

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SASSARI

AREA APPALTI ED EDILIZIA

**Affidamento in regime di concessione dei
“Servizi di gestione del bar e del
parcheggio esterno con effettuazione del
servizio di pulizia e guardiania dell’edificio
di Via Piandanna 2° lotto” dell’Università
degli Studi di Sassari**

RELAZIONE GENERALE

L'Università degli Studi di Sassari ha recentemente ultimato i lavori del secondo lotto della struttura sita in via Piandanna in Sassari, destinata prevalentemente ad attività di didattica, ricerca, formative ad eventi riconducibili a tali attività.

Al fine di garantire la piena funzionalità della struttura ed assicurare adeguati servizi accessori agli utenti, si rende necessario provvedere all'attivazione e alla gestione degli spazi destinati a bar/caffetteria e dell'area adibita a parcheggio.

La presenza di un punto di ristoro all'interno costituisce un servizio essenziale di supporto alla popolazione studentesca, al personale docente e amministrativo e agli ulteriori visitatori contribuendo la migliorare la fruibilità e l'attrattività della struttura anche in considerazione della localizzazione periferica della stessa struttura, non servita nelle vicinanze da servizi simili.

Parimenti la gestione del parcheggio organizzata del parcheggio risponde all'esigenza di disciplinare la sosta dei veicoli, garantire sicurezza degli utenti ottimizzare l'utilizzo degli spazi disponibili e assicurare un adeguato livello di controllo dell'area.

Si ritiene opportuno ricorrere all'istituto della concessione, mediante il quale il concessionario assumerà il rischio operativo della gestione provvedendo alla gestione e all'erogazione di servizi a favore degli utenti e alla manutenzione ordinaria degli spazi affidati pulizie e vigilanza etc, secondo le condizioni stabilite negli atti di gara di affidamento della concessione.

La scelta della concessione risulta coerente con i principi di efficacia efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, consentendo l'attivazione dei servizi senza aggravio organizzativo per l'Amministrazione Universitaria e garantendo al contempo adeguati standard qualitativi a beneficio della comunità studentesca e di tutti i fruitori.

La gestione del servizio, da realizzarsi a cura del Concessionario mediante personale ed organizzazione propri, prevede l'allestimento delle aree di erogazione dei servizi, la gestione degli stessi e degli altri servizi connessi ed accessori al mantenimento e al funzionamento della struttura per tutta la durata del contratto, nel rispetto della vigente normativa di settore e del Capitolato Tecnico

Oggetto e descrizione dei servizi

Oggetto della concessione è il servizio di gestione del Bar/Caffetteria e Parcheggio dell'edificio di proprietà dell'Università, sito in Sassari in via Piandanna.

Edificio adibito dall'Università ad attività di didattica, ricerca ed eventi riconducibili a tali attività. I servizi sono meglio specificati nel capitolato speciale e negli atti di gara.

Per tipologia e natura del servizio, lo stesso non è suddivisibile in lotti, poiché l'Amministrazione ha l'interesse a esternalizzare le potenzialità dell'edificio relativamente alla concessione di servizi in grado di generare reddito, unitamente alla necessità di non far gravare sulle casse dell'Ente il costo dei servizi di gestione di pulizia e guardiania.

L'Università degli Studi di Sassari affida in concessione la gestione integrata di quattro servizi principali presso il complesso universitario di Via Piandanna 2° lotto a Sassari, tramite procedura aperta e secondo criteri di offerta economicamente più vantaggiosa.

