

Allegato 1) alla determina a contrarre: Progetto ai sensi dell'art. 23, comma 15, del D.Lgs.50/2016

PROCEDURA APERTA SOPRASOGLIA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO BAR PRESSO IL LOCALE DI DISCO, SITO IN ROMA, VIA CESARE DE LOLLIS, 22

1

CIG N. 819978222B

**DiSCo - Ente Regionale per il Diritto
allo Studio e la promozione della Conoscenza**

Via Cesare De Lollis, 24/b - 00185 Roma
Telefono 06 4970241 • Fax 06 4970204
p.iva/cod.fisc. 08123891007 • p.e.c.: urp@pec.laziodisu.it
e-mail: urp@laziodisu.it • www.laziodisu.it



**REGIONE
LAZIO**



1. PREMESSE	2
2. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL SERVIZIO.	3
2.1. STAZIONE APPALTANTE	3
2.2. OGGETTO E DURATA	3
2.3. CONTESTO GIURIDICO E ISTITUZIONALE	4
2.4. OBIETTIVI DEL SERVIZIO	5
2.5. DESTINATARI DEL SERVIZIO	9
3. ONERI DI SICUREZZA	9
4. QUADRO ECONOMICO	9
5. CAPITOLATO D'ONERI	9

1. PREMESSE

Il presente documento è redatto in conformità a quanto richiesto in materia dal D.lgs. n. 50/2016 “Codice di contratti pubblici”. In particolare, per rispondere al dettato dell’art. 23 comma 15 del citato Decreto legislativo che ad ogni buon fine si riporta “*Per quanto attiene agli appalti di servizi, il progetto deve contenere: la relazione tecnico illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio; le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008; il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi; il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale. Per i servizi di gestione dei patrimoni immobiliari, ivi inclusi quelli di gestione della manutenzione e della sostenibilità energetica, i progetti devono riferirsi anche a quanto previsto dalle pertinenti norme tecniche.*”, si produce di seguito il documento descrittivo preliminare del progetto.

Il documento è suddiviso in 4 punti. Nello specifico:

- La relazione tecnico-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
- Le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008;
- Il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;

- Il capitolato d'oneri, comprendente le specifiche tecniche (allegato a parte).

2. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL SERVIZIO.

2.1. STAZIONE APPALTANTE

DiSCo è un ente pubblico dipendente dalla Regione Lazio, ai sensi dell'articolo 55 dello Statuto Regionale, avente personalità giuridica, autonomia statutaria, regolamentare, amministrativa, gestionale, patrimoniale e contabile, cui la Regione attribuisce il raggiungimento degli obiettivi di cui all'articolo 2 della L. R. n. 6 del 27 luglio 2018, nonché il ruolo di ente regolatore del sistema integrato di interventi, servizi e prestazioni per il diritto agli studi universitari di cui all'articolo 5 della L. R. n. 6 del 27 luglio 2018. L'Ente è titolare delle competenze e svolge le funzioni attribuite dalla presente legge nell'ambito degli indirizzi indicati dalla Giunta regionale e in conformità a quanto stabilito dalla programmazione regionale.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di cui all'articolo 2 della L. R. n. 6 del 27 luglio 2018, l'Ente: a) utilizza le risorse finanziarie statali ed europee nonché regionali destinate al sostegno della formazione, dell'istruzione, dell'orientamento al lavoro e, in generale, della conoscenza, assumendo, ove necessario, direttamente la funzione di ente attuatore anche di interventi globali; b) promuove la costruzione di reti tra le università, gli enti competenti in materia di mercato del lavoro e gli enti che operano nel settore della formazione della Regione; c) predispone iniziative e programmi per favorire gli interscambi con l'estero tra università e enti che operano nel settore dell'istruzione, della formazione e della conoscenza.

3

2.2. OGGETTO E DURATA

Il presente documento descrive, ai sensi dell'art. 23, comma 15 del D. Lgs. n.50/2016, la **PROCEDURA APERTA SOPRASOGLIA PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEL SERVIZIO BAR PRESSO I LOCALI DI DISCOLAZIO, SITI IN ROMA, VIA CESARE DE LOLLIS, 22.**

Il sistema dei servizi comporta, nello specifico, l'espletamento delle prestazioni specificate nel Capitolato d'oneri.

La durata dell'appalto è di **quattro anni** (per complessivi **quaranta mesi**), decorrenti dalla data di stipula del contratto. Ciascuna annualità piena è considerata a 10 mesi.

