το είδος και το μέγεθος του έργου
- ✓ Οι απαιτήσεις ποιότητας, λειτουργικότητας και απόδοσης του έργου (performance requirements).

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- ✓ Το εκτιμώμενο κόστος, η διαθεσιμότητα των οικονομικών πόρων και η χρονική κατανομή της χρηματοδότησης του έργου.
- ✓ Το εύρος και η πολυπλοκότητα των θεσμικών διαδικασιών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την σύναψη της δημόσιας σύμβασης, καθώς και η εκτιμώμενη χρονική διάρκεια ολοκλήρωσής τους.
- ✓ Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου και έναρξης της λειτουργίας του.
- ✓ Το θεσμικό καθεστώς και η τεχνική επάρκεια των Αναθετουσών Αρχών για την διαχείριση των διαδικασιών παραγωγής ενός τεχνικού έργου. (ΜΟΔΑ.Ε., 2012).

Τα συστήματα παραγωγής δημοσίων έργων και ειδικότερα κτιριακών, συνίστανται στα εξής:

- ➢ *Στις διαδικασίες διακριτών σταδίων*, αρχικά με την σύναψη σύμβασης για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών, αναλόγως της ωριμότητας του έργου και των ως άνω παραμέτρων, στην περίπτωση που αυτές δεν εκπονηθούν με μέριμνα της Αναθέτουσας Αρχής, και την μετέπειτα δημοπράτηση για την κατασκευή του. Για την συντήρηση του έργου κατά την λειτουργία του (πέραν του χρόνου υποχρεωτικής συντήρησης του αναδόχου κατασκευής), καθώς και για τον εκάστοτε απαιτούμενο ειδικό εξοπλισμό χρήσης, απαιτούνται ξεχωριστές διαδικασίες (συχνά επαναλαμβανόμενες) σύναψης συμβάσεων προμηθειών αγαθών και παροχής υπηρεσιών.
- ➢ *Στο σύστημα μελέτης - κατασκευής κατ' εφαρμογή του άρθρου 50 του ν. 4412/2016 «Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης»*, με το οποίο δύναται, πλέον της μελέτης και κατασκευής, η αξιοποίηση και οικοδόμηση ακινήτων με αντιπαροχή, καθώς και η παραχώρηση άλλου εργολαβικού ανταλλάγματος πέραν της χρηματικής καταβολής περιλαμβάνοντας, κατά βούληση της Αναθέτουσας, την συντήρηση και λειτουργία του έργου.
- ➢ *Στην Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)*, η οποία αφορά σε ένα κοινοπρακτικό σχήμα Δημόσιων και Ιδιωτικών Φορέων με σκοπό την εκτέλεση έργων και παροχή υπηρεσιών, συνήθως μέσω μακροχρόνιων συμβάσεων, όπως αναλύθηκε περαιτέρω στα προηγούμενα κεφάλαια.

Κατά την διερεύνηση των πιθανών συστημάτων παραγωγής του συγκεκριμένου έργου, δεν θα μπορούσαν να παραβλεφθούν οι δεσμεύσεις του Μνημονίου συνεργασίας μεταξύ του ΟΑΕΔ, του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και του Υπουργείου Εργασίας και

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Κοινωνικής Ασφάλισης ως απόρροια της παραχώρησης του ακινήτου της Βαμβακουργίας. Συνεπώς, δεν θα μπορούσαν να εξεταστούν ως λύσεις η παραγωγή και λειτουργία του έργου μέσω αντιπαροχής, είτε με παραχώρηση χρήσης ή ανταλλάγματος, λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου της Βαμβακουργίας αλλά και των περιορισμών του εσωτερικού κανονισμού του ΠΘ ως προς τις παραχωρήσεις.

Επιπλέον, λήφθηκαν ως δεδομένα επιλογής των διαδικασιών, η σημαντική συμβολή των δύο Επιστημονικών Ομάδων Εργασίας του ΠΘ για τον προσδιορισμό της βέλτιστης τεχνικής λύσης και για την εκπόνηση της μελέτης του ΕΠΣ Βαμβακουργίας, καθώς και η εμπειρία της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας στην υλοποίηση σημαντικών έργων για την ανάπτυξη των υποδομών του.

Για την πληρέστερη σύγκριση των διαφόρων εναλλακτικών θεσμικών διαδικασιών, αναλύονται όλες οι φάσεις για την παραγωγή του έργου, ήτοι οι πρόδρομες ενέργειες για την πλήρωση των προϋποθέσεων έναρξης της διεξαγωγής διαγωνισμών για την σύναψη σύμβασης/εων κατά το άρθρο 49 του ν. 4412/2016 (φάκελος ωρίμανσης, αρχικές εγκρίσεις, εξασφάλιση χρηματοδότησης κ.λ.π.), το στάδιο εκπόνησης και έγκρισης μελετών, της έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών, η φάση κατασκευής του έργου, καθώς και το στάδιο λειτουργίας και συντήρησής του. Ειδικότερα:

7.1 Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων σε Διακριτά Στάδια

Στην ενδεχόμενη διαδικασία των διακριτών σταδίων, κατά την περίοδο σχεδιασμού του έργου 2018-2019, ο φάκελος ωρίμανσης του έργου που είχε συνταχθεί από την Επιστημονική Ομάδα Εργασίας περιλάμβανε την προμελέτη του έργου, τον εκτιμώμενο προϋπολογισμό για τις μελέτες και την κατασκευή του, πίνακες κτιριολογικών προγραμμάτων, ενώ είχε εκδοθεί η προέγκριση του ΕΠΣ Βαμβακουργίας. Πέραν αυτών όμως, δεν είχαν εκπονηθεί οι απαιτούμενες γεωλογικές και γεωτεχνικές μελέτες στο σύνολό τους, ούτε και οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων οι οποίες σχετίζονται άμεσα με την έκδοση ΠΔ των ΕΠΣ Βαμβακουργίας και ΤΡΣ Λαμίας όπως αναφέρεται στο προηγούμενο κεφάλαιο. Οι προαναφερόμενες μελέτες εντάσσονται στις πρόδρομες εργασίες ωρίμανσης του κυρίως έργου και θα μπορούσαν να αποτελέσουν αυτοτελές έργο μαζί με τις υπολειπόμενες εργασίες της παραγράφου 2β του άρθρου 49 του ν. 4412/2016 πριν την εκτέλεση του κυρίως έργου.

Στο ίδιο όμως άρθρο, κατά την παρ. 2δ όπως ίσχυε: *«Προϋπόθεση για την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης δημόσιας σύμβασης έργου ή μελέτης είναι η ολοκλήρωση της κατά περίπτωση απαιτούμενης διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης, σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία και ειδικότερα με τα προβλεπόμενα στο ν. 4024/2011 και τις εκτελεστικές του πράξεις».*

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Βασικότερη προϋπόθεση όλων, για την σύναψη μιας σύμβασης και κατ' επέκταση στην προκειμένη περίπτωση, για την μετάβαση στο στάδιο της ανάθεσης εκπόνησης μελετών (οριστικής και μελέτης εφαρμογής), είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης, όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4412/16 και του δευτερογενούς νομοθετικού πλαισίου των δημοσίων συμβάσεων ν. 4270/2014 (Α΄143) «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις».

Ειδικότερα, κατά τα αναφερόμενα της παρ. 2α του άρθρου 49 του ν. 4412/2016 όπως ισχύει μέχρι σήμερα *«Προϋπόθεση για την έναρξη της διαδικασίας σύναψης δημόσιας σύμβασης για την εκπόνηση οριστικής μελέτης, είτε μεμονωμένα είτε με άλλα στάδια μελετών, είναι η ένταξη του έργου στον προγραμματικό σχεδιασμό του φορέα».* Αυτό σημαίνει, συνδυαστικά με το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, ότι κατ' αρχήν θα πρέπει να έχει εκδοθεί Συλλογική Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας (ΣΑ) για την ένταξη του προϋπολογισμού του έργου (συνολικά) στο ΠΔΕ. Η αδυναμία χρηματοδότησης του έργου από το ΠΔΕ λόγω των δημοσιονομικών δυσχερειών εκείνης της χρονικής περιόδου, ή μέσω άλλων χρηματοδοτικών πόρων, έχει σχολιαστεί εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ήταν αδύνατη η συνέχιση της διαδικασίας των διακριτών σταδίων για δύο ουσιαστικούς λόγους: αφ' ενός λόγω έλλειψης χρηματοδότησης και αφ' ετέρου λόγω αδυναμίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Με τις νομοθετικές τροποποιήσεις που έχουν επέλθει στις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4412/2016, πλέον, έχει απαλειφθεί ο όρος «*μελέτης*» της παρ. 2α, που σημαίνει ότι η περιβαλλοντική αδειοδότηση πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν την έναρξη της διαδικασίας σύναψης σύμβασης του έργου, αλλά αυτό συναρτάται με τις ισχύουσες διατάξεις περί έκδοσης έγκρισης εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομική άδεια) για την οποία απαιτείται έγκριση (ή απόφαση περί μη απαίτησης έκδοσης) περιβαλλοντικών όρων του έργου. Η οικοδομική άδεια εκδίδεται με την ολοκλήρωση της οριστικής μελέτης του έργου και συνήθως αποτελεί υποχρέωση του μελετητή.

Επιπλέον, έχει προστεθεί η παράγραφος ζ) σύμφωνα με την οποία: *«Στις περιπτώσεις συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών επιστημονικών υπηρεσιών, προκειμένου να εκκινήσει η διαδικασία δημοπράτησης απαιτείται δέσμευση του σαράντα τοις εκατό (40%) της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης, το δε υπόλοιπο που απαιτείται, δεσμεύεται με την κατακύρωση της σύμβασης ή, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μεταφέρεται δέσμευση πίστωσης του προϋπολογισμού*

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

δημοπράτησης του αντίστοιχου έργου, εφόσον αυτό δημοπρατηθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση βεβαίωσης περαίωσης της μελέτης».

Σε ένα υποθετικό σενάριο ύπαρξης χρηματοδότησης, έγκαιρης ολοκλήρωσης των απαιτούμενων διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης που προαπαιτεί την ολοκλήρωση υποστηρικών μελετών και, δεδομένου ότι η πρόταση της Επιστημονικής ομάδας εργασίας του ΠΘ αποτελούσε το υπόβαθρο της παραγωγής του έργου και δεν θα είχε γίνει προσφυγή στις διαδικασίες του άρθρου 51 του ν. 4412/16 «Συμβάσεις μελετών για τον προσδιορισμό τεχνικής λύσης», το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, θα έπρεπε να προβεί στις κάτωθι ενέργειες:

- Στην σύναψη σύμβασης μελετών του έργου μέσω διεθνούς ηλεκτρονικού διαγωνισμού, προϋπολογισμού 2.000.000,00 € περίπου (άνω των ορίων), αφού είχε προηγηθεί η διαδικασία σύνταξης τευχών δημοπράτησης και οι σχετικές εγκρίσεις των αρμοδίων συλλογικών οργάνων. Η διαδικασία σύναψης της σύναψης εκτιμάται ότι θα ολοκληρωνόταν εντός οκταμήνου ενώ η εκπόνηση και παράδοση των μελετών, περιλαμβανομένων της οριστικής μελέτης, οικοδομικών αδειών και λοιπών εγκρίσεων, μελέτης εφαρμογής και τευχών δημοπράτησης του έργου θα διαρκούσε περίπου τρία χρόνια. Πιθανολογείται η συνδρομή τεχνικών συμβούλων λόγω του μεγέθους του έργου και των ιδιαίτερων απαιτήσεων των μελετών (ακουστικές μελέτες αμφιθεάτρων, εγκαταστάσεων εκπαιδευτηρίων ΟΑΕΔ, κ.λ.π.) με πρόσθετο κόστος. Για την εν λόγω σύμβαση πριν την υπογραφή της θα απαιτείτο προσυμβατικός έλεγχος.
- Στην ολοκλήρωση όλων των πρόδρομων εργασιών που απαιτούνται για την εξασφάλιση της ωριμότητας του κυρίως έργου και την διασφάλιση της ταχύτερης και απρόσκοπτης εκτέλεσής του. Τέτοιου είδους εργασίες θα ήταν η έκδοση οικοδομικής αδείας, σύνταξη τευχών, δημοπράτησης και εκτέλεσης έργου κατεδαφίσεων, μετακινήσεων δικτύων Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΚΩ), πρόσθετες γεωλογικές έρευνες, αποτίμηση στατικής επάρκειας υφιστάμενων κελυφών κ.λ.π., μετά του ανάλογου κόστους που θα βάρυνε τις πιστώσεις του έργου.
- Στην σύναψη σύμβασης για την κατασκευή του έργου μέσω διεθνούς ηλεκτρονικού διαγωνισμού προϋπολογισμού 120.000.000,00 € περίπου (άνω των ορίων). Η διαγωνιστική διαδικασία μαζί με τον απαιτούμενο προσυμβατικό έλεγχο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωνόταν εντός ενός έτους, ενώ η φάση της κατασκευή του έργου έως την παράδοση και την έναρξη λειτουργίας του θα

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

διαρκούσε περίπου επτά χρόνια (μέσος ρυθμός εκτέλεσης εργασιών 1.500.000,00 €/μήνα).