Tali servizi comprendono:

- **Gestione del bar caffetteria e preparazione pasti:** Include la conduzione del servizio bar e della cucina interna, l'allestimento dei locali (con arredi, macchinari e attrezzature a cura del concessionario), la predisposizione del listino prezzi e menù giornaliero, la pulizia e manutenzione degli spazi, attrezzature e macchinari necessari per l'attività;

- **Gestione del parcheggio esterno:** Coinvolge 215 stalli con controllo accessi, riscossione delle tariffe attraverso sistemi automatizzati, manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica orizzontale e verticale, gestione di parcheggi riservati e gratuiti per personale universitario e pulizia delle aree;
- **Servizio di pulizia dell'intero complesso universitario:** Pulizia giornaliera e periodica di circa 15.330 mq interni e 12.540 mq esterni, fornendo materiali igienico-sanitari e gestendo la raccolta differenziata e dei rifiuti; possibili pulizie straordinarie a richiesta;
- **Portierato, guardiania itinerante e antincendio:** Presenza continua di operatori qualificati per il servizio di portierato e guardiania, comprensivi di personale antincendio con caratteristiche specifiche.

La concessione attribuisce al concessionario il diritto di gestione funzionale ed economica dei servizi sopra descritti.

I costi della pulizia e guardiania sono integralmente a carico del concessionario, che ricaverà i propri utili dalla gestione complessiva di bar, parcheggio e servizi accessori.

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti nel bar e dalla riscossione delle tariffe di parcheggio sono trattenuti direttamente dal concessionario.

Durata della concessione

La concessione ha una durata iniziale di 6 anni, con possibilità di un ulteriore anno di rinnovo discrezionale da parte dell'Università e un'ulteriore proroga tecnica fino a un massimo complessivo di 8 anni.

Il periodo decorre dalla data di consegna ufficiale della concessione, sancita da un verbale. È previsto un periodo di prova di 3 mesi, durante il quale l'Università può revocare la concessione per gravi mancanze senza obblighi di compensazione verso il concessionario. Alla scadenza, il servizio cessa automaticamente senza necessità di disdetta formale. La durata è stata calcolata considerando il recupero degli investimenti e il rischio operativo assunto dal concessionario.

Valore della concessione e canone

Valore massimo presunto della concessione, stimato, ai sensi dell'art. 179 del Codice, sulla base del flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per il servizio in concessione calcolato sulla base dei potenziali ricavi dei servizi dati in concessione, presunti e non garantiti, per l'intera durata del contratto comprensivo di eventuali rinnovi e proroghe di anni 6+1+1, è pari a € 13.967.240,00, IVA esclusa.

Il valore della concessione posto a base di gara per 6 anni è pari a € 10.475.430,00 iva esclusa.

Il valore economico base della concessione è così composto:

- Canone annuo d'uso fissato in € 24.000,00 (2.000 €/mese) da corrispondere trimestralmente;
- Prezzi base unitari per i prodotti bar e caffetteria, stabiliti in un allegato specifico, determinati attraverso rilevazioni di mercato;
- Un aggio obbligatorio del 20% sui ricavi lordi della gestione del parcheggio da versare all'Università;
- Tariffe orarie dei parcheggi, anch'esse definite nella gara;
- Prezzi per le attività di pulizia ordinaria.

Il concessionario deve versare in modo puntuale e integrale il canone e gli aggio, senza poterne ridurre o compensare l'ammontare, anche in caso di eventuali contestazioni. Le eventuali revisioni dei prezzi (ad esempio per i prodotti bar) sono previste a partire dal secondo anno, basandosi sull'indice ISTAT FOI.

Il rischio operativo associato alla gestione dei servizi è a carico totale del concessionario, che deve valutare autonomamente il bilanciamento tra costi e ricavi. Tale rischio comprende la corretta riscossione dei ricavi derivanti dalla gestione bar e parcheggio senza alcuna garanzia ministeriale.

In sintesi, la concessione riguarda la gestione integrata di bar, parcheggio, pulizie e guardiania presso il complesso universitario di Via Piandanna, con durata sino a 8 anni, un corrispettivo fisso annuale e aggio variabile, e piena responsabilità economica e gestionale affidata al concessionario.