La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere prorogata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del D.Lgs. 50/2016. Trova altresì applicazione l'art. 106, comma 12 del d.lgs. n. 50/2016. Non è previsto rinnovo.

2.3. CONTESTO GIURIDICO E ISTITUZIONALE

Gli interventi, i servizi e le prestazioni dell'Ente in favore di tutti i soggetti destinatari di cui all'articolo 3 della L.R. n. 6 del 27 luglio 2018 consistono principalmente in: a) azioni volte ad assicurare agli studenti e ai cittadini in formazione un apprendimento per tutto l'arco della vita, nell'ambito di un sistema integrato e sinergico tra le scuole, le università, gli istituti di alta cultura, i centri di ricerca e innovazione operanti nella Regione; b) attività di informazione, di orientamento formativo e di sostegno all'inserimento nel mondo del lavoro, promosse in stretta collaborazione con le scuole, le università, gli istituti di alta cultura e di ricerca e le altre istituzioni preposte, anche al fine di diffondere le migliori pratiche a livello regionale; c) azioni volte a promuovere modelli innovativi di erogazione della formazione professionale, con particolare attenzione alle figure professionali maggiormente richieste dal mercato del lavoro; d) contributi per la mobilità internazionale; e) collaborazioni con le maggiori rappresentanze datoriali, allo scopo di definire i percorsi formativi più idonei per l'individuazione delle figure professionali maggiormente richieste dal mercato del lavoro.

Gli interventi, i servizi e le prestazioni dell'Ente in favore dei soggetti destinatari di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. n. 6 del 27 luglio 2018 sono: a) a concorso: 1) borse di studio; 2) posti alloggio e contributi finanziari per la residenzialità; 3) ristorazione gratuita o a prezzo agevolato; 4) borse per esperienze formative all'estero, con possibilità di svolgere i relativi semestri di praticantato, o in altre regioni italiane; 5) sussidi straordinari per studenti in condizioni di sopravvenuto disagio economico o per studenti che, pur versando in stato di disagio economico, non hanno potuto usufruire, per gravi motivazioni, dei servizi di cui ai numeri da 1) a 4); 6) misure compensative per studenti rientranti in fasce di reddito medio-basse; 7) misure di sostegno a quelle categorie di soggetti che, pur avendo conseguito un titolo di studio universitario, necessitano di periodi ulteriori di formazione e/o specializzazione, inclusi dottorandi e specializzandi; b) non a concorso, anche per i soggetti destinatari di cui all'articolo 3, lettera e): 1) agevolazioni finalizzate all'attuazione di programmi universitari per la mobilità nazionale ed internazionale degli studenti; 2) azioni mirate all'orientamento al lavoro, in coordinamento con tutte le istituzioni preposte; 3) supporto alle attività, culturali, turistiche, ricreative e sportive e ai servizi didattico-formativi delle università, delle associazioni studentesche, culturali, di volontariato e delle altre istituzioni, anche con riferimento alla partecipazione e presenza di studenti stranieri; 4) servizi per le locazioni immobiliari, da attivare anche mediante convenzioni con i comuni sedi dell'università o dell'istituzione di riferimento e comuni limitrofi, nonché con le associazioni dei proprietari e degli inquilini ovvero con enti pubblici o privati senza fini di lucro che garantiscano condizioni contrattuali di locazione conformi agli indirizzi fissati dall'Ente; 5) servizi di facilitazione in partenza (outgoing) rivolti agli studenti universitari della Regione che intendono svolgere attività di formazione all'estero; 6) servizi di accoglienza (incoming) rivolti agli studenti stranieri che intendono svolgere attività di formazione nelle università e negli istituti di alta formazione della Regione, pure durante il periodo estivo, avvalendosi anche della collaborazione delle associazioni studentesche