- Στην σύναψη συμβάσεων για την προμήθεια του απαιτούμενου εξοπλισμού για την λειτουργία του έργου (εξοπλισμός χώρων εκπαίδευσης, γραφείων, φοιτητικών εστιών κ.λ.π.) μέσω διεθνών ηλεκτρονικών διαγωνισμών (άνω των ορίων) συνολικού προϋπολογισμού 2.500.000,00 € περίπου. Η χρονική διάρκεια ολοκλήρωσης των διαγωνιστικών διαδικασιών, του προσυμβατικού ελέγχου και της παραλαβής του εξοπλισμού εκτιμάται στα δυόμιση χρόνια, υπό την προϋπόθεση της διαθεσιμότητας άμεσης χρηματοδότησης.
- Στην σύναψη συμβάσεων, τακτών και επαναλαμβανόμενων, για την παροχή υπηρεσιών συντήρησης του έργου (καθαριότητα, φύλαξη, συντήρηση ή/και επισκευή ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών κ.λ.π.), μέσω διεθνών ηλεκτρονικών διαγωνισμών λόγω του μεγέθους του έργου.

7.2 Σύστημα Παραγωγής Έργου με το Άρθρο 50 του ν. 4412/2016 «Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης»

Η ενδεχόμενη προσφυγή στην διαδικασία του άρθρου 50 του ν. 4412 – «Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης», σύστημα μελέτης – κατασκευής όπως κοινά αναφέρεται, κατά τον χρονική περίοδο ωρίμανσης του έργου 2018 – 2019, δεν θα ήταν εφικτή. Η αρχική διατύπωση του επίμαχου άρθρου κατά την έκδοση του νόμου, ανέφερε:

«Άρθρο 50 Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης

1. Στις διαδικασίες δημόσιας σύμβασης έργου, εξαιρουμένων των έργων αναπλάσεων και των κτιριακών, με την επιφύλαξη της παρ. 2, η αναθέτουσα αρχή μπορεί να ορίσει στα έγγραφα της σύμβασης ότι η υπό ανάθεση δημόσια σύμβαση έργου έχει ως αντικείμενο συγχρόνως την μελέτη και την εκτέλεση (κατασκευή) του έργου, εφόσον συντρέχουν πριν την έναρξη της διαδικασίας σύναψης της δημόσιας σύμβασης και έπειτα από σύμφωνη γνώμη του τεχνικού συμβουλίου της αναθέτουσας αρχής,…, σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) ύπαρξη εγκεκριμένης προμελέτης και εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων, ….. β) οι διαθέσιμες μελέτες της αναθέτουσας αρχής συνοδεύονται υποχρεωτικά από όλες τις υποστηρικτικές μελέτες, όπως γεωλογικές, γεωτεχνικές, …

2) Η παράγραφος 1 εφαρμόζεται αναλόγως και στην περίπτωση αξιοποίησης και οικοδόμησης ακινήτων με αντιπαροχή, εφόσον η αναθέτουσα έχει αποφασίσει την αξιοποίηση με σύναψη σύμβασης συγχρόνως για την μελέτη και κατασκευή του ακινήτου. …»

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, διαπιστώνεται ότι ήταν αδύνατη η προσφυγή στην συγκεκριμένη διαδικασία κατά την περίοδο προετοιμασίας του φακέλου του έργου, αφ' ενός διότι δεν εφαρμοζόταν σε έργα αναπλάσεων και κτιριακά παρά μόνο με αντιπαροχή, εκδοχή που δεν ήταν δυνατή όπως ήδη αναλύθηκε, αφ' ετέρου διότι δεν υπήρχε πληρότητα των υποστηρικτικών μελετών και περιβαλλοντική αδειοδότηση. Σημαντικότερη παράμετρος όμως, ήταν η έλλειψη χρηματοδότησης για την ένταξη του έργου στον προγραμματισμό του ΠΘ, κατά τα λοιπά του νομοθετικού πλαισίου όπως παρατέθηκαν στην προηγούμενη περίπτωση.

Ο λόγος που αναφέρονται τα ως άνω, είναι ότι με την εφαρμογή του άρθρου 81 του ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α΄/30.10.2019), λίγο πριν την υποβολή πρότασης για την υπαγωγή του έργου στον ν. 3389/2005, απαλείφθηκε ο όρος *«εξαιρουμένων των έργων αναπλάσεων και των κτιριακών, με την επιφύλαξη της παρ. 2»*.

Με τις τροποποιήσεις που επέφερε ο ν. 4782/2021(Α΄ 36), οι ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 50 του ν. 4412/2016, σήμερα, έχουν ως εξής:

«Άρθρο 50 Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Στις διαδικασίες σύναψης δημόσιας σύμβασης έργου, η αναθέτουσα αρχή μπορεί να ορίσει στα έγγραφα της σύμβασης ότι η υπό ανάθεση σύμβαση έχει ως αντικείμενο συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση (κατασκευή) έργου, εφόσον συντρέχουν, μέχρι την οριστική ανακήρυξη αναδόχου, και στον βαθμό που δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς το προς ανάθεση φυσικό αντικείμενο, έπειτα δε από γνώμη του τεχνικού συμβουλίου της αναθέτουσας αρχής, ..., σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) ύπαρξη εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων, τεύχους υπολογισμού και τεκμηρίωσης για τον καθορισμό του προϋπολογισμού της αναθέτουσας αρχής και κανονισμού μελετών έργου, ο οποίος συντάσσεται ειδικά για το προς ανάθεση έργο ή υπάρχει και εφαρμόσθηκε σε παρόμοια έργα,

β) η ύπαρξη των στοιχείων Α.1 έως Α.3, Α.7 έως Α.9 και Α.12 του υποφακέλου της υποπερ. Α' της παρ. 7 του άρθρου 45.

2. ...

3. Η παρ. 1 εφαρμόζεται αναλόγως και αν η αναθέτουσα αρχή, προκειμένου να πραγματοποιήσει την κατασκευή και πιθανόν τη λειτουργία και συντήρηση του έργου, κρίνει σκόπιμη την παραχώρηση άλλου εργολαβικού ανταλλάγματος εκτός από πλήρη χρηματική καταβολή ή αντιπαροχή ακινήτων, χωρίς τη μεταβίβαση στον ανάδοχο του λειτουργικού κινδύνου, που απορρέει από την εκμετάλλευση των εν λόγω έργων και ο οποίος συμπεριλαμβάνει κίνδυνο ζήτησης ή προσφοράς ή αμφοτέρων. Τέτοια ανταλλάγματα μπορεί να είναι η παραχώρηση της χρήσης ή της εκμετάλλευσης του έργου για ορισμένη χρονική περίοδο με εγγυημένα έσοδα, η αντιπαροχή γεωργικών ή μεταλλευτικών ή βιομηχανικών προϊόντων ή υπηρεσιών και άλλα

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

5. … Αν δεν πληρούνται οι όροι της παρ. 1, αναστέλλεται η σύναψη της δημόσιας σύμβασης μέχρι την πλήρωσή τους….».

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, διαπιστώνεται ότι πλέον είναι εφικτή η παραγωγή ενός κτιριακού έργου μέσω συνοπτικότερων διαδικασιών, που δύναται να επεκτείνεται και στην συντήρησή του κατά την λειτουργία του. Επιπλέον, η άλλοτε ρητή προϋπόθεση της, εξ' αρχής των διαδικασιών, περιβαλλοντική αδειοδότηση μεταφέρεται χρονικά στο στάδιο της κατακύρωσης της σύμβασης και παρατείνεται αναλόγως, επιτρέποντας την εκκίνηση και περαίωση των διαδικασιών σύναψης της σύμβασης, ενώ απαλείφεται ο όρος των υποστηρικτών μελετών.

Σε μια υποθετική περίπτωση εφαρμογής της εν λόγω διαδικασίας για την μελέτη - κατασκευή - συντήρηση του έργου, στην οποία θα είχε εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση, οι απαιτούμενες ενέργειας της Αναθέτουσας Αρχής θα περιορίζονταν:

- στην μέριμνα για την έκδοση των περιβαλλοντικών εγκρίσεων,
- στον προσδιορισμό των απαιτήσεων επιτελεστικότητας του έργου και στην καταγραφή των κινδύνων και κατανομή των προκυπτουσών διακινδυνεύσεων
- στον καθορισμό του προϋπολογισμού και την σύνταξη των τευχών δημοπράτησης
- στην διαγωνιστική διαδικασία για την ανάθεση της σύμβασης μέσω διεθνούς ηλεκτρονικού διαγωνισμού (άνω των ορίων)
- στην επίβλεψη των σταδίων μελέτης - κατασκευής και στην παρακολούθηση της σύμβασης μετέπειτα.
- στην διαδικασία σύναψης σύμβασης για την προμήθεια του απαιτούμενου ειδικού εξοπλισμού για την λειτουργία του (πιθανολογείται η προμήθεια να εντασσόταν και στην ίδια σύμβαση, ως μικτή σύμβαση εφόσον θα περιλάμβανε και τις υπηρεσίες συντήρησης).

Θεωρείται ότι, τόσο κατά το στάδιο προετοιμασίας του διαγωνισμού όσο και κατά την διάρκεια της διαγωνιστικής διαδικασίας, θα απαιτούνταν η υποστήριξη αναθέτουσας από εξειδικευμένους συμβούλους, λόγω του είδους και του μεγέθους του έργου. Ο χρόνος συμβασιοποίησης του έργου εκτιμάται σε μια τριετία έως τετραετία και αναλόγως της εκπλήρωσης των όρων της παρ. 1 του εν λόγω άρθρου, ειδικότερα δε, της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ενώ ο χρόνος κατασκευής εκτιμάται σε μια επταετία.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

7.3 Σύμβαση Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)

Η σύναψη σύμβασης Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), για τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την λειτουργία ενός έργου, αποτελεί ένα εναλλακτικό σύστημα παραγωγής έργου και παροχής υπηρεσιών, στο οποίο η αναγκαιότητα άμεσης χρηματοδότησης από πλευράς Δημοσίου, μετατρέπεται σε μόχλευση κεφαλαίων του Ιδιωτικού Φορέα Σύμπραξης (ΙΦΣ).

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις συμβάσεις ΣΔΙΤ, αποτελούν ο ν. 3389/2005 «Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα» (ΦΕΚ Α' 232/22-9-2005) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, συνδυαστικά με τον ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ) (ΦΕΚ 147/Α΄/8-8-2016) όπως εκάστοτε ισχύει.