Capitolato speciale della concessione - Oggetto e servizi

- Affidamento in concessione dei servizi di gestione bar, parcheggio esterno, pulizia e guardiania presso l'edificio di Via Piandanna 2° lotto, Università di Sassari, tramite procedura aperta basata sul miglior rapporto qualità-prezzo.
- Descrizione dettagliata dei servizi: gestione bar e preparazione pasti, controllo e riscossione per parcheggio a pagamento di 215 stalli, pulizia giornaliera e periodica complesso universitario, portierato e guardiania itinerante con addetti qualificati antincendio.
- Il concessionario assume a suo carico i costi di pulizia e guardiania, remunerati dagli utili derivanti dalla gestione complessiva della concessione.

Locali, durata e valore della concessione

- Locali bar di circa 236 mq interni e 100 mq esterni, parcheggio di 215 stalli (12.540 mq esterni), con spazi oggetto di pulizia e guardiania definiti in allegati e soggetti a possibili rimodulazioni da parte dell'Università.
- Durata prevista di 6 anni, con possibile rinnovo di 1 anno e proroga tecnica di un ulteriore anno per un massimo di 8 anni; periodo di prova di 3 mesi per verifica avvio servizi.
- Valore economico complessivo stimato della concessione €13.967.240,00 IVA esclusa, basato su ricavi potenziali da bar e parcheggio; canone annuo d'uso base gara €24.000,00; rischio operativo totale a carico del concessionario.

Bacino d'utenza e orari di servizio

- Bacino di utenza indicativo di circa 1.450 studenti e 100 personale per il Polo Piandanna 2, con utenza potenzialmente estesa anche a personale esterno e visitatori di eventi universitari; nessuna garanzia di minimo utenti.
- Orario di erogazione dei servizi richiesto dal lunedì al sabato 7.30-19.30 per bar e pulizie; parcheggio disponibile H24 365 giorni all'anno; estensioni e riduzioni orarie autorizzate e regolate con il DEC.

Gestione del servizio Bar

- Attività di somministrazione e vendita di bevande (calde, fredde, analcoliche e alcoolici fino al 21%) e alimenti (dolci, salati, primi e secondi piatti) nel rispetto delle normative igienico-sanitarie (HACCP, CAM, Divieto di plastica).

- Standard qualitativi per prodotti, igiene, etichettatura, lotta agli sprechi ed esigenze dietetiche particolari (celiachia, vegani, intolleranze), con menù vario e prezzi pubblici conformi a listino base allegato.
- Utenze bar a carico del concessionario; revisione prezzi dal secondo anno basata su indice ISTAT FOI.

Gestione parcheggio

- Gestione automatizzata del parcheggio con 215 stalli, casse automatiche, controllo accessi e videosorveglianza; sbarre e gestione remota incluse.
- Tariffe orarie e abbonamenti con agevolazioni per studenti, revisioni tariffarie possibili solo dopo due anni e solo su disposizione universitaria; monitoraggio incassi e report trimestrali obbligatori.
- L'Università si riserva l'utilizzo degli stalli riservati al personale universitario, non oggetto della concessione, con gestione coordinata degli accessi.

Servizio pulizie e raccolta rifiuti

- Pulizia ordinaria e periodica di 15.330 mq interni e 12.540 mq esterni con materiali e procedure conformi a normative vigenti; servizio compreso di materiali igienico-sanitari e dispenser forniti dal concessionario.
- Raccolta differenziata e smaltimento rifiuti di varie tipologie, correttamente organizzata e monitorata dal gestore, con gestione esercenti e frequenze definite.
- Standard di pulizia correlati alla tipologia di locali; possibilità di pulizie aggiuntive a richiesta remunerate separatamente.

Servizio portierato e guardiania

- Due addetti per portierato e guardiania itinerante continuativa durante gli orari di apertura, attività di controllo accessi, accoglienza, sicurezza, gestione chiavi, antincendio e gestione emergenze.
- Personale qualificato con addestramento antincendio rischio alto, compiti di sorveglianza e prevenzione, gestione emergenze e registro di servizio per passaggi di consegne.
- Passaggio di consegne documentato e obbligo di rilevazione tempestiva di eventuali anomalie.