presenti negli atenei; 7) misure di sostegno all'utilizzo dei servizi di trasporto finalizzate all'attuazione di programmi universitari per la mobilità degli studenti; 8) orientamento attivo all'accesso degli studenti, in particolare quelli fuori sede, ai servizi forniti dal sistema sanitario regionale, all'utilizzo dei consultori, degli sportelli di medicina preventiva e assistenza psicologica, così come previsto dal d.lgs. 68/2012; 9) progetti di contrasto al razzismo e ad ogni forma di discriminazione; 10) fornitura di ausili, servizi e supporti specialistici in particolare per studenti svantaggiati e in condizioni di disabilità; 11) supporto per l'inserimento lavorativo, in particolare agli studenti disabili; 12) sostegno agli strumenti di conciliazione della genitorialità; 13) informazione ed orientamento sui percorsi di formazione promossi in collaborazione con le altre istituzioni nonché con gli altri enti pubblici competenti in materia; 14) sostegno diretto e/o indiretto alle attività di socialità, mutuo sostegno, orientamento e tutorato promosse e autogestite da studenti e cittadini in formazione; 15) servizi editoriali e librari consistenti nella produzione e diffusione, senza fini di lucro, di materiale librario e di ogni altro tipo di strumento o sussidio destinato ad uso universitario, favoriti dalla Regione in collaborazione con gli atenei, nel rispetto della disciplina statale vigente in materia di diritto d'autore; 16) individuazione di luoghi di facile fruizione da destinare alle attività culturali promosse, in sinergia con istituzioni comunali, scuole e università, dalle associazioni studentesche; 17) pianificazione di interventi volti alla realizzazione di piccoli impianti sportivi all'interno degli studentati; dell'Ente 18) servizi di connettività e supporto informatico, da realizzarsi tramite contratti di sponsorizzazione che non prevedano costi aggiuntivi a carico dell'Ente; 19) misure di sostegno ai detenuti che frequentano corsi in qualità di studenti all'interno degli istituti di prevenzione e pena.

L'Ente, nel rispetto della normativa vigente in materia, è titolare e responsabile di un corretto ed efficace funzionamento degli alloggi, delle residenze universitarie e delle altre strutture funzionali al diritto agli studi universitari, comprese le attribuzioni di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) e successive modifiche.

Gli interventi, i servizi e le prestazioni sono disciplinati con regolamento regionale di attuazione ed integrazione adottato, previo parere della commissione consiliare competente, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto Regionale.

2.4. OBIETTIVI DEL SERVIZIO

Obiettivo del presente appalto è quello di garantire il **servizio di “bar- tavola calda”** presso il BAR DE LOLLIS, di via Cesare de Lollis 22, secondo le prescrizioni di cui al Capitolato (allegato a parte).

L'appalto si caratterizza per unitarietà funzionale e pertanto la suddivisione in Lotti non appare opportuna, per la specificità dell'appalto, poiché renderebbe l'esecuzione dell'appalto frammentata e poco efficiente, anche sotto il profilo dell'economicità.

L'appalto sarà affidato mediante procedura aperta sopra soglia comunitaria ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016, da aggiudicare in base al **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**,

secondo quanto disposto dall'art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016, finalizzata all'individuazione dell'operatore aggiudicatario. Per il presente appalto è prevista l'applicazione dei C.A.M. di riferimento, in quanto compatibili con la specificità della procedura.

Al fine della migliore resa del Servizio, anche sotto il profilo della sua corretta gestione, l'Amministrazione ha ritenuto di individuare l'importo dovuto mensilmente dal concessionario ed oggetto di rialzo, tenendo comunque conto dei seguenti dati:

- valore delle quotazioni immobiliari relative all'ultimo semestre disponibile per la zona di riferimento tratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate¹;

Dall'analisi di tali elementi l'Amministrazione ha tratto il **valore del canone di concessione da porre a base di gara, con offerta al rialzo**, a partire dalla seguente formula: (14,00 mq/mese x 350 mq x 10 mesi).

L'importo così calcolato è stato arrotondato per difetto ad € 4.000,00 in ragione delle peculiarità del servizio in oggetto, in ordine ai periodi di affluenza e all'imposizione di prezzi calmierati, sia per la natura concessoria e non locatizia del canone stesso.

L'importo del canone a base di gara, al rialzo, è pertanto pari ad € 40.000,00 annui i.e., [€ 4.000,00 mensili i.e., per complessivi € 160.000,00 i.e. per l'intero periodo contrattuale (quattro anni)].

Su tale canone di concessione l'operatore, in sede di offerta economica, dovrà offrire un rialzo percentuale, che determinerà l'importo dovuto dal concessionario a titolo di canone concessorio.

Essendo l'obiettivo della presente procedura quello di individuare un operatore affidabile ed in grado di garantire il servizio in questione in modo ottimale ed efficiente per tutta la durata contrattuale, onde evitare il verificarsi delle vicende negative delle precedenti gestioni, ed offrendo all'utenza fruitrice del servizio prodotti di prima qualità a prezzi calmierati, l'Amministrazione ha ritenuto valido, a tale scopo, ricorrere ad un criterio che valorizzi le capacità imprenditoriali dell'operatore.