Όπως αναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η υποβολή ολοκληρωμένης πρότασης του δημόσιου φορέα προς την μέχρι πρότινος Μονάδα ΣΔΙΤ του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων που πλέον ανήκει στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Η Μονάδα ΣΔΙΤ, εφόσον εξετάσει αρχικά την πληρότητα των προϋποθέσεων και αξιολογήσει θετικά την δυνατότητα υλοποίησής της ως Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα, εισηγείται στην Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ (ΔΕΣΔΙΤ) την υπαγωγή του έργου στις διατάξεις του ν. 3389/2005 η οποία αποφασίζει για την ένταξη ή την απόρριψή του.

Μετά την ένταξη του έργου ακολουθείται, υπό την εποπτεία της Μονάδας ΣΔΙΤ, η διαγωνιστική διαδικασία που θα επιλεγεί με την τεχνική υποστήριξη εξειδικευμένων συμβούλων κατά κανόνα. Με την συμβασιοποίηση του έργου ο ιδιωτικός φορές αναλαμβάνει την υποχρέωση της κατασκευής και συντήρησης του έργου μέσω μακροχρόνιων συμβάσεων, εν μέρει με ίδια κεφάλαια και μέσω δανεισμού, ενώ το Δημόσιο προβαίνει σε πληρωμές διαθεσιμότητας με την έναρξη λειτουργίας του έργου, βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών αποτελέσματος. Οι προβλεπόμενες διαδικασίες του προγραμματισμού και της διαγωνιστικής διαδικασίας έχουν αναλυθεί εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια.

Αυτό που θα πρέπει να επισημανθεί είναι ότι, σε αντίθεση με τα προαναφερόμενα συστήματα παραγωγής έργων, για την εκκίνηση των διαδικασιών σύναψης σύμβασης ΣΔΙΤ δεν απαιτείται η εκ των προτέρων δέσμευση πίστωσης σε βάρος του προϋπολογισμού του φορέα, δεδομένου ότι σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 1 του ν. 4412/2016 οι συμβάσεις αυτές εξαιρούνται από μια σωρεία υποχρεωτικών διατάξεων, μεταξύ των οποίων είναι και οι διατάξεις του άρθρου 49 «Επάρκεια

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

προϋπολογισμού, ωριμότητα, μελέτες». Η εγγραφή του προϋπολογισμού των πληρωμών διαθεσιμότητας στο ΠΔΕ με την έκδοση ΣΑ, απαιτείται πριν την υπογραφή της σύμβασης, σύμφωνα με το ν. 4270/2014, με πρόβλεψη ενεργοποίησής τους μεταγενέστερα, κατά την έναρξη λειτουργίας του έργου. Η μόνη προηγούμενη δημοσιονομική δέσμευση, που ανάγεται σε εθνικό επίπεδο διακυβέρνησης είναι ότι, σύμφωνα με την αριθμ. 73/22.06.2022 απόφαση της ΔΕΣΔΙΤ, το όριο των αμοιβών διαθεσιμότητας των ενταγμένων έργων δεν θα υπερβαίνει ετησίως το 0,25% του ΑΕΠ, όπως προκύπτει από τις προβλέψεις που περιλαμβάνονται στο τελευταίο διαθέσιμο Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής (ΜΠΔΣ) (Σέργης Ν., 2024).

Όσον αφορά την υποχρέωση περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων, όπως έχει προαναφερθεί, σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 3389/2025, θα πρέπει να έχουν εγκριθεί πριν την σύναψη της σύμβασης Σύμπραξης. Επιπλέον, οι μεταρρυθμιστικές διατάξεις των άρθρων 20, 21 και 24 του ίδιου νόμου προβλέπουν την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών για την μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία και συντήρηση του έργου από την ΑΕΕΣ, εντός εξήντα ημερών από την υποβολή αιτήματός της, αντιπαρέρχοντας τις παθογένειες των χρόνιων καθυστερήσεων των συμβατικών διαδικασιών.

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας υπέβαλε την πρότασή του στην Γενική Γραμματεία ΣΔΙΤ τον Ιανουάριο 2020 και με απόφαση της ΔΕΣΔΙΤ, εντός δεκαπενθημέρου, εγκρίθηκε η υπαγωγή του έργου στις διατάξεις του ν. 3389/2005. Η διαδικασία της σύναψης σύμβασης ξεκίνησε δύο μήνες αργότερα, με την προκήρυξη διεθνούς ηλεκτρονικού διαγωνισμού μέσω ανταγωνιστικού διαλόγου. Η Α΄ Φάση (προεπιλογή των συμμετεχόντων) ολοκληρώθηκε σε δέκα μήνες. Η έλλειψη χρηματοδότησης για την πρόσληψη εξειδικευμένων συμβούλων για την οποία, όπως προαναφέρθηκε, οι προβλεπόμενες διατάξεις του άρθρου 128 του ν. 4412/2016 συνιστούν νομοθετική αντίφαση, επέφερε καθυστέρηση ενός έτους περίπου στην συνέχιση της διαδικασίας. Το στάδιο Β.Ι – Ανταγωνιστικός διάλογος διήρκησε εννέα μήνες και με την λήξη του εστάλη στους προεπιλεγέντες η Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών – Β.ΙΙ Στάδιο. Μετά από επτά μήνες κηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ξεκίνησε η Φάση Οριστικοποίησης των Συμβατικών Εγγράφων, η οποία διαρκεί μέχρι σήμερα λόγω μη έκδοσης της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου, ώστε να είναι δυνατή η σύναψη της σύμβασης κατά τις κείμενες διατάξεις του θεσμικού πλαισίου.

Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του έργου και την προσφορά του προσωρινού αναδόχου, η ολοκλήρωση των μελετών, η έκδοση οικοδομικών αδειών και η κατασκευή

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός τριάντα μηνών από την υπογραφή της σύμβασης, ενώ η συνολική προβλεπόμενη διάρκεια της σύμβασης είναι τριάντα έτη.

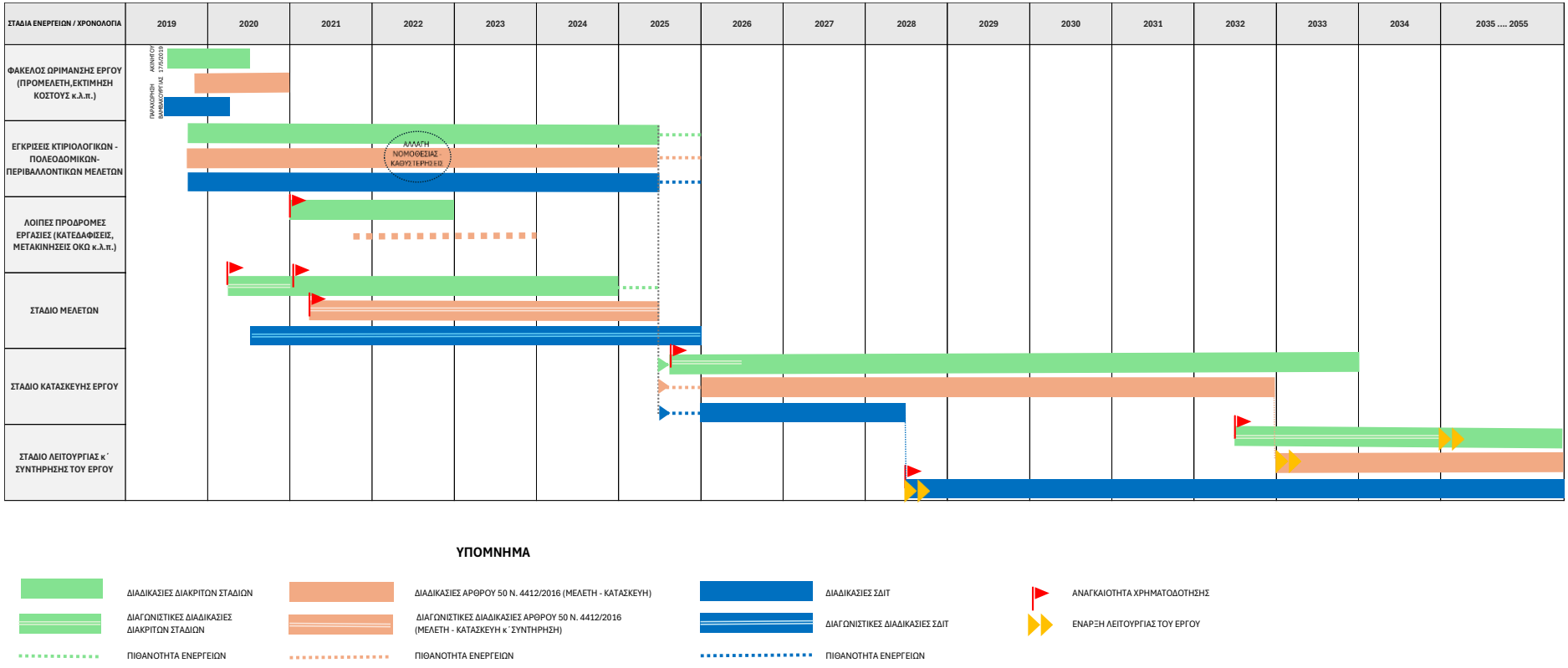
Η συγκριτική ανάλυση των θεσμικών διαδικασιών των τριών συστημάτων παραγωγής δημοσίων έργων που εξετάστηκαν συνοψίζεται στον ακόλουθο πίνακα 7.1 και στη συνέχεια παρατίθεται το χρονοδιάγραμμα των εκάστοτε ενεργειών όπως θα εφαρμόζονταν για την σύναψη μιας δημόσιας σύμβασης έργου σύμφωνα με τις παρούσες κείμενες διατάξεις.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ / ΦΑΣΕΙΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΕΡΓΟΥ	ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ 2018-2019 Ν. 4412/2016 (ΠΡΙΝ ΤΟΝ Ν. 4635/2019 κ΄ ΤΟΝ Ν. 4782/2021)			ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ ΣΗΜΕΡΑ Ν. 4412/2016			Ν. 4412/2016 & Ν. 3389/2005
	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΩΝ	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΡΓΩΝ	ΑΡΘΡΟ 50 ΤΟΥ Ν. 4412/16 "Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης"	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΩΝ	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΡΓΩΝ	ΑΡΘΡΟ 50 ΤΟΥ Ν. 4412/16 "Δημόσιες συμβάσεις έργων με αξιολόγηση μελέτης"	ΣΔΙΤ
ΦΑΚΕΛΟΣ ΩΡΙΜΑΝΣΗΣ ΕΡΓΟΥ (ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ,ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ κ.λ.π.)	Αναθέτουσα αρχή ή προσφυγή στην διαδικασία του άρθρου 51 "Συμβάσεις μελετών για τον προσδιορισμό τεχνικής λύσης "	"Τα δημόσια έργα κατασκευάζονται βάσει της εγκεκριμένης μελέτης της αναθέτουσας αρχής"	Δεν εφαρμοζόταν σε διαδικασίες δημοσίων συμβάσεων έργων αναπλάσεων και κτιριακών έργων (με την επιφύλαξη αξιοποίησης ακινήτων με αντιπαροχή) (ΦΕΚ 147/Α'/2016)	Αναθέτουσα αρχή ή προσφυγή στην διαδικασία του άρθρου 51 "Συμβάσεις μελετών για τον προσδιορισμό τεχνικής λύσης "	"Τα δημόσια έργα κατασκευάζονται βάσει της εγκεκριμένης μελέτης της αναθέτουσας αρχής"	Δεν απαιτείται προμελέτη, αλλά απαιτήσεις απόδοσης, περιγραφή του έργου και καταγραφή των κινδύνων. Αναθέτουσα Αρχή ή Τεχνική Βοήθεια.	Φάκελος Πρότασης (περιγραφή του έργου, ενδεικτικός προϋπολογισμός κατασκευής και κόστους λειτουργίας και συντήρησης, χρονοδιάγραμμα, απόδοση έργου, κ.α.)
ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ κ΄ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (Ε.Π.Σ., Τ.Ρ.Σ.), ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ (ΑΕΠΟ - ΠΠΔ)	Πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.	Πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.		Αναθέτουσα κ΄ μελετητές, κατά το στάδιο εκπόνησης της οριστικής μελέτης.	Πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.	Μέχρι την οριστική ανακήρυξη αναδόχου με δυνατότητα αναστολής της υπογραφής τςη σύμβασης, εώς ότου εκπληρωθούν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις	Πριν την υπογραφή της Σύμβασης Σύμπραξης
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	Δέσμευση πίστωσης της εκτιμώνενης αξίας της σύμβασης μελετών πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.	Δέσμευση πίστωσης της εκτιμώνενης αξίας του έργου πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.		Απαιτείται δέσμευση του 40% της εκτιμώμενης αξίας της σύμβσης πριν την δημοπράτηση και το υπόλοιπο πριν την κατακύρωση της σύμβασης.	Απαιτείται η δέσμευση πίστωσης της εκτιμώνενης αξίας του έργου πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.	Απαιτείται η δέσμευση πίστωσης της εκτιμώνενης αξίας της σύμβασης πριν την εκκίνηση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.	Η εγγραφή του προϋπολογισμού των πληρωμών διαθεσιμότητας στο ΠΔΕ απαιτείται πριν την υπογραφή της Σύμβασης Σύμπραξης με πρόβλεψη ενεργοποίησης μεταγενέστερα, κατά την έναρξη λειτουργίας του έργου
ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΔΡΟΜΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ, ΜΕΤΑΚΙΝΗΣΕΙΣ ΟΚΩ κ.λ.π.)	Αναθέτουσα αρχή / Σύναψη σύμβασης πρόδρομων εργασιών του έργου	Σύναψη σύμβασης έργου για πρόδρομες εργασίες π.χ. κατεδαφίσεων ή μετακινήσεων δικτύων ΟΚΩ		Αναθέτουσα αρχή/ Σύναψη σύμβασης πρόδρομων εργασιών του έργου	Σύναψη σύμβασης έργου για πρόδρομες εργασίες π.χ. κατεδαφίσεων ή μετακινήσεων δικτύων ΟΚΩ	Σύναψη σύμβασης έργου για πρόδρομες εργασίες π.χ. κατεδαφίσεων ή ή μετακινήσεων δικτύων ΟΚΩ, (μπορούν να περιληφθούν και στο έργο)	Ειδικές διατάξεις για την άμεση έκδοση οικοδομικών κ΄ λοιπών αδειών, παρεμβάσεων ΟΚΩ κ.λ.π. κατόπιν αιτήματος της ΑΕΕΣ. Ενιαία διαγωνιστική διαδικασία / ανάληψη ευθυνών χρηματοδότησης, ολοκήρωσης και λειτουργίας του έργου από τον ΙΦΣ / παρακολούθηση της σύμβασης από την Αναθέτουσα Αρχή - πληρωμές διαθεθιμότητας με την έναρξη λειτουργίας του, βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών αποτελέσματος.
ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ	Διαγωνιστική διαδικασία - σύναψη σύμβασης - επίβλεψη - παραλαβή μελετών	Εκπόνηση μελετών από την Αναθέτουσα σε περίπτωση μη σύναψης σύμβασης μελετών		Διαγωνιστική διαδικασία - σύναψη σύμβασης - επίβλεψη - παραλαβή μελετών	Εκπόνηση μελετών από την Αναθέτουσα σε περίπτωση μη σύναψης σύμβασης μελετών	Ενιαία διαγωνιστική διαδικασία/ συνολικές υποχρεώσεις αναδόχου /επίβλεψη από την Αναθέτουσα - παραλαβή με την ολοκλήρωση της κατασκευής του έργου	
ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ κ΄ ΛΟΙΠΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ	Από τον ανάδοχο μελετητή κατά την ολοκλήρωση της οριστικής μελέτης	(Αναθέτουσα Αρχή/Ανάδοχος)		Από τον ανάδοχο μελετητή κατά την ολοκλήρωση της οριστικής μελέτης	(Αναθέτουσα Αρχή/Ανάδοχος)		
ΣΤΑΔΙΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΡΓΟΥ	Πρόβλεψη συμμετοχής του μελετή ως Τεχνικού Συμβούλου (υπό προϋποθέσεις)	Διαγωνιστική διαδικασία - σύναψη σύμβασης - επίβλεψη - παραλαβή έργου		Πρόβλεψη συμμετοχής του μελετή ως Τεχνικού Συμβούλου (υπό προϋποθέσεις)	Διαγωνιστική διαδικασία - σύναψη σύμβασης - επίβλεψη - παραλαβή έργου		
ΣΤΑΔΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ κ΄ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	Σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών κ΄τευχών δημοπράτησης από την Αναθέτουσα Αρχή - διαγωνιστικές διαδικασίες (επαναλαμβανόμενες) για την προμήθεια εξοπλισμού και υπηρεσιών συντήρησης / καθαριότητας / φύλαξης κ.λ.π. - παρακολούθηση συμβάσεων και παραλαβή αγαθών και υπηρεσιών			Σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών κ΄τευχών δημοπράτησης από την Αναθέτουσα Αρχή - διαγωνιστικές διαδικασίες (επαναλαμβανόμενες) για την προμήθεια εξοπλισμού και υπηρεσιών συντήρησης / καθαριότητας / φύλαξης κ.λ.π. - παρακολούθηση συμβάσεων και παραλαβή αγαθών και υπηρεσιών		Δυνατότητα ανάθεσης στον ανάδοχο, θα πρέπει να προβλέπεται στα τεύχη για την σύναψη σύμβασης	

