



POLITECNICO DI TORINO

DISCIPLINARE

Aqui – Approvvigionamento Beni e Servizi

TITOLO: Concessione per la gestione del servizio di ristorazione nel corso dell'intera giornata, con connessa qualificazione dello spazio finalizzato all'esercizio di detto servizio, presso la "Cittadella Politecnica"

Agosto 2011

Politecnico di Torino
Area Aqui –Ufficio Gare
Corso Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino Italia
tel: +39 011 564 6374/ 6027/ 6148 fax: +39 011 564 6349 /5755
e-mail: appalti@polito.it



POLITECNICO DI TORINO

PREMESSE

Come noto, il Politecnico di Torino ha in atto da tempo un importante intervento di ampliamento e implementazione della propria sede, localizzato principalmente nell'area del "Ex Officine Grandi Riparazioni", compresa tra Via P.C. Boggio, C.so Ferrucci, C.so Peschiera e C.so Castelfidardo, alle spalle della sede universitaria di C.so duca degli Abruzzi. L'intervento, denominato "Cittadella Politecnica" si colloca nell'ambito di un processo complessivo di trasformazione urbana, favorito in parte dalla dismissione di ampie aree industriali.

Il progetto della Cittadella Politecnica vuole connotare l'area del Politecnico non solo come luogo di apprendimento e di ricerca accademica, ma anche come centro di attrazione di importanti investimenti in ricerca, trasferimento tecnologico verso il sistema delle piccole e medie imprese, di servizi al territorio, di aggregazione sociale e studentesca, di riqualificazione urbana.

Ad oggi il programma di interventi non è ancora completamente realizzato; infatti nell'ambito del progetto "Cittadella Politecnica" è ancora contemplata, tra l'altro, la realizzazione di servizi di ristoro e di servizi per il tempo libero degli studenti.

In tale ottica si inserisce la realizzazione di una Caffetteria sulle aree ex OGR, secondo le modalità procedurali di seguito descritte.

La realizzazione di tale obiettivo ha come finalità la valorizzazione e la rivitalizzazione dell'area mediante la sua destinazione ad una platea ampia di destinatari e la previsione di un utilizzo in fasce orarie che superino quelle collegate alle attività di studio e di lavoro.

Allo stato attuale è stato realizzato l'edificio "Caffetteria" per le parti relative ai muri perimetrali: gli interventi edili/impiantistici di completamento saranno a cura del concessionario a cui sarà affidata la gestione del servizio di ristorazione/caffetteria.

Con Deliberazione n. 200/2010 del Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2010, è stato autorizzato l'affidamento, ai sensi dell'art. 30 D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., di una *concessione per la gestione del servizio di ristorazione nel corso dell'intera*

Politecnico di Torino
Area Aqui –Ufficio Gare
Corso Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino Italia
tel: +39 011 564 6374/ 6027/ 6148 fax: +39 011 564 6349 /5755
e-mail: appalti@polito.it



giornata, con connessa qualificazione dello spazio finalizzato all'esercizio di detto servizio.

La scelta del concessionario avverrà nel rispetto dei principi generali relativi ai contratti pubblici e, in particolare, dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità.

La procedura ed i rapporti contrattuali derivanti dall'aggiudicazione sono regolati dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 163/2006) e, nelle parti espressamente richiamate, dal D.P.R. 207/2010, Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e dal Regolamento per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell'Ateneo, emanato con D.R 258 del 15/12/2009, in vigore dal 01/01/2010.

Il presente documento disciplina la procedura per l'affidamento della concessione.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'affidamento attiene ad una concessione di servizi in cui la controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio.

La concessione ha per oggetto la gestione del servizio di caffetteria e ristorazione, la realizzazione degli interventi di qualificazione dello spazio concesso, necessari al fine dell'erogazione dei servizi di ristorazione, nonché altri servizi aggiuntivi attinenti alla "vita universitaria" che il concessionario – in un'ottica di aggregazione sociale e studentesca e di riqualificazione urbana – dovrà proporre nel progetto di qualificazione e gestione.

Più precisamente, il concessionario dovrà provvedere al completamento dell'edificio denominato "caffetteria" sulla base del progetto redatto seguendo le "Linee guida Edili" fornite dall'Amministrazione ed allegate al presente documento.

