

Area Appalti ed Edilizia
Ufficio Appalti ed Economato
ufficioappalti@uniss.it

Procedura aperta, ai sensi dell'art 182 c 10 del dlgs 36/2023, per Affidamento in regime di Concessione dei "Servizi di gestione del bar e del parcheggio esterno con effettuazione del servizio di pulizia e guardiana dell'edificio di Via Piandanna 2° lotto" dell'Università degli Studi di Sassari. CPV: 55410000-7 – CPV: 98351000-8 CUI: 00196350904202620002 - CIG BC4FF8ADD2 - N. di Gara ASP 6403232

FAQ 1

Domanda

Si sottopongono alla Vostra attenzione le seguenti richieste di chiarimento per consentire la corretta formulazione dell'offerta:

1. Tariffe standard Interventi di pulizia (MOD ES):

Nel disciplinare di gara (Allegato MOD ES, "Offerte a ribasso su tariffe standard pulizie"), viene menzionato che le tariffe ribassate "saranno utilizzate esclusivamente per eventuali modifiche o ulteriori richieste di pulizia di spazi aggiuntivi rispetto a quanto previsto inizialmente". Si chiede di specificare quali spazi ed aree non siano attualmente previsti e se, in caso di necessita, l'applicazione di tali tariffe si intenda estesa anche agli altri padiglioni del complesso denominato "Orto Botanico".

2. PEF e Ricavi Bar/Caffetteria:

In merito al Piano Economico Finanziario (PEF), ricavi per il servizio bar/caffetteria, si rilevano alcune criticità per le quali si richiedono delucidazioni:

- Stima della frequenza: Il calcolo basato su una presenza fissa di 1.300 persone (1.000 studenti e 300 operatori) appare sovrastimato, in quanto non tiene conto delle fluttuazioni di presenza quotidiane e stagionali. Si richiede se sia possibile riadattare il calcolo su una media reale presunta stimabile in almeno il 30% in meno rispetto al totale indicato, in quanto il totale dei fruitori non appare corretto.
- Congruenza della spesa media: La spesa media ipotizzata di 4,00 € per la pausa/colazione e la spesa media di 10,00 € per il pranzo risultano particolarmente elevate e fuori mercato rispetto ai target di riferimento per servizi analoghi.
- Integrazione incidenza materie prime: L'incidenza delle materie prime stimata al 30% nel PEF appare sottostimata, specialmente alla luce dei recenti aumenti inflazionistici e dei costi delle forniture. Si richiede se sia prevista una revisione di tale percentuale all'interno del PEF.
- Utenza studentesca e ulteriori punti ristoro: Si richiede di chiarire se i 1.000 studenti indicati facciano riferimento all'intero comprensorio o esclusivamente al Padiglione 2. Inoltre, considerate le ampie dimensioni della struttura "Orto Botanico", si chiede se siano previste in futuro le installazioni di ulteriori punti ristoro all'interno del complesso.

3. Distributori automatici presso l'Orto Botanico:

Si richiede di chiarire se all'interno della struttura denominata "Orto Botanico" sia prevista in future la collocazione di distributori automatici e, in caso affermativo, di indicarne il numero presunto e le tipologie.

Risposta

1. La frase è da intendersi: le tariffe ribassate "saranno utilizzate esclusivamente per eventuali modifiche o ulteriori richieste di pulizia di spazi, AGGIUNTIVE rispetto a quanto previsto inizialmente". Nel senso che non vi sono attualmente ulteriori spazi su cui prevedere pulizie, ma solo la opportunità di avere delle tariffe certe per pulizie aggiuntive o straordinarie nello stesso complesso. Ne viene prevista la estensione della pulizia agli altri padiglioni del complesso denominato "Orto Botanico" o "Piandanna 1".

2. Si precisa che il PEF sviluppato dalla Stazione Appaltante è puramente indicativo e non vuole essere

completamente esaustivo della programmazione finanziaria che rimane completamente in capo all'offerente. La generale impostazione di quanto prodotto dalla SA è prudenziale. La quantificazione dei 1.000 studenti si riferisce solo alla parte del complesso "Piandanna 2" e risulta prudenziale. Non è prevista né prevedibile la installazione di ulteriori punti di ristoro nel complesso.

3. La SA non prevede attualmente di installare distributori automatici nel complesso "Piandanna 2", si riserva però, a suo insindacabile giudizio, la loro eventuale limitata installazione. Sono e saranno presenti distributori gratuiti di acqua.

Sassari 01/09/2026

FAQ 2

Domanda:

1 Chiediamo di poter ricevere i file DWG delle varie planimetrie per poter fare le opportune simulazioni

Risposta:

1 I file DWG sono scaricabili sulla pagina della gara sul sito UNISS.

Sassari 02/09/2026

FAQ 3

Domanda:

1

- Costi di manodopera, pulizia e guardiana: Il monte ore necessario per garantire la pulizia quotidiana di oltre 27.000 mq (15.330 mq interni e 12.540 mq esterni), il presidio antincendio con due unità fisse e la gestione h24 del parcheggio appare difficilmente conciliabile con la stima riportata nel PEF (706.150,50 € per il personale e 392.037,74 € per le pulizie), risultando fisiologicamente sottodimensionato rispetto agli attuali rinnovi dei CCNL di categoria.
- Limiti strutturali e logistica esterna: Gli spazi destinati alla cucina (20,10 mq) e al retro bar (15,30 mq) pongono un limite fisico invalicabile alla produzione espressa in loco per i volumi attesi. Riteniamo indispensabile appoggiarci a laboratori esterni: una scelta che garantisce la massima igiene e qualità, ma che introduce costi aggiuntivi di logistica e stoccaggio non preventivati nell'attuale quadro economico.
- Rapporto tra qualità CAM e prezzi base: Condividiamo pienamente l'impegno dell'Ateneo nell'offrire prodotti d'eccellenza, tra cui uova biologiche, formaggi D.O.P. e materie prime a filiera corta fino al 100%. Tuttavia, i costi di approvvigionamento di tali referenze premium risultano difficilmente sostenibili se incrociati rigidamente con i prezzi massimi imposti dal listino (es. menù colazione a 2,30 €, panini a 3,00 €).
- Limiti fisiologici della "Linea Premium": L'introduzione di referenze a prezzo libero (Art. 9, comma 6, lett. b) è un'ottima opportunità. Ciononostante, in un contesto universitario, la stragrande maggioranza della clientela studentesca si orienterà naturalmente verso il listino calmierato base, limitando fortemente la capacità dei prodotti premium di compensare in modo strutturale le spese vive della gestione ordinaria.

Alla luce di questi elementi di mercato, chiediamo gentilmente come l'Amministrazione suggerisca di interpretare l'equilibrio del PEF e se vi sia margine per eventuali misure di riequilibrio strutturale (quali una parziale revisione del listino base o la rideterminazione degli oneri fissi per i servizi accessori).

Risposta

1 Si ribadisce che il PEF sviluppato dalla Stazione Appaltante è puramente indicativo e non vuole



essere sostitutivo della specifica programmazione economico finanziaria che rimane completamente in capo all'offerente.

La possibilità di modulare ampiamente l'offerta tecnica ed economica risulta lo strumento per adeguare la specifica proposta di ciascun operatore economico partecipante, adattando la propria offerta agli elementi di rischio di impresa presenti nella concessione, fermo restando le richieste di base come da capitolato.

Sassari 08/09/2026

Il RUP
Ing Simone Loddo