Πίνακας 7.1: Συνοπτική αναφορά των θεσμικών διαδικασιών των τριών συστημάτων παραγωγής δημοσίων έργων α) κατά την χρονική περίοδο ωρίμανσης του έργου ΣΔΙΤ του ΠΘ (2018-2019), β) στην παρούσα χρονική περίοδο (πηγή: ίδια επεξεργασία)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250



Διάγραμμα 7.1: Χρονοδιάγραμμα σύγκρισης θεσμικών διαδικασιών συστημάτων παραγωγής δημοσίων έργων – Μελέτη περίπτωσης έργου ΣΔΙΤ του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας (πηγή: ίδια επεξεργασία)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

7.4 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των διαδικασιών που αναλύθηκαν

Σύμφωνα με το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και τις παραμέτρους που αναλύθηκαν, ως δυσεπίλυτο πρόβλημα στην υλοποίηση του έργου με οποιαδήποτε σύστημα παραγωγής του, εντοπίζεται **η χρονική καθυστέρηση της έγκρισης πολεοδομικών μελετών** για την απόδοση χρήσεων γης και όρων δόμησης των ακινήτων και εν συνεχεία της **περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου**, η οποία, εκ του θεσμικού πλαισίου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έναρξη της κατασκευής του έργου. Παρόλο που με τροποποιήσεις των νομικών διατάξεων, τα τελευταία χρόνια προάγεται η σύντμηση των εγκριτικών διαδικασιών και αδειοδοτήσεων, αυτές δεν ακολουθούνται από τις αρμόδιες αρχές. Πέραν αυτών των άκαμπτων και χρονοβόρων διαδικασιών, οι συνεχείς νομοθετικές αλλαγές των προδιαγραφών των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και συναφών μελετών καθώς και η πολυπλοκότητα τους, έχουν ως συνέπεια καθυστερήσεις στην ολοκλήρωσή τους με επιπρόσθετο συνολικό κόστος.

Η βασικότερη προϋπόθεση για την εκκίνηση των διαδικασιών παραγωγής ενός έργου, αποδεικνύεται **η εξασφάλιση της χρηματοδότησης και η χρονική κατανομή της διαθεσιμότητάς της** στην πορεία εξέλιξής του. Ο τρόπος χρηματοδότησης και τα στάδια καταβολής πληρωμών από τον κύριο του έργου αποτελούν ίσως τα σημαντικότερα κριτήρια επιλογής του συστήματος παραγωγής του. Στο θεσμικό πλαίσιο του ν. 4412/16 δεν προβλέπονται διαδικασίες αυτοχρηματοδότησης ή χρηματοδότησης από ιδιωτικό φορέα παρά ανταλλάγματα ή/και αντιπαροχή όπως στην περίπτωση του άρθρου 50. Αντιθέτως στις συμβάσεις ΣΔΙΤ η χρηματοδότηση του Δημοσίου είναι μηδενική μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής του έργου και στις περιπτώσεις μη ανταποδοτικών έργων, όπως το έργο του ΠΘ, η αποπληρωμή μετατίθεται στο μέλλον και εκκινεί με την έναρξη λειτουργίας, παράλληλα δε, είναι άμεσα συναρτώμενη με την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών αποτελέσματος.

Επίσης, ένας αφανής αλλά καθοριστικός παράγοντας στην επιτυχή έκβαση των δημοσίων συμβάσεων και ειδικότερα των μεγάλων και πολύπλοκων έργων, είναι **ο προσδιορισμός και η κατανομή των κινδύνων** που ελλοχεύουν, προκειμένου να αντιμετωπιστούν επαρκώς για την πρόληψη των συνεπειών τους. Οι κίνδυνοι αφορούν την χρηματοδότηση, τον προγραμματισμό και το προεκτιμώμενο κόστος, ελλείψεις και αστοχίες μελετών και κατασκευής, την λειτουργία και την συντήρηση, την ποιότητα του

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

αποτελέσματος, την απόδοση του έργου λόγω χρηματοοικονομικών εξωγενών μεταβολών, θεσμικές αλλαγές κ.α.

Στις δημόσιες συμβάσεις που συνάπτονται με διαδικασίες των διακριτών σταδίων, τους περισσότερους κινδύνους επωμίζεται η Αναθέτουσα Αρχή και κατ' επέκταση το Δημόσιο, με τον ιδιωτικό φορέα να μετέχει μόνο στον κατασκευαστικό κίνδυνο. Στην περίπτωση της επιλογής της διαδικασίας του άρθρου 50 του ν. 4412/2016 για την σύναψη σύμβασης έργου με αξιολόγηση μελέτης, η ανάληψη κινδύνων από τον ιδιωτικό τομέα διευρύνεται, κυρίως ως προς την μελέτη, την κατασκευή αλλά και μερικώς με τον κίνδυνο υπέρβασης κόστους. Στις συμβάσεις ΣΔΙΤ επιδιώκεται, εξ' ορισμού, η βέλτιστη κατανομή των κινδύνων αναλόγως των δυνατοτήτων του κάθε εταίρου, με τον ιδιωτικό φορέα να αναλαμβάνει την χρηματοδότηση και τους σύμφυτους με την υλοποίηση και διαχείριση κινδύνους, ενώ ο δημόσιος φορέας αναλαμβάνει τους κινδύνους κοινωνικής αποδοχής και ζήτησης, θεσμικούς κινδύνους, πρόσθετων απαιτήσεων και πλημμελών προδιαγραφών αποτελέσματος.

Σύνηθες φαινόμενο των δημοσίων συμβάσεων παραγωγής έργων μέσω διακριτών σταδίων είναι οι **υπερβάσεις χρόνου και κόστους**. Οι διαδοχικές διαγωνιστικές διαδικασίες για την επίτευξη της ολοκλήρωσης και λειτουργίας ενός έργου, έχουν συντομότερους επί μέρους χρόνους, αλλά αφ' ενός θα πρέπει να επαναλαμβάνονται σε κάθε στάδιο με το ενδεχόμενο υποβολής ενστάσεων και καθυστερήσεων, αφ' ετέρου, η ανάδειξη διαδοχικών αναδόχων δεν επιτυγχάνει την ενιαία αντιμετώπιση ζητημάτων σχεδιασμού - κατασκευής - λειτουργίας - συντήρησης του έργου, με συνέπειες χρονικές καθυστερήσεις και περαιτέρω οικονομικό κόστος. Επίσης, ενέχεται ο κίνδυνος κάποιες από αυτές να οδηγηθούν σε διάλυση με ατελή αποτελέσματα, χρονοβόρες νομικές διενέξεις και αδυναμία συνέχισης και ολοκλήρωσης των επόμενων σταδίων.