Aspetti gestionali, personale e formazione

- Obbligo del concessionario di adottare un sistema di controllo qualità, monitoraggio e customer satisfaction annuale, con reportistica e azioni migliorative in accordo con il DEC.
- Organizzazione del personale secondo Offerta Tecnica, con Responsabile Servizio unico referente, qualificazioni adeguate, formazione specifica in materia di sicurezza, igiene, antincendio e servizio al cliente.
- Personale obbligato a divisa, comportamento professionale, aggiornamento costante e rispetto delle norme di sicurezza e igiene.

Obblighi, autorizzazioni e norme igienico-sanitarie

- Il concessionario deve ottenere tutte le autorizzazioni e licenze (es. SCIA, HACCP, licenza alcolici), mantenendole aggiornate e assumendosi tutte le responsabilità legali, sanitarie e fiscali.

- Divieti rigorosi di cessione, subaffitto non autorizzato e modifiche improprie; obbligo di rispettare le norme igienico-sanitarie con manuale HACCP e pulizia costante dei locali bar.
- Responsabilità anche per le qualità organolettiche degli alimenti somministrati e per eventuali danni da inosservanza delle norme.

Manutenzione, divieti e avvio del servizio

- Concessionario responsabile della manutenzione ordinaria locali, con divieto di modificare destinazione d'uso senza autorizzazione; possibilità di interventi autorizzati senza diritto a indennizzo.
- Divieti espliciti di installazione videogiochi, modifiche ai locali senza autorizzazione, cessione del contratto e di vendita di tabacchi o lotterie.
- Procedura dettagliata di avvio del servizio con sopralluoghi, progettazione e allestimento dei locali, entro tempi definiti e con documentazione da presentare, inclusi requisiti ambientali (CAM) e manuale HACCP.

Consulenza gestionale, reportistica e tracciabilità finanziaria

- Il concessionario fornisce attività di consulenza gestionale comprese nel costo, e gestisce un database anagrafico dei locali aggiornato su richiesta dell'amministrazione.
- Periodica reportistica economico-finanziaria e di attività, con resoconti semestrali su pulizie, guardiania, parcheggio, con proposte migliorative condivise.
- Obbligo di tracciabilità finanziaria secondo legge 136/2010, con registrazioni su conto corrente dedicato e controlli sulla documentazione.

Penalità, responsabilità e risoluzione

- Penalità dettagliate previste per ritardi, irregolarità nei prezzi, interruzioni servizi, inosservanze normative e comportamenti illeciti; accumulo penali può portare a risoluzione del contratto.
- Responsabilità assicurativa del concessionario con polizze RCT e RCO per danni a terzi, coprendo anche rischi specifici legati all'erogazione dei cibi e bevande; obbligo di manlevare l'Università.
- Risoluzione contratto per gravi o reiterati inadempimenti, vendita di prodotti non conformi, mancata osservanza degli obblighi contrattuali, con incameramento cauzione e potenziale risarcimento danni.