In particolare, il concessionario dovrà:

- eseguire i lavori di completamento del fabbricato "caffetteria" necessari, allestire ed arredare i locali dati in concessione;

assicurare i servizi di seguito indicati, meglio definiti nel documento "Linee guida ristorazione", cui si rinvia:



POLITECNICO DI TORINO

- servizio di caffetteria: da svolgersi nella fascia diurna e serale;
- servizio di ristorazione veloce: da svolgersi nell'orario di pranzo;
- servizio serale di ristorante: da svolgersi secondo il progetto di gestione sviluppato dal concessionario sulla base di elementi tematici e fortemente caratterizzanti;

ed inoltre:

- servizi legati alla "vita universitaria" **destinati a favorire la socializzazione e/o a supportare le attività ristorative, sportive o ricreative o culturali degli studenti e del personale dell'Ateneo.**

I servizi di cui sopra saranno erogati negli spazi/locali affidati dall'Amministrazione mediante concessione, identificati nel documento "Linee Guida Edili" e nelle relative planimetrie.

Il concessionario dovrà corrispondere al Politecnico di Torino, un canone concessorio determinato in € 50.000 annue e soggetto a rialzo in sede di offerta economica. Nei primi 6 anni il concessionario potrà portare in deduzione dal canone concessorio l'investimento effettuato sull'immobile, nel limite massimo del canone dovuto.

Il concessionario non avrà titolo ad esigere un indennizzo o una buonuscita al termine della concessione.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di **12 anni (solari consecutivi), non rinnovabile**, decorrenti dalla data di stipula, ovvero, nel caso di esecuzione anticipata, dalla data di presa in carico del servizio.

E' fatta salva la possibilità per il Politecnico di esigere l'inizio della prestazione antecedentemente alla stipula della concessione, in caso di motivate ragioni di urgenza.

Il concessionario si impegna a dare avvio all'esecuzione alla data che sarà indicata dal Politecnico, previa comunicazione trasmessa con un anticipo di almeno 10 giorni.

Politecnico di Torino
Area Aqui - Ufficio Gare
Corso Duca degli Abruzzi, 24 - 10129 Torino Italia
tel: +39 011 564 6374/ 6027/ 6148 fax: +39 011 564 6349 /5755
e-mail: appalti@polito.it



3. IMPORTO GLOBALE PRESUNTO DELLA CONCESSIONE

Il valore stimato per tutta la durata della concessione ammonta a € 18.000.000,00 (oltre IVA), determinato considerando le potenzialità ricettive della struttura "Caffetteria" e ipotizzando un fatturato teorico annuo pari a € 1.500.000,00. Detto valore non tiene conto dei proventi che potrebbero derivare dalla gestione dei servizi aggiuntivi proposti dal concessionario in sede di offerta tecnica.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

La scelta del concessionario avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del Codice dei contratti, e mediante l'espletamento di una procedura articolata nelle seguenti tre fasi.

In particolare:

- **PRIMA FASE – indagine di mercato:** è finalizzata a verificare se nel mercato sussistono operatori economici interessati a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione, illustrate sommariamente all'interno dei documenti Linee guida.

A tal fine, entro il termine previsto all'art 6, gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura, potranno manifestare il proprio interesse mediante l'invio del Modello A allegato al presente disciplinare.

- **SECONDA FASE - invito a presentare offerta:** l'Amministrazione, viste le risultanze dell'indagine di mercato, si riserva di invitare almeno 5 operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti che abbiano manifestato interesse alla procedura. Gli operatori invitati potranno presentare offerta solo se in possesso dei requisiti di idoneità morale, di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale previsti dalla lettera di invito.

In particolare, i suddetti requisiti dovranno essere posseduti dai concorrenti, singoli o riuniti in raggruppamento, nell'ambito delle attività ristorative e delle attività aggiuntive (ricreative, ristorative, culturali, sportive) offerte nel progetto di gestione.