Βελτίωση των συνθηκών αυτών φαίνεται να σημειώνεται στο σύστημα μελέτης – κατασκευής με την ενοποίηση των διαγωνιστικών διαδικασιών και την χρονική σύντμηση της εκτέλεσης της σύμβασης. Επιπρόσθετα οφέλη αναλογίας κόστους και ποιότητας κατασκευής επέρχονται αν η σύμβαση περιλαμβάνει και υπηρεσίες συντήρησης. Οι συμβάσεις ΣΔΙΤ έχουν κατηγορηθεί για μακροχρόνιες διαγωνιστικές διαδικασίες λόγω της πολυπλοκότητάς τους και των πολύπλευρων πτυχών που πρέπει να εξεταστούν πριν την συμβασιοποίηση τους, αλλά τα κίνητρα της επίσπευσης εκτέλεσής τους και η διασφάλιση της υψηλής ποιότητας κατασκευής και παροχής υπηρεσιών αποτελούν η καταβολή πληρωμών διαθεσιμότητας με την έναρξη λειτουργίας του έργου

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

με προβλεπόμενες απομειώσεις σε περίπτωση μη αποδεκτού αποτελέσματος, καθώς και η υποχρέωση μακροχρόνιας συντήρησης.

Αναλύοντας το παραπάνω χρονοδιάγραμμα των διαφόρων συστημάτων, θα παρατηρήσουμε ότι ο **απαιτούμενος χρόνος για την έναρξη λειτουργίας του έργου είναι αντιστρόφως ανάλογος του χρόνου των διαγωνιστικών διαδικασιών**. Ενδεικτικά, στην περίπτωση των διακριτών σταδίων οι διαγωνιστικές διαδικασίες αναμένεται να διαρκούσαν 8, 12 κ΄ 28 μήνες αντίστοιχα (3,2 έτη) ενώ η έναρξη λειτουργίας του έργου προσδιορίζεται στο τέλος του 2034. Στο σύστημα μελέτης - κατασκευής και περιλαμβανόμενης της συντήρησης η συμβασιοποίηση του έργου θα διαρκούσε 3-4 χρόνια, με την έναρξη λειτουργία να προσδιορίζεται στο τέλος του 2032. Η συμβασιοποίηση του έργου μέσω ΣΔΙΤ αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός της εξαετίας από την προκήρυξή του, ενώ η έναρξη λειτουργίας του έργου εκτιμάται στα μέσα του 2028.

Κρίσιμα χαρακτηριστικά με σημαντικές διαφορές ανά σύστημα, είναι οι προϋποθέσεις για την διασφάλιση της **βιωσιμότητας του έργου** και η **ενσωμάτωση καινοτόμων υλικών και υπηρεσιών**. Στο σύστημα των διακριτών σταδίων, οι προδιαγραφές τίθενται επί του είδους και τρόπου εκτέλεσης της εκάστοτε σύμβασης και δεν εστιάζουν στην αποτελεσματική λειτουργία και την βιωσιμότητα του έργου. Στο σύστημα μελέτης – κατασκευής οι πλημμελείς προδιαγραφές που απαιτούνται αρχικά, οριστικοποιούνται από τον ίδιο τον ανάδοχο, επομένως δεν προωθείται η καινοτομία και δεν διασφαλίζεται η λειτουργικότητα και η βιωσιμότητα του έργου. Στις ΣΔΙΤ, καθορίζονται εξ’ αρχής οι προδιαγραφές αποτελέσματος επί των απαιτούμενων παρεχόμενων υπηρεσιών και της επιτελεστικότητας των υποδομών, δίνοντας την ευχέρεια στον ιδιωτικό φορέα να διερευνήσει και να εφαρμόσει την αποτελεσματικότερη λύση διασφαλίζοντας παράλληλα την ελάχιστη απαιτητή συντήρηση και τον μέγιστο κύκλο ζωής των υλικών, δεδομένου ότι το ιδιωτικό όφελος είναι άμεσα εξαρτημένο από την ποιότητα του έργου και των υπηρεσιών καθ’ όλη την διάρκεια της μακρόχρονης σύμβασης. Αποτέλεσμα αυτού είναι οι υψηλής ποιότητας υποδομές και υπηρεσίες με την εφαρμογή καινοτόμων μεθόδων και η βιωσιμότητα του έργου.

Ο καθορισμός των προαναφερόμενων προδιαγραφών αποτελέσματος στις συμβάσεις ΣΔΙΤ, οι περίπλοκοι μηχανισμοί και οι πολύπλευρες πτυχές τους, καθιστούν απαραίτητη την **συνδρομή εξειδικευμένων συμβούλων** για την υποστήριξη της Αναθέτουσας, τουλάχιστον μέχρι το στάδιο συμβασιοποίησης. Η απαίτηση αυτή

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

απομειώνεται στο σύστημα μελέτης κατασκευής και είναι αναγκαία μόνο σε μεγάλα και πολύπλοκα έργα στις συμβάσεις διακριτών σταδίων.

Το επίπεδο της πολυπλοκότητας των συμβάσεων, δημιουργεί αντιστρόφως ανάλογες συνθήκες ανταγωνισμού. Στις διαδικασίες σύναψης διακριτών συμβάσεων παρουσιάζεται ισχυρός ανταγωνισμός λόγω του διαχωρισμού του είδους και του αντικειμένου τους με ανάλογη κατανομή των απαιτήσεων συμμετοχής. Η ενοποίηση των σταδίων του συστήματος μελέτης – κατασκευής επιφέρει περιορισμένο ανταγωνισμό. Κατ' αντιστοιχία στις συμβάσεις ΣΔΙΤ, ως αρνητικό στοιχείο καταλογίζεται ο μικρός ανταγωνισμός λόγω των υψηλών απαιτήσεων τεχνικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας από τους ενδιαφερόμενους.

Τέλος, οι διαδικασίες του **θεσμικού πλαισίου** που καλείται να εφαρμόσει η Αναθέτουσα καθορίζουν και την έκβαση των συμβάσεων. Στις διαδικασίες σύναψης διαφορετικών συμβάσεων ανά στάδιο, το νομικό πλαίσιο είναι ευρύτατο αλλά σαφές, ενώ στις διαδικασίες συμβάσεων έργων με αξιολόγηση μελέτης κρίνεται ελλιπές. Για τις συμβάσεις ΣΔΙΤ, η μέχρι σήμερα εμπειρία καταδεικνύει ότι διέπονται από ένα ικανό θεσμικό πλαίσιο χωρίς στερητικούς όρους για την σύναψη συμβάσεων έργων και υπηρεσιών εναλλακτικής χρηματοδότησης, που θα μπορούσε να βελτιωθεί σε ορισμένες πτυχές του, όπως η πρόβλεψη τυχόν απαιτούμενης αναθεώρησης των συμβάσεων κατά την μακρόχρονη διάρκειά τους.

ΤΥΠΟΙ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ / ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΣΕ ΔΙΑΚΡΙΤΑ ΣΤΑΔΙΑ	ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 50 ΤΟΥ Ν. 4412/2016	ΣΔΙΤ
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	Εξασφάλιση χρηματοδότησης πριν την εκκίνηση των διαδικασιών από δημόσιους πόρους ή ευρωπαϊκά προγράμματα και καταβολή πληρωμών κατά την διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων	Εξασφάλιση χρηματοδότησης πριν την εκκίνηση της διαδικασίας από δημόσιους πόρους ή ευρωπαϊκά προγράμματα και καταβολή πληρωμών κατά την διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης	Ιδιωτική χρηματοδότηση του έργου και μακροπρόθεσμη αποπληρωμή κατά την λειτουργία του έργου μέσω καταβολής πληρωμών διαθεσιμότητας από το Δημόσιο, με απομειώσεις σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των απαιτήσεων αποτελέσματος
ΚΙΝΔΥΝΟΙ	Ο Δημόσιος Φορέας επωμίζεται όλους τους κινδύνους (σχεδιασμός, χρηματοδότηση, υλοποίηση, λειτουργία κ.λ.π.) ενώ ο Ιδιωτικός Φορέας μετέχει μόνο στον κίνδυνο κατασκευής.	Μερικός επιμερισμός των κινδύνων, ανάληψη ευθυνών μελέτης - κατασκευής και μερικώς του κόστους, από τον Ιδιωτικό Φορέα	Βέλτιστη κατανομή κινδύνων μεταξύ των εταίρων, με τον Ιδιωτικό φορέα να αναλαμβάνει την χρηματοδότηση, μελέτη, κατασκευή και παροχή υπηρεσιών βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών αποτελέσματος

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΧΡΟΝΟΣ κ΄ ΚΟΣΤΟΣ	Σύναψη διακριτών συμβάσεων με διαφορετικούς αναδόχους, με συνέπειες στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος και στο κόστος του έργου. Συντομότερες επι μέρους διαγωνιστικές διαδικασίες αλλά μεγαλύτερος χρόνος εκτέλεσης των συμβάσεων.	Ενιαία σύμβαση μελέτης - κατασκευής με χρονική σύντμηση και προκαθορισμένο κόστος. Βελτιστοποιείται η αναλογία κόστους /ποιότητας όταν προβλέπεται και η μακρόχρονη συντήρηση.	Ενιαία σύμβαση για όλα τα στάδια της παραγωγής του έργου και της μετέπειτα λειτουργίας του, με ευθύνη του αναδόχου για την επίτευξη των προδιαγραφών αποτελέσματος, επίσπευση της ολοκλήρωσης κατασκευής και αποφυγή υπερβάσεων κόστους, για την βέλτιστη οικονομική απόδοση του έργου.
ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ	Οι προδιαγραφές τίθενται επί του είδους και του τρόπου εκτέλεσης της σύμβασης και δεν εστιάζουν στην αποτελεσματική λειτουργία και βιωσιμότητα του έργου -Έλλειψη καινοτομίας	Πλημμελείς προδιαγραφές που οριστικοποιούνται από τον ίδιο τον ανάδοχο, δεν προωθείται η καινοτομία, δεν διασφαλίζεται η λειτουργικότητα και η βιωσιμότητα του έγου.	Καθορισμένες προδιαγραφές αποτελέσματος επί των απαιτούμενων παρεχόμενων υπηρεσιών και επιτελεστικότητας των υποδομών, διασφάλιση της ποιότητας και της βιωσιμότητας του έργου, προώθηση της καινοτομίας, σύνδεση του ιδωτικού οφέλους με την ποιότητα παροχής υπηρεσιών
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	Αναγκαία μόνο σε μεγάλα και πολύπλοκα έργα	Μειωμένη απαίτηση, αναλόγως του είδους και του μεγέθους του έργου.	Απαιτητή λόγω του είδους και της πολυπλοκότητας των συμβάσεων
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	Ισχυρός ανταγωνισμός	Μέτριος ανταγωνισμός	Μικρός ανταγωνισμός
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	Σαφές αλλά ευρύ θεσμικό πλαίσιο για την σύναψη συμβάσεων, με συνεχείς τροποποιήσεις	Ελλιπές θεσμικό πλαίσιο	Ικανό θεσμικό πλαίσιο

Πίνακας 7.2: Παρουσίαση πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων κάθε τύπου σύμβασης. (πηγή: ίδια επεξεργασία)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

7.5 Αξιολόγηση της επιλογής του ΠΘ για την υλοποίηση του έργου με ΣΔΙΤ

Το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ως φορέας σχεδιασμού και υλοποίησης έργων που συντελούν καθοριστικά όχι μόνο στην ανάπτυξη του Ιδρύματος αλλά και των πόλεων στις οποίες λειτουργεί, την χρονική περίοδο 2018-2019, κλήθηκε να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες και κυρίως την έλλειψη φοιτητικής στέγασης, με την ανάπλαση και αξιοποίηση του βιομηχανικού ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου που παραχωρήθηκε από το Υπουργείο Εργασίας μέσω ΟΑΕΔ, εκπληρώνοντας τους όρους δέσμευσης του μεταξύ τους Μνημονίου Συνεργασίας, καθώς και με την επέκταση των υποδομών του σε ακίνητο ιδιοκτησίας του στην πόλη της Λαμίας.