A tal fine, perciò, l'Amministrazione ha ritenuto di **fissare la misura delle royalties dovute** dal concessionario al **5%** e che esse sono dovute **solo nel caso in cui il fatturato annuo superi l'importo-“soglia” di € 449.999,99.**

In ragione delle peculiarità del servizio in questione e delle condizioni economiche stabilite dall'Amministrazione, l'avviamento commerciale si deve intendere espressamente rinunciato dal Concessionario.

Parimenti, essendo obiettivo del servizio in questione garantire all'utenza di riferimento - principalmente composta da studenti universitari - la fruizione del medesimo a prezzi calmierati, si è stabilito che **il Concessionario dovrà applicare un ribasso pari almeno al 20% sui prodotti di cui al listino ASSOBAR (IV Categoria) (ALL. B).**

¹ Si precisa che per la zona Extraurbana/VERANO-UNIVERSITÀ POLICLINICO sono state effettuate più interrogazioni per le annualità 2019, 2018, 2017 ma non risultano disponibili quotazioni sicché si è ritenuto di verificare le quotazioni relative alla zona limitrofa ed in particolare si è presa in considerazione la “zona Semicentrale/SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI) destinazione: commerciale –ANNO 2019 – I semestre”, di cui si è preso a riferimento il valore minimo per la non perfetta coincidenza di zona: 14,00 € mq/mese.

Gli operatori concorrenti dovranno perciò presentare un **Piano Economico-finanziario (P.E.F.) articolato in base agli esempi (nn. 1, 2 e 3) illustrati nella presente Progettazione** e nel quale vengano **sviluppate almeno le seguenti voci**, accompagnate altresì dalle relative proiezioni di fatturato: canone (in base al rialzo offerto), costo personale, costo utenze, costi spese generali (compresi proiezioni di fatturato, utile, royalties ecc.).

Al fine della redazione di P.E.F. completi e sostenibili, di seguito vengono riportati altresì i dati forniti dal concessionario uscente:

TAB. 1 "Fatturati dichiarati"

annualità	Fatturato realizzato
2017	€ 475.710,36
2018	€ 407.052,57
2019	€ 372.101,45

TAB. 2 "Elenco figure professionali"²

UNITA' OPERATIVA	LIV.	QUALIFICA	ORE SETT.	DATA ASSUNZIONE	CONTRATTO
DiscoLazio	4	Barista	40	16/05/2016	Tempo indeterminato
DiscoLazio	5	Banchista	40	01/02/2014	Tempo indeterminato
DiscoLazio	4	Pizzalolo	40	01/10/2015	Tempo indeterminato
DiscoLazio	5	Barista	30	01/10/2015	Tempo indeterminato
DiscoLazio	5	Gastonomo	25	16/05/2016	Tempo indeterminato
DiscoLazio	6s	Addetto alle pulizie	25	14/10/2015	Tempo indeterminato
DiscoLazio	5	Banchista	40	21/09/2016	Tempo indeterminato
DiscoLazio	5	Banchista	40	01/07/2019	Tempo indeterminato

Obiettivo del P.E.F. presentato da ciascun operatore concorrente è quello di consentire all'Amministrazione di valutare la sostenibilità dell'offerta e l'affidabilità dell'operatore, nell'eventuale fase di anomalia.

² Le figure professionali da assorbire sono in tutto otto, con le relative qualifiche come chiarito dalla Tabella 2 "Elenco figure professionali".

Esempi per articolazione del P.E.F.

ESEMPIO 1: fatturato annuo	€ 449.999,00
Canone annuo.....	€ 44.000,00 (*)
Costo personale	€ 200.000,00
Spese generali (materie prime/utenze/di gestione ecc.)	€ 150.000,00
Royalties (5% sul fatturato)	0,00
Totale (ricavo del concessionario):	€ 55.999,00

ESEMPIO 2: fatturato annuo	€ 500.000,00
Canone annuo.....	€ 44.000,00 (*)
Costo personale	€ 200.000,00
Spese generali (materie prime/utenze/di gestione ecc.)	€ 150.000,00
Royalties (5% sul fatturato)	€ 25.000,00
Totale (ricavo del concessionario):	€ 81.000,00

ESEMPIO 3 fatturato annuo	€ 600.000,00
Canone annuo.....	€ 44.000,00 (*)
Costo personale	€ 200.000,00
Spese generali (materie prime/utenze/di gestione ecc.)	€ 150.000,00
Royalties (5% sul fatturato)	€ 30.000,00
Totale (ricavo del concessionario):	€ 176.000,00

(*) ipotesi di rialzo del 10% sul canone a base d'asta.