POLITECNICO DI TORINO

A titolo meramente esemplificativo ed indicativo:

a. **nell'ambito della ristorazione:**

verrà richiesta una capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale riferita all'ambito dei servizi di ristorazione che dovrà essere dimostrata con un fatturato globale, riferito all'ultimo triennio, pari a circa il doppio del valore stimato della concessione e un fatturato specifico pari al valore stimato della concessione;

b. **nell'ambito degli altri servizi aggiuntivi proposti:**

verrà richiesto di aver svolto servizi nell'ultimo triennio per almeno 24 mesi nell'ambito dell'attività proposta.

La proposta di gestione (offerta tecnica) dovrà essere articolata in:

- progetto di completamento del fabbricato "Caffetteria";
- proposta di gestione ed organizzazione del servizio di caffetteria e ristorazione;
- proposta di gestione ed organizzazione di servizi aggiuntivi attinenti alla "vita universitaria", in un'ottica di aggregazione sociale e studentesca e di riqualificazione urbana.

Le modalità di compilazione e presentazione delle offerte, nonché i parametri di valutazione delle stesse, saranno esplicitate nella lettera di invito che sarà inoltrata non oltre il 30/10/2011.

- **TERZA FASE – valutazione offerte ed aggiudicazione:** La valutazione delle offerte tecniche - che sarà preceduta dalla verifica dei requisiti richiesti ai fini della partecipazione, avverrà in seduta riservata da parte di una Commissione, nominata ad hoc dall'Amministrazione, che provvederà ad assegnare i punteggi sulla base dei parametri previsti nella lettera di invito.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione procederà all'apertura delle offerte economiche, all'assegnazione dei punteggi complessivi ed



POLITECNICO DI TORINO

all'aggiudicazione provvisoria. L'Amministrazione si riserva di valutare la congruità dell'offerta presentata dal I classificato.

L'offerta economica dovrà contenere il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale di durata della concessione, nonché la quantificazione del valore residuo, anno per anno, dell'investimento al netto degli ammortamenti.

Il valore residuo, non ammortizzato al termine della concessione (12 anni) dovrà essere necessariamente pari a euro zero.

5. SOPRALLUOGO

E' previsto il sopralluogo obbligatorio.

La visita ai fabbricati in argomento potrà essere effettuata solo previa prenotazione telefonica con l'Ufficio Tecnico, contattando la sig.ra Ignazia Marino al n. 011/564.6335 dalle ore 9 alle ore 12 dei giorni feriali (escluso il sabato), non potendo le imprese accedere, direttamente e senza autorizzazione, a tutti i locali interessati e dovendo inoltre essere rilasciata dal Servizio competente dell'Amministrazione la dichiarazione di avvenuto sopralluogo che dovrà essere allegata al Modello A.

Il sopralluogo potrà essere effettuato nel periodo compreso tra il **22/08/2011 ed il 09/09/2011**.

Saranno ammessi alla visita di sopralluogo il Legale Rappresentante dell'impresa o suoi delegati.

Nella seconda fase sarà previsto un sopralluogo tecnico, onde consentire alle imprese di acquisire tutte le necessarie informazioni utili ai fini della formulazione della proposta.

6. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Entro le **ore 12** del giorno **22 settembre** gli operatori economici interessati ad essere invitati alla procedura dovranno far pervenire al Politecnico di Torino

Ufficio Protocollo – Rettorato I Piano

C.so Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino

Politecnico di Torino
Area Aquis – Ufficio Gare
Corso Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino Italia
tel: +39 011 564 6374/ 6027/ 6148 fax: +39 011 564 6349 /5755
e-mail: appalti@polito.it



POLITECNICO DI TORINO

- con modalità scelte a loro discrezione, il Modulo A debitamente compilato unitamente all'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciato dagli Uffici dell'Amministrazione.

7. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Il Responsabile Unico del procedimento è: ing. Marco Pellochiù

8. RICHIESTA CHIARIMENTI

Per i chiarimenti di natura giuridico - amministrativa e per le informazioni tecniche necessarie, i concorrenti potranno inviare richieste scritte in lingua italiana esclusivamente per posta elettronica all'indirizzo: ristorazione.cittadella@polito.it.

Le risposte ai quesiti saranno pubblicate, in forma anonima, esclusivamente sul sito www.swas.polito.it.