Το σχέδιο ανάπτυξης του έργου επικεντρωνόταν στην δημιουργία σημαντικού μεγέθους πολυάριθμων υποδομών μικτής χρήσης, όπως φοιτητικές εστίες, εκπαιδευτικές, ερευνητικές, κοινωνικές και εμπορικής δραστηριότητας υποδομές, υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού. Σημαντικός συντελεστής της βιωσιμότητας του έργου, ήταν η ενσωμάτωση των υπηρεσιών συντήρησης κατά την μετέπειτα λειτουργία του, ο προϋπολογισμός δε, ήταν ανάλογος του μεγέθους και των απαιτήσεων του έργου.

Όπως αναλύθηκε παραπάνω, οι δύο βασικότερες προϋποθέσεις για την εκκίνηση των διεργασιών υλοποίησης του έργου κατά τις συνήθεις θεσμικές διαδικασίες, εξέλιπαν. Η χρηματοδότηση μέσω του Δημόσιου ή μέσω χρηματοδοτικών εργαλείων ευρωπαϊκών προγραμμάτων ή μέσω δανεισμού, δεν ήταν δυνατή λόγω δημοσιονομικών δυσχερειών και παράλληλα, απαιτούνταν οι τροποποιήσεις των πολεοδομικών σχεδίων και η περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου.

Επομένως, υπήρχαν οι εξής εναλλακτικές: η μια αφορούσε την μηδενική λύση, στην οποία το Πανεπιστήμιο θα ματαίωνε το έργο ή θα το ανέβαλε έως ότου βελτιωθούν οι δημοσιονομικές συνθήκες και εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση με πιθανές συνέπειες ακύρωσης της παραχώρησης του ακινήτου Βαμβακουργίας. Η δεύτερη αφορούσε στην ενεργοποίηση διαφορετικών χρηματοδοτικών μηχανισμών με την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, μη περιλαμβανομένης της περίπτωσης αντιπαροχής ή ανταλλάγματος λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Η επιλογή της Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα ήταν μονόδρομος, «αντλώντας χρήματα από το μέλλον».

Στην πρόταση που υποβλήθηκε για την υπαγωγή του έργου στον ν. 3389/2005, αξιοποιήθηκαν βασικοί πόροι: το ιδιόκτητο ακίνητο του ΠΘ στη Λαμία, το κτιριακό απόθεμα του ακινήτου της Βαμβακουργίας, το επιστημονικό προσωπικό του Ιδρύματος

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

που ανέλαβε την εκπόνηση της προμελέτης και το ανθρώπινο δυναμικό των εμπλεκόμενων Υπηρεσιών του Ιδρύματος.

Επιπλέον, η ανάληψη της ευθύνης για την εκπόνηση της μελέτης του ΕΠΣ Βαμβακουργίας από την Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του ΠΘ και η συμβολή του Δήμου Λαμιέων στην τροποποίηση του ΤΡΣ Λαμίας, έδωσαν διέξοδο στην επιπρόσθετη απαιτούμενη χρηματοδότηση για την ωρίμανση του έργου. Οι επίμονες και «επίπονες» διαπραγματεύσεις του Προέδρου της Επιτροπής με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) απέφεραν την χρηματοδότηση της εκπόνησης της περιβαλλοντικής μελέτης της Βαμβακουργίας και της υποστήριξης της Αναθέτουσας Αρχής από εξειδικευμένους συμβούλους. Διαπιστώνεται ότι οι συνέργειες του Ιδρύματος με άλλους φορείς ήταν καταλυτικές στην πραγμάτωση του έργου.

Με την απόφαση ένταξης του έργου στον ν. 3389/2005 και την διευθέτηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου εκπληρώθηκαν οι δύο βασικές προϋποθέσεις, κυρίως όμως επιτεύχθηκαν:

- ✓ Η χρηματοδότηση του έργου από τον ιδιωτικό τομέα με απαίτηση καταβολής τμηματικών πληρωμών από το Δημόσιο κατά την έναρξη λειτουργίας του έργου.
- ✓ Η κατανομή των κινδύνων μεταξύ των εταίρων, με τον ιδιωτικό τομέα να αναλαμβάνει τους κρισιμότερους για την παραγωγή και την λειτουργία του έργου.
- ✓ Η ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του σχεδιασμού, της κατασκευής, της προμήθειας του απαιτούμενου εξοπλισμού και της συντήρησης του έργου, περιορίζοντας τους αστάθμητους παράγοντες.

Στα αναμενόμενα οφέλη της υλοποίησης της σύμβασης ΣΔΙΤ περιλαμβάνονται:

- ➢ Οι υψηλής ποιότητας υποδομές και παρεχόμενες υπηρεσίες από τον ιδιωτικό φορέα, λόγω του μηχανισμού αποπληρωμής που συνδέεται άμεσα με προκαθορισμένες προδιαγραφές αποτελέσματος.
- ➢ Η διασφάλιση της βιωσιμότητας του έργου.
- ➢ Η προώθηση καινοτόμων πρακτικών για την βέλτιστη απόδοση και αποτελεσματική λειτουργία του έργου.
- ➢ Η μείωση του απαιτούμενου χρόνου και κόστους έναντι άλλων διαδικασιών.
- ➢ Η συντομότερη έναρξη λειτουργίας του έργου, έναντι άλλων διαδικασιών.

Ως προς τις δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν μέχρι σήμερα, αξίζει να αναφερθούν:

- Η σημαντική καθυστέρηση ολοκλήρωσης των διαδικασιών εγκρίσεων του ΕΠΣ Βαμβακουργίας και ΤΡΣ Λαμίας από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και κατ' επέκταση

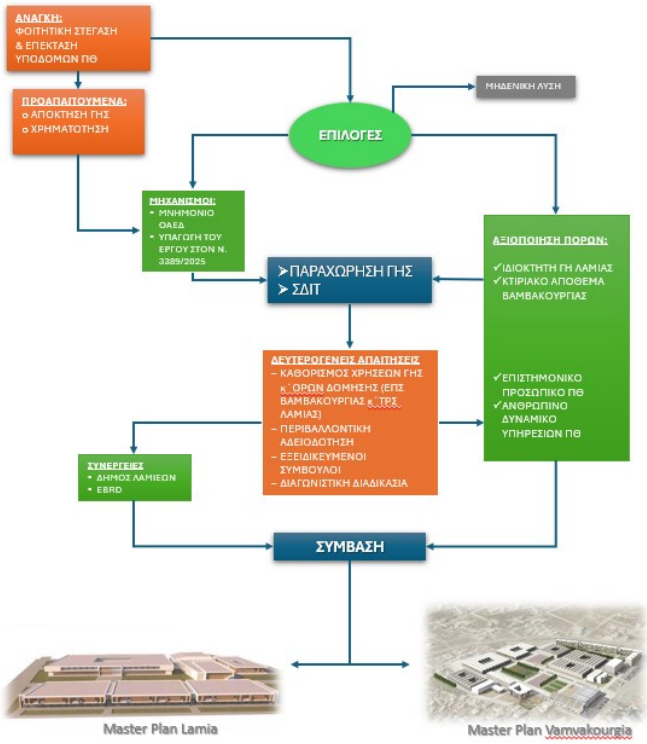
Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του έργου, με συνέπεια την παρακώλυση της υπογραφής της σύμβασης έως και σήμερα.

- Η πολυπλοκότητα και οι συνεχείς τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου που διέπει τις ως άνω διαδικασίες.
- Η νομοθετική αντίφαση του άρθρου 128 του ν. 4412/2016 και οι άκαρπες προσπάθειες εύρεσης χρηματοδότησης από δημόσιους πόρους για την πρόσληψη εξειδικευμένων συμβούλων, γεγονός που παρακώλυσε την διαδικασία για τουλάχιστον έναν χρόνο.

Καθοριστικό ρόλο στην επίτευξη του εγχειρήματος, έχουν συντελέσει:

- Η ισχυρή βούληση και η προσήλωση των οραματιστών του έργου για την υλοποίησή του.
- Η επιδέξια διαπραγμάτευση και οι συνέργειες με λοιπούς φορείς.
- Το σχέδιο ανάπτυξης του έργου, με την ενσωμάτωση πολυλειτουργικών δραστηριοτήτων και τα σημαντικά οφέλη που αναμένονται για την αστική αναζωογόνηση των περιοχών παρέμβασης
- Η ανταπόκριση και δέσμευση της πολιτικής ηγεσίας μέχρι σήμερα.
- Η κοινωνική αποδοχή του έργου.
- Το επιστημονικό προσωπικό και το ανθρώπινο δυναμικό των Υπηρεσιών του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας



Διάγραμμα 7.2: Διάγραμμα διαδικασιών του έργου (πηγή: ίδια επεξεργασία)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μέσα από την παρούσα εργασία αναλύθηκε το ιδιαιτέρως σημαντικό και πολύπτυχο έργο για την ανάπλαση και την αξιοποίηση του βιομηχανικού ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου και του ιδιόκτητου ακινήτου στη Λαμία από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, μέσω ΣΔΙΤ, που αποσκοπεί, πέραν της επέκτασης των υποδομών, στην δημιουργία ενός ανοικτού πανεπιστημίου στην πόλη που προάγει την καινοτομία και την δημιουργικότητα, στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής και στην αστική αναβάθμιση.

Από την ανάλυση του έργου, επιβεβαιώνεται η αλληλεπίδραση των πανεπιστημιακών ιδρυμάτων με τις πόλεις και ο σημαντικός ρόλος τους στην αστική διαμόρφωση, ιδιαίτερα δε, του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, που μέσα από την στρατηγική ανάπτυξής του, επένδυσε διαχρονικά στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών ακινήτων και διατηρητέων κτιρίων στην πόλη του Βόλου, διασώζοντας την πολιτιστική ταυτότητα και την ιστορική μνήμη της πόλης και συνέβαλε καθοριστικά στην ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της. Η ανάπλαση του ακινήτου της Βαμβακουργίας συνιστά παράδειγμα επανάχρησης της βιομηχανικής κληρονομιάς, η δε παρέμβαση μέσα από το έργο και στις δύο πόλεις, δρα καταλυτικά στην αστική αναζωογόνηση αυτών. Επιπρόσθετα, ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός του έργου με παράλληλη έμφαση στην χωρική και κοινωνική διασύνδεσή του, προάγει υποδειγματικά τις αρχές του βιώσιμου αστικού σχεδιασμού.

Αναδεικνύεται ο θεσμικός ρόλος των πανεπιστημίων και η συμβολή τους στην ανάπτυξη των πόλεων, μέσα από συνέργειες με δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς. Η περίπτωση του έργου ανάπτυξης του ΠΘ, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα, αφού η παραχώρηση του ακινήτου της πρώην Βαμβακουργίας Βόλου που επιτεύχθηκε μέσα από επιδέξιες διαπραγματεύσεις αποτέλεσε το έναυσμα, ενώ οι συνέργειες με τον Δήμο Λαμιέων και την EBRD λειτούργησαν καταλυτικά για την ολοκλήρωση προαπαιτούμενων ενεργειών. Επιπλέον, η πολυλειτουργικότητα του έργου, προάγει ένα νέο μοντέλο πανεπιστημιούπολης, με την ενσωμάτωση της χρήσης στέγασης, κοινωνικών, πολιτιστικών και εμπορικών δραστηριοτήτων.