NB. In generale la royalties sarà calcolata sull'intero anno solare. Laddove il servizio abbia inizio da metà anno ovvero oltre, il valore delle royalties sarà calcolato sul fatturato realizzato per le effettive mensilità di servizio (sempre con riferimento all'anno solare di riferimento), essendo quindi possibile che le royalties non siano dovute per tale periodo di servizio iniziale nel caso del mancato superamento della soglia oltre la quale esse sono dovute. Analogamente, al termine di conclusione del rapporto concessorio per il computo delle royalties dovute si terrà conto del fatturato realizzato per le effettive mensilità residue.

NB. L'Amministrazione ha ritenuto di introdurre una soglia limite (nella misura di € 449.999,99) oltre la quale sono dovute le royalties, considerandolo un meccanismo idoneo ad una gestione economica efficiente del servizio, incentivando l'operatore a gestire al meglio, in ottica imprenditoriale, il servizio in questione. Come risulta evidente dagli esempi soprariportati, maggiore è il fatturato realizzato, maggiori saranno i ricavi conseguiti per il concessionario, nonostante che, al superamento della soglia, siano dovute le royalties all'Amministrazione.

Sulla base del fatturato medio realizzato dalla precedente gestione, l'Amministrazione stima il valore

**DiSCO - Ente Regionale per il Diritto
allo Studio e la promozione della Conoscenza**

Via Cesare De Lollis, 24/b - 00185 Roma
Telefono 06 4970241 • Fax 06 4970204
p.iva/cod.fisc. 08123891007 • p.e.c.: urp@pec.laziodisu.it
e-mail: urp@laziodisu.it • www.laziodisu.it



della presente concessione in € 450.000,00 i.e. annui. Pertanto il **valore complessivo della suddetta concessione** di servizio sarà presuntivamente pari ad **€ 1.800.000,00 i.e.** per l'intero periodo contrattuale e su tale importo verranno tarati i requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali richiesti agli operatori concorrenti, al fine di garantire la partecipazione di operatori affidabili sotto il profilo delle capacità economico-finanziarie e tecnico-professionali.

CRITERI PER VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

offerta tecnica max 70 punti

offerta economica max 30 punti

2.5. DESTINATARI DEL SERVIZIO

Possono partecipare alla presente procedura tutti gli operatori interessati purché in possesso dei requisiti richiesti. Il gestore uscente si è vincolato a non partecipare, né in proprio né per interposta persona e/o società.

3. ONERI DI SICUREZZA

Relativamente a quanto previsto dal D. Lgs. del 9 aprile 2008, n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro circa l'obbligo del datore di lavoro committente di elaborare un documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI), si precisa che l'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è di valore pari a € 0,00.

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 95, comma 10 del D.Lgs. 50/2016, le imprese partecipanti dovranno indicare nella loro offerta gli eventuali oneri di sicurezza da rischio specifico o aziendali riferibili alla esecuzione dell'appalto.

4. QUADRO ECONOMICO

Il valore della concessione del servizio in oggetto è stimato, **per 40 mesi, in € 1.800.000,00 i.e., compreso il costo della manodopera pari ad € 200.000,00 annui.**

L'importo del **canone di concessione** posto **a base d'asta** è stimato in **€ 40.000,00 i.e. annui**

L'Iva applicabile (sia sull'importo del canone e sia sulle royalties) è pari al 22%.

Le **royalties** sono stabilite **in misura fissa del 5% del fatturato** annuo realizzato, oltre IVA, e sono dovute dal Concessionario solo nel caso in cui il fatturato annuo realizzato superi l'importo di € 449.999,99.

5. CAPITOLATO D'ONERI

Si rinvia a separato documento. Costituiscono allegati al Capitolato d'oneri:

- ALL. A – Planimetria spazio “BAR DE LOLLIS”
- ALL. B – Listino prezzi ASSOBAR

**DiSCo - Ente Regionale per il Diritto
allo Studio e la promozione della Conoscenza**

Via Cesare De Lollis, 24/b - 00185 Roma
Telefono 06 4970241 • Fax 06 4970204
p.iva/cod.fisc. 08123891007 • p.e.c.: urp@pec.laziodisu.it
e-mail: urp@laziodisu.it • www.laziodisu.it