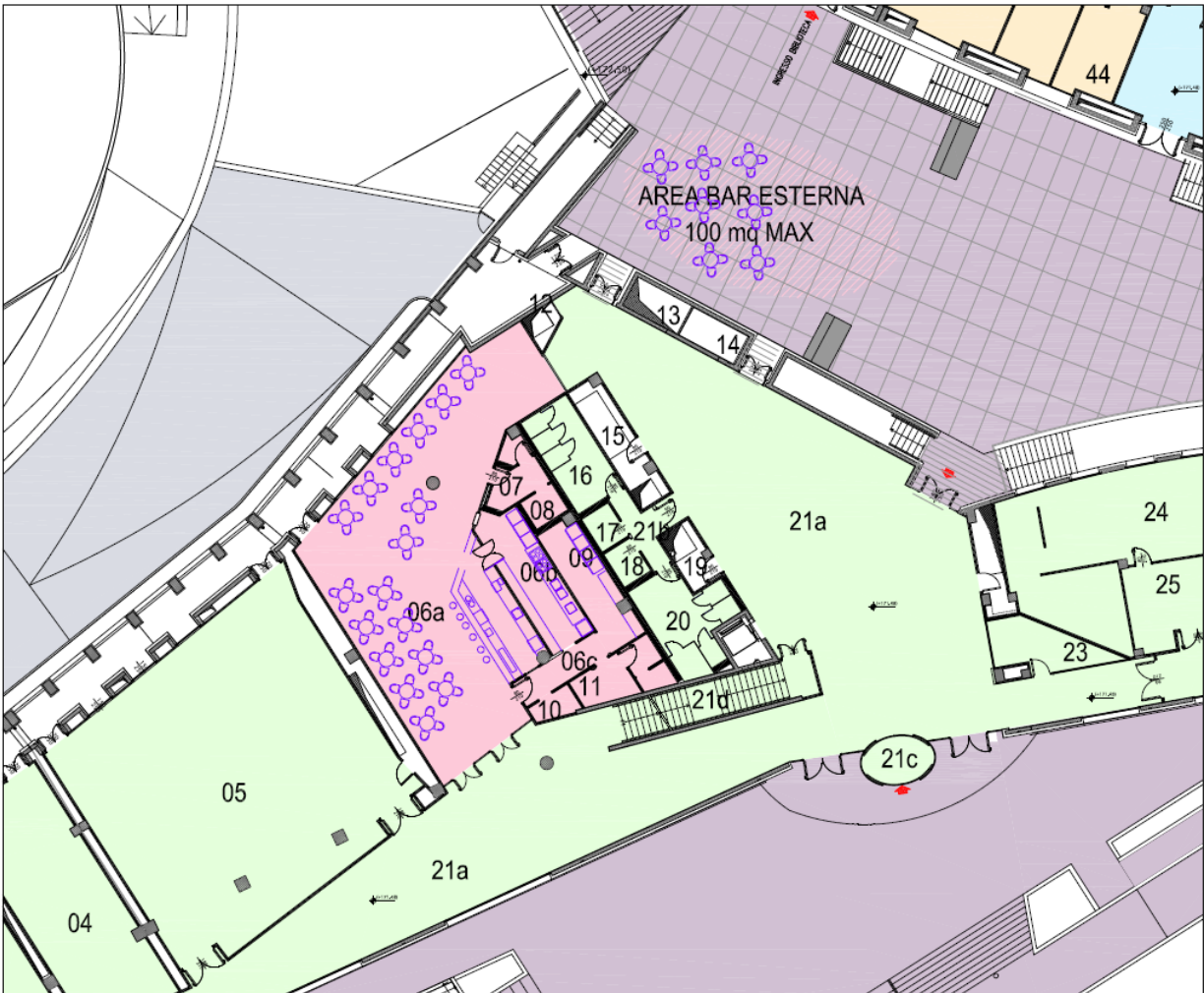
Recesso e riconsegna locali

- Recesso Unilaterale dell'Università per motivi di pubblico interesse con preavviso di 90 giorni; possibilità per il concessionario di recedere con preavviso di 180 giorni.
- Obbligo di riconsegna dei locali e parcheggio a fine concessione entro 30 giorni, con rimozione di arredi e attrezzature, ripristino condizioni originarie e tinteggiatura; addebiti e danni a carico del concessionario in caso di inadempienza.

Trattamento dati personali e foro competente

- I dati personali raccolti sono trattati secondo GDPR per finalità di gara e gestione contratto, con diritti di accesso, rettifica, cancellazione e conservazione limitata nel tempo.
- Foro competente esclusivo per controversie è il tribunale di Sassari.

Spazi Bar Caffetteria



	BAR		235,92
6a	BAR	168,20	
6b	CUCINA	20,10	
6c	CORRIDOIO	7,40	
07	WC	7,60	
08	WC	3,20	
09	RETRO BAR	15,30	
10	LAVAMANI	3,12	
11	SPOGLIATOI	11,00	

Spazi parcheggi