Η ανάλυση της διαδικασίας για την υλοποίηση του έργου ως Σύμβαση Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, επιβεβαιώνει την χρήση των ΣΔΙΤ ως εναλλακτικούς μηχανισμούς για την προώθηση έργων ανάπτυξης, υψηλής ποιότητας, με μόχλευση ιδιωτικών κεφαλαίων.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Η διαφοροποίηση αυτών των μακροχρόνιων συνήθως συμβάσεων, που εστιάζουν στην απόληψη υπηρεσιών από τους χρήστες του έργου βάσει προκαθορισμένων προδιαγραφών, με την αποπληρωμή και απόδοσή τους να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ποιότητα των παραγόμενων αποτελεσμάτων, φαίνεται ότι διασφαλίζει την βιωσιμότητα των έργων.

Παράλληλα, μέσα από την παρουσίαση της μακράς διαδικασίας ανάθεσης και συμβασιοποίησης του έργου, αποδεικνύεται ο πολύπλοκος και δυναμικός μηχανισμός των νομικών, τεχνικών και χρηματοοικονομικών πτυχών των συμβάσεων ΣΔΙΤ που απαιτεί ιδιαίτερη τεχνογνωσία, εξειδικευμένη εμπειρία και εντατική ενασχόληση αμφότερων των εταίρων, για την επιτυχή έκβαση της σύμβασης.

Επιπλέον, διαπιστώνεται ότι οι διαδικασίες έκδοσης πολεοδομικών εγκρίσεων και περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων αποτελούν τον μεγαλύτερο σκόπελο στην υλοποίηση αναπτυξιακών έργων, παρά τον συνεχή εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου που διέπονται, γεγονός που θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη από την πολιτική ηγεσία.

Στην εργασία διερευνήθηκαν οι εναλλακτικές εκδοχές συστημάτων για την παραγωγή του έργου και αναλύθηκαν οι απαιτούμενες θεσμικές διαδικασίες για την συμβασιοποίησή του, προκειμένου να εντοπιστούν οι επιταχυντικοί και ανασταλτικοί παράγοντες υλοποίησής του.

Στο πλαίσιο αυτό, η στρατηγική επιλογή του ΠΘ για την υπαγωγή του έργου στον ν. 3389/2005, αποδείχθηκε άκρως αποτελεσματική και επωφελής, διότι επιτεύχθηκε η χρηματοδότησή του έργου σε μια περίοδο δημοσιονομικής στενότητας και διασφαλίστηκε η βιωσιμότητά του.

Επιπλέον, η συγκριτική ανάλυση των συστημάτων παραγωγής δημοσίων έργων κατέδειξε την υπεροχή των ΣΔΙΤ έναντι των υπολοίπων, για την υλοποίηση έργων ανάλογης πολυπλοκότητας και μεγέθους, ως προς τον χρόνο έναρξης λειτουργίας τους, την απόδοσή τους και την κατανομή των κινδύνων, με μόνη υστέρηση στην ανάπτυξη ισχυρού ανταγωνισμού.

Όσον αφορά στην διαδικασία ενός τόσο σύνθετου εγχειρήματος, διαπιστώνεται η επιρροή πολλών εξωγενών και ενδογενών παραγόντων, που μπορούν να έχουν επιταχυντική ή ανασταλτική δράση στην υλοποίηση του έργου.

Ως επιταχυντικοί παράγοντες:

- Τα αίτια της παρέμβασης που αφορούν σε εκπαιδευτικές και κοινωνικές ανάγκες στέγασης.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Η παραχώρηση ακινήτου σημαντικής αστικής έκτασης και κτιριακού αποθέματος από δημόσιο φορέα.
- Η επιδέξια διαπραγμάτευση και οι συνέργειες του ΠΘ με του υπόλοιπους φορείς.
- Το σχέδιο ανάπτυξης του έργου, με την ενσωμάτωση πολυλειτουργικών δραστηριοτήτων και τα σημαντικά οφέλη που αναμένονται για την αστική αναζωογόνηση των δύο πόλεων.
- Η επιλογή της υλοποίησης του έργου μέσω ΣΔΙΤ.
- Η ισχυρή βούληση και η προσήλωση των οραματιστών του έργου για την υλοποίησή του.
- Η κοινωνική αποδοχή του έργου.
- Η συμβολή των επιστημονικών Ομάδων Εργασίας του ΠΘ.

Ως ανασταλτικοί παράγοντες:

- Οι δημοσιονομικοί περιορισμοί στην εξεύρεση χρηματοδότησης όχι μόνο για την υλοποίηση του έργου αλλά και για τις λοιπές απαιτούμενες πρόδρομες ενέργειες.
- Η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου και οι συνεχείς αλλαγές του για την έκδοση εγκρίσεων τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων και περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων.
- Οι πολυεπίπεδες εγκρίσεις και η αναγκαιότητα συντονισμού πολλών εμπλεκόμενων φορέων.

Συμπερασματικά, το έργο ανάπτυξης και αστικής αναβάθμισης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας αποδεικνύει ότι τα πανεπιστημιακά ιδρύματα μπορούν και οφείλουν να λειτουργούν ως βασικοί αστικοί θεσμοί που διαμορφώνουν όχι μόνο την εκπαιδευτική αλλά και την κοινωνική, οικονομική και πολιτισμική δυναμική των περιοχών τους. Η στρατηγική επιλογή για την υλοποίηση του έργου μέσω ΣΔΙΤ, αποδεικνύει τα οφέλη σύμπραξης δημοσίου και ιδιωτικού τομέα στην προώθηση, ταχύτερη παραγωγή και λειτουργία αναπτυξιακών έργων υψηλών απαιτήσεων με διασφάλιση της χρηματοδότησης και της βιωσιμότητάς τους. Το σχέδιο ανάπτυξης του εν λόγω έργου μπορεί να αποτελέσει πρότυπο για αντίστοιχες παρεμβάσεις άλλων φορέων, αναδεικνύοντας τις δυνατότητες ενός στρατηγικού, πολυτομεακού και βιώσιμου σχεδιασμού.

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ι) Η ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΠΡΩΗΝ «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ Α.Ε.»

Η ***Επιστημονική Ομάδα Εργασίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, για την αξιοποίηση ακινήτου της πρώην Βιομηχανίας «Βαμβακουργία Α.Ε.»***, που συστήθηκε με την αριθμ. πρωτ 15878/18/ΓΠ/25-7-2018 Απόφαση του Πρύτανη του ΠΘ, αποτελείτο από τους:

1. Πετράκο Γεώργιο (ως Πρόεδρο), Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο *«Οικονομική Ανάλυση του χώρου»,*

2. Κοτιώνη Ζήση, Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Εισαγωγή στην Αρχιτεκτονική Σύνθεση»,*

3. Τροβά Βασιλεία, Καθηγήτρια του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Εισαγωγή στην Αρχιτεκτονική Σύνθεση με έμφαση στον Αστικό και Πολεοδομικό Σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος»,*

4. Αδαμάκη Κωνσταντίνο, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Οικοδομική–Δομήσιμα Υλικά*»,

5. Τσαγκρασούλη Αριστείδη, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Ενεργειακός και Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός Κτίριων»,*

6. Σκάγιαννη Παντολέων, Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο *«Πολιτική των Υποδομών»,*

7. Γοσποδίνη Αναστασία-Ασπασία, Καθηγήτρια του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο *«Πολεοδομία και Αστικός Σχεδιασμός»,*

8. Σαπουνάκη Αριστείδη, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Αρχιτεκτονική και Αστική Σύνθεση»,*

9. Αρβανιτίδη Πασχάλη, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών της Σχολής Ανθρωπιστικών και Κοινωνικών Επιστημών του Π.Θ., με γνωστικό αντικείμενο «*Οικονομική Ανάλυση των Θεσμών»,*

10. Σταμπουλή Γεώργιο, Επίκουρο Καθηγητή του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών της Σχολής Ανθρωπιστικών και Κοινωνικών Επιστημών του Π.Θ., με γνωστικό αντικείμενο «*Διοίκηση Καινοτομίας και Επιχειρηματικότητα*»,

11. Πανταζή Παναγιώτη, Μέλος ΕΤΕΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Χωροταξία-Πολεοδομία»,*

12. Σαμαρίνα Άννα, Μέλος ΕΤΕΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Π.Θ. με γνωστικό αντικείμενο «*Χωροταξία-Πολεοδομία».*

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΙΙ) ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΕΠΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΠΡΩΗΝ «ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑΣ Α.Ε.» ΣΤΟ ΒΟΛΟ

Η ***Επιστημονική Ομάδα Εργασίας για την εκπόνηση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για το ακίνητο της πρώην Βιομηχανίας «Βαμβακουργίας Α.Ε.»***, που συστήθηκε με Απόφαση της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κατά την 216η/30-5-2019 συνεδρίασή της, αποτελείτο από τους:

1. Πετράκο Γεώργιο (ως Πρόεδρο), Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
2. Τροβά Βασιλεία, Καθηγήτρια του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
3. Αδαμάκη Κωνσταντίνο, Καθηγητή του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
4. Γεμενετζή Γεωργία, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικού Προγραμματισμού – Σχεδιασμού του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
5. Αναστασία Τασοπούλου, Μηχανικός, Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικών Πολιτικών του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
6. Γαβανά Νίκο, Επικ. Καθηγητής του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
7. Λαλένη Κωνσταντίνο, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
8. Ασπρογέρακα Ευάγγελο, Επίκουρο Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
9. Γουργιώτη Ανέστη, Επίκουρο Καθηγητή του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
10. Πανταζή Παναγιώτη, Μέλος ΕΔΙΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
11. Σαμαρίνα Άννα, Μέλος ΕΔΙΠ του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αδαμάκης, Κ. (2007). «Κριτική αξιολόγηση της επανάχρησης βιομηχανικών κτηρίων στο Βόλο. Προτάσεις για την επόμενη μέρα». Εισήγηση στην 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση της ΤΙCCIH, Το τέλος των Γιγάντων. Βιομηχανική κληρονομιά και Μετασχηματισμοί των Πόλεων. Νοέμβριος, Βόλος. https://www.greekarchitects.gr/

Αδαμάκης, Κ. (2016) «Βιομηχανικά Κτίρια – Νέες Χρήσεις» διδακτικό υλικό ΜΠΣ «Αστική Ανάπλαση και Ανάπτυξη» https://eclass.uth.gr/

Βούζα, Ά. Ρ. Λ. (2019). Επανασχεδιασμός και επανάχρηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών συγκροτημάτων: η επαναξιοποίηση της "Βαμβακουργίας" Βόλου από το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (Master's thesis). https://scholar.google.com/

ΜΟΔ Α.Ε.- Μονάδα Οργάνωσης της Διαχείρισης Αναπτυξιακών Προγραμμάτων- (2012), Οδηγός Διαδικασιών Ωρίμανσης Κτιριακών Έργων https://www.mou.gr/elibrary/07_odigos_ktiriaka_erga_total_final.pdf

Ξανθάκος Η. (2022), ΣΔΙΤ & ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ: ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ & ΚΙΝΔΥΝΟΙ, ΕΝΑ, ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ https://enainstitute.org/

Σέργης Ν., 2024, 5ο Forum ΣΔΙΤ, Ομιλία ως Διευθύνων της Μονάδας ΣΔΙΤ του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Αθήνα – Νοέμβριος 2024, (προσβάσιμο από https://sditforum.gr/ την 6-5-2025)

ΞΕΝΟΓΛΩΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Goddard, J., & Vallance, P. (2013). *The university and the city*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203068366

Goddard, J., Coombes, M., Kempton, L., & Vallance, P. (2014). Universities as anchor institutions in cities in a turbulent funding environment: Vulnerable institutions and vulnerable places in England. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 7*(2), https://doi.org/10.1093/cjres/rsu004

Griffiths, R., Bassett, K., & Smith, I. (1999). Cultural policy and the cultural economy in Bristol. *Local Economy*, *14*(3), 257- 264. https://doi.org/10.1080/02690949908726496

Hall, P. The university and the city. *GeoJournal* 41, 301–309 (1997). https://doi.org/10.1023/A:1006806727397

Harris, M., Holley, K. (2016). Universities as Anchor Institutions: Economic and Social Potential for Urban Development. In: Paulsen, M. (eds) Higher Education: Handbook of Theory and Research. Higher Education: Handbook of Theory and Research, vol 31. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-319-26829-3_8

Hoeger, K. (2007). Campus and the city. A join venture? In K. Hoeger & K. Christiaanse (Eds.),Campus and the city. Urban design for the knowledge society (pp. 13-22). Zurich: gta Verlag. https://pdfs.semanticscholar.org/

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

Huggins, R., & Johnston, A. (2009). The economic and innovation contribution of universities: A regional perspective. *Environment and Planning C: Government and Policy, 27*(6) https://doi.org/10.1068/c08125b

Luger, M., & Goldstein, H. S. (1991). Technology in the garden. Chapel Hill, NC: University of North Carolina Press. https://doi.org/10.1177/027046769301300363

Magdaniel, F. C. (2013, July). The university campus and its urban development in the context of the knowledge economy. In EURA Conference Cities as Seedbeds for Innovation, Enschede (pp. 1-17). https://www.researchgate.net/

OECD (2008), *Tertiary Education for the Knowledge Society: Volume 1 and Volume 2*, OECD Reviews of Tertiary Education, OECD Publishing,
Paris, https://doi.org/10.1787/9789264046535-en.

Perry, D.C., & Wiewel, W. (2005). The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis: Case Studies and Analysis (1st ed.). Routledge.
https://doi.org/10.4324/9781315698854

Wiewel, W., Kunst, K., & Dubicki, R. (2007). University Real Estate Development: Campus Expansion in Urban Settings. Working paper. (pp 8-15) Lincoln Institute of Land Policy.
https://www.lincolninst.edu/

ΘΕΣΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

- Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 549/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2013 , για το ευρωπαϊκό σύστημα εθνικών και περιφερειακών λογαριασμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2013/549/oj
- Ν. 3389/2005 (ΦΕΚ 232/Α΄/22-9-2005) «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα»
- Ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128/Α΄/21-6-2006) «Επιλογή στελεχών πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ρύθμιση θεμάτων διοίκησης και εκπαίδευσης και άλλες διατάξεις»
- Ν. 3483/2006 (ΦΕΚ 169/Α΄/7-8-2006) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων για τη χρηματοδοτική μίσθωση, διατάξεις περί δημοσίων εσόδων και άλλες ρυθμίσεις.»
- Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-2011) «ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ»
- Ν. 4270/2014 (ΦΕΚ 143/Α΄/28-6-2014) «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) − δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις.»
- Ν. 4412/2016 (ΦΕΚ 147/Α΄/8-8-2016) «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)»
- Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α΄/23-12-2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.»
- Ν. 4589/2019 (ΦΕΚ 13/Α΄/29-1-2019) «Συνέργειες Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών, Πανεπιστημίου Θεσσαλίας με τα Τ.Ε.Ι. Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας, Παλλημνιακό Ταμείο και άλλες διατάξεις.»

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

- Ν. 4611/2019 (ΦΕΚ 73/Α΄/17-5-2019), Άρθρο 93 «Παραχώρηση της Βαμβακουργίας Βόλου στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας»
- Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α΄/30-10-2019) «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις.»
- Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α΄/2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.»
- Ν. 4700/2020 (ΦΕΚ 127/Α΄/29-6-2020) «Ενιαίο κείμενο Δικονομίας για το Ελεγκτικό Συνέδριο, ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για τον προσυμβατικό έλεγχο, τροποποιήσεις στον Κώδικα Νόμων για το Ελεγκτικό Συνέδριο, διατάξεις για την αποτελεσματική απονομή της δικαιοσύνης και άλλες διατάξεις.»
- Ν. 4579/2020 (ΦΕΚ 245/Α΄/9-12-2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.»
- Ν. 4782/2021 (ΦΕΚ 36/Α΄/9-3-2021) «Εκσυγχρονισμός, απλοποίηση και αναμόρφωση του ρυθμιστικού πλαισίου των δημοσίων συμβάσεων, ειδικότερες ρυθμίσεις προμηθειών στους τομείς της άμυνας και της ασφάλειας και άλλες διατάξεις για την ανάπτυξη, τις υποδομές και την υγεία.»
- Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ 237/Α΄/2-12-2021) «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη.»
- Ν. 4872/2021 (ΦΕΚ 247/Α΄/10-12-2021) «Δίκαιη Αναπτυξιακή Μετάβαση, ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων απολιγνιτοποίησης και άλλες επείγουσες διατάξεις».
- Ν. 4986/2022 (ΦΕΚ 204/Α΄/28-10-2022) «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/944 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 5ης Ιουνίου 2019 σχετικά με τους κοινούς κανόνες για την εσωτερική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας και την τροποποίηση της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ και άλλες επείγουσες διατάξεις»

- Π.Δ. 83/1984 (ΦΕΚ 31/Α΄/13-6-1984) «Ίδρυση Πανεπιστημίου Αιγαίου, Ιονίου Πανεπιστημίου και Πανεπιστημίου Θεσσαλίας»
- Π.Δ. 30/1985 (ΦΕΚ 113/Α΄/31-5-1985) «Τροποποίηση διατάξεων του Π. Δ/τος 83/1984»
- Π.Δ. «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580/Δ΄/27-7-1999)
- Π.Δ. 41/2018 (ΦΕΚ 80/Α΄/7-5-2018) «Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων»

- Κ.Υ.Α. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28-8-2006 (ΦΕΚ 1225/Β΄/5-9-2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένωνσχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/4 2//ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001.»»
- Υ.Α. 1958/13-9-2012 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 21/Β΄/13-7-2012) «Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το Άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.09.2011 (Φ.Ε.Κ. Α΄209/2011)».
- Κ.Υ.Α. οικ 170078/22-8-2013 (ΦΕΚ 2507/Β΄/7-10-2013) «Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις για τα έργα και δραστηριότητες της κατηγορίας Β της 6ης ομάδας

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

«Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής» με α/α 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24 και 25 του παραρτήματος VI της αριθ. 1958/2012 υπουργικής απόφασης (Β΄ 21), όπως εκάστοτε ισχύει.».

- Υ.Α. οικ. 170225/20-1-2014 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 135/Β΄/27-1-2014) «Εξειδίκευση των περιεχομένων των φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α΄ της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με αρ. 1958/2012 (Β΄ 21) όπως ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας.»

- Υ.Α. ΔΙΠΑ/οικ. 37674/27-7-2016 (ΦΕΚ 2471/10-8-2016) του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011) όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει.»

- Κ.Υ.Α. οικ. 40238/28-9-2017 (ΦΕΚ 3759/Β΄/25-10-2017) Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001»»

- Υ.Α. οικ.5688/12-3-2018 Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 988/Β΄/21-3-2018) «Τροποποίηση των παραρτημάτων του ν. 4014/ 2011 (Α΄ 209), σύμφωνα με το άρθρο 36Α του νόμου αυτού, σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2014/52/ΕΕ «για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.»

- Υ.Α. ΔΝΣβ/1732/ΦΝ 466/30-1-2019 του Υπουργού Υποδομών (ΦΕΚ 1047/Β΄/29-3-2019) «Εξειδίκευση του είδους των παραδοτέων στοιχείων ανά στάδιο και ανά κατηγορία μελέτης σε ό,τι αφορά τα συγκοινωνιακά (οδικά) έργα, τα υδραυλικά, τα λιμενικά και τα κτιριακά έργα.»

- Κ.Υ.Α. 166278/2021 (ΦΕΚ 2813/Β΄/1-7-2021) «Ρυθμίσεις τεχνικών ζητημάτων που αφορούν στην ανάθεση των δημοσίων συμβάσεων έργων, μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών με χρήση των επιμέρους εργαλείων και διαδικασιών του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΣΗΔΗΣ).»

- Υ.Α. 359881/10-12-21 του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών (ΦΕΚ 5983/Β΄/20-12-2021) «Καθορισμός συντελεστών αναθεώρησης τιμών δημοσίων έργων, σύμφωνα με την παρ. 23 του άρθρου 153 του ν. 4412/2016 και αναπροσαρμογή του συντελεστή σ1 σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 153 του ν. 4412/2016.»

- Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20-1-2022 (ΦΕΚ 510/Β΄/9-2-2022) « Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)»

- Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/21-2-2022 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 841/Β΄/24-2-2022) «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/27-7-2016 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α΄ 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β΄ 2471)».

- Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/15-4-2022 (ΦΕΚ 1923/Β΄/18-4-2022) «Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 κοινής υπουργικής απόφασης

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

«Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 40238/28.9.2017 (Β' 3759) κοινή υπουργική απόφαση.»

- Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64712/4464/23-6-2022 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 3636/Β΄/11-7-2022) Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/2016 υπουργικής απόφασης "Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α' 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει" (Β' 2471)» (Β' 841)».

- Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/76515/5170/22-7-2022 (ΦΕΚ 3999/ Β΄/29-7-2022) «Τροποποίηση της υπ' αρ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινής υπουργικής απόφασης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις υπ' αρ. 40238/2017 (Β' 3759) καιΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (Β' 1923)».

- Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/53510/3616/15-5-2023 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 3327/Β΄/19-5-2023) «Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069/2022 υπουργικής απόφασης «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/οικ.37674/2016 υπουργικής απόφασης "Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4014/21.9.2011 (Α΄ 209), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει" (Β΄ 2471)» (Β΄ 841), όπως τροποποιημένη ισχύει.».

- Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/94750/6235/15-9-2023 (ΦΕΚ 5774/Β΄/4-10-2023) «Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινής υπουργικής απόφασης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ ΕΚ "Σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις υπ' αρ. 40238/2017 (Β' 3759), ΥΠΕΝ/ ΔΙΠΑ/38181/2695/2022 (Β' 1923) και ΥΠΕΝ/ ΔΙΠΑ/76515/5170/2022 (Β' 3999)».

- Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/143898/9866/30-12-2024 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 7322/Β΄/31-12-2024) «Τροποποίηση των περιεχομένων των μελετών περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Α του ν. 4014/2011 για την ευθυγράμμιση με το άρθρο 18 του Εθνικού Κλιματικού Νόμου (ν. 4936/2022).»

- Αριθμ. 3352/136362/8-12-2012 Απόφαση της Γενικής Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ − ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΦΕΚ 346/ΑΑΠ/5-11-2012)

- Αριθμ. 1725/65205/5-5-2014 Απόφαση της Γενικής Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ − ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΦΕΚ 200/ΑΑΠ/23-6-2014)

- Αριθμ. 2211/114507/17-8-2017 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ − ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΦΕΚ 210/ΑΑΠ/18-9-2017)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

https://confucius.uth.gr/ (τελευταία πρόσβαση 18-3-2025)

https://diavgeia.gov.gr/ (τελευταία πρόσβαση 4-5-2025)

https://eadhsy.gr/n4412/n4412changes.html (τελευταία πρόσβαση 4-5-2025)

https://earth.google.com/web/ (τελευταία πρόσβαση 4-5-2025)

https://pppunit.minfin.gov.gr/el/sdit/p/diadikasies (τελευταία πρόσβαση 6-5-2025)

https://www.taxydromos.gr/ (τελευταία πρόσβαση 18-5-2025)

https://ted.europa.eu/ (τελευταία πρόσβαση 24-3-2025)

https://www.travel.gr/experiences/ (τελευταία πρόσβαση 5-5-2025)

https://www.uth.gr/ (τελευταία πρόσβαση 18-5-2025)

https://volosmagnisia.wordpress.com/ (τελευταία πρόσβαση 5-5-2025)

www.youtube.com (τελευταία πρόσβαση 24-3-2025)

https://ypen.gov.gr/ (τελευταία πρόσβαση 5-5-2025)

Institutional Repository - Library & Information Centre - University of Thessaly
04/09/2026 00:16:02 EEST - 216.73.216.250