



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

PROTOCOLLO N. 396583/2023 DEL 11/12/2023

CLASSIFICAZIONE 07.05.01 - 2021/4

OGGETTO: AGGIORNAMENTO PIANO DI GESTIONE MUS.E GESTIONE DIRETTA AMBIENTI EX LEOPOLDINE MUSEO 900 CON CAFFETTERIA

Con la presente si consegna copia analogica a stampa, tratta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3/bis, comma 4/bis ed all'art. 23 del D.Lgs 82/2005, dal documento informatico, predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al D.Lgs. 82/2005 (C.A.D.) identificato con HASH, indicato/i in calce, dell'atto in oggetto e dei suoi allegati.

Allegati:

- Modifica piano gestione caffetteria-signed.pdf

FDD5F4CC1F0158FB81CC2A91640D945D3E3246FD15D021795C8171D83EE1B0DB4662419A6C61A03ACA1004CC72451191CE73AACF07A2822101C7112B4381D4A1

- Allegato 1.pdf

21DEB1AF6CE39C1B22BFAD434D5FFF097528170CA112F8D87B6322C6AE7B3397428162339AE787978AA05811EB68F8FD527D36D0F26FDFA71437860C1B8F83B4

- Allegato 2.pdf

DEDAA1B53112C6865A55AE17A3247710046BBE31FBE981398042099166DBFBADE46D8AB195BED6750615D294456CB11A0E39412C29D33CC2C4210204F1F5DED3

Firenze, 11 dicembre 2023

Alla Direttrice della Direzione Cultura del Comune di Firenze
Dott.ssa Gabriella Farsi
Alla Dirigente del Servizio Musei Biblioteche Archivi
Dott.ssa Marina Gardini

Oggetto: Gestione diretta MUS.E ex art. 14, comma 3, LRT n. 21/2010 presso Ex Leopoldine, Museo Novecento - modifica Piano di gestione e sostenibilità sale attigue in gestione diretta a MUS.E

Gentilissima Direttrice,

con la presente, che sostituisce le nostre precedenti comunicazioni successive a quella del 2 dicembre 2021, assunta a Vs. prot gen. n. 391364/2021 e si comunica quanto segue.

Come ben noto a Codesta Spett. le Direzione, previa rituale pubblicazione sul Portale Amministrazione Trasparente, questa Associazione ha promosso e celebrato una procedura aperta al fine di selezionare un operatore economico cui affidare in concessione gli spazi descritti nel vecchio progetto di gestione al fine di svolgersi il servizio accessorio di caffetteria.

A seguito del contratto di concessione stipulato da MUS.E in data 15 settembre 2021 con l'operatore economico aggiudicatario, in esito al completamento della suddetta procedura, nonché all addendum relativo a tale atto stipulato in data 11 ottobre 2021, nonché, infine, alla effettiva installazione degli arredi e attrezzature previsti nella offerta tecnica di cui alla procedura aperta, è stata altresì eseguita dalla Associazione MUSE, quale parte concedente, la verifica di congruità in ordine alla consistenza ed al valore delle attrezzature ed arredi realizzati dal concessionario, destinati a rimanere a beneficio dei locali al termine del rapporto di concessione, che sono descritti nell' allegato 1 alla presente.

Alla luce dei suddetti atti sussistono elementi per aggiornare il piano economico della gestione, di cui alla Deliberazione DG/2021/00197 del 18/05/2021, sulla base delle considerazioni di seguito evidenziate:




- l'Associazione MUS.E, in riferimento ai locali affidatili in gestione diretta ex art. 14, comma 3, LRT n. 21 del 2010 in esecuzione della Deliberazione DG/2021/00197 del 18/05/2021, e dalla concessione a terzi del servizio accessorio di caffetteria sopradescritta, avrà introiti a titolo di canone concessorio composti da una componente fissa annua pari ad € 17.000,00 oltre IVA e da una componente variabile, consistente nelle royalties calcolate sul fatturato annuale (in misura del 7,1%).
- A valere su quota parte di tale entrata l'Associazione MUS.E., per quanto previsto nel rapporto concessorio suddetto, procederà, mediante scomputo al concessionario di parte del canone annuo periodico, all'acquisto dei beni ed attrezzature forniti dall'operatore economico, per il loro valore imponibile, ritenuto congruo, di complessivi € 60.788,31, che rimarranno in dotazione all'immobile al termine della concessione e che sono descritti nell' allegato 1 alla presente.



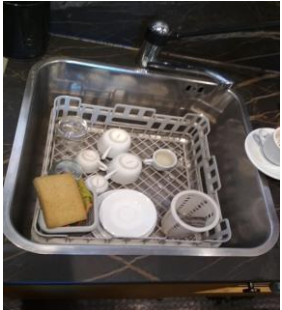
- Nell'ambito della gestione diretta affidata, MUS.E ha altresì avanzato la richiesta di messa a disposizione di N. 2 spazi aggiuntivi nel Complesso delle Ex Leopoldine di Piazza Santa Maria Novella, allo scopo di garantire una migliore organizzazione delle attività della gestione stessa, e quindi per lo svolgimento delle attività di valorizzazione nonché per la eventuale concessione in uso al gestore della attività accessoria di caffetteria.
- Preso atto che in riferimento a tali due spazi aggiuntivi - aventi accesso da Via Palazzuolo e dal loggiato su Piazza Santa Maria Novella, meglio precisati nella relazione di stima di cui alla nota prot. gen. 378731 in data 24.11.2021 della Direzione Patrimonio Immobiliare da Voi trasmessaci - è stato determinato un valore locativo rispettivamente di € 6.660,00 annui (Porzione "A") e € 5.940,00 annui (Porzione "B") pari a complessivi € 12.600,00 iva esclusa, si conferma la richiesta di assegnazione in gestione diretta degli stessi, nel loro attuale stato di fatto.
- In riferimento a tali locali, MUS.E utilizzerà direttamente la Porzione "A", come definita nella relazione di stima suddetta, nell'ambito del compito di valorizzazione precedentemente assegnato a questa Associazione e affiderà al concessionario la Porzione "B", applicando un incremento del canone concessorio di importo pari al valore locativo della stessa, € 495/mese per un totale annuo di € 5.940,00, rimanendo a carico del terzo concessionario ogni onere descritto nella suddetta relazione di stima.
- In conseguenza di quanto sopraesposto la entità dei ricavi della gestione di MUS. E. da canoni concessori predeterminati è prevista nella misura complessiva di € 22.940,00 annui oltre IVA, elemento di cui si è tenuto conto per la definizione del nuovo Piano di gestione.
- La Associazione relativamente ai servizi di valorizzazione di cui alla gestione diretta propone il nuovo piano di gestione, che ridefinisce gli introiti complessivi derivanti dalla concessione dei locali di caffetteria e dei locali accessori di nuova assegnazione in gestione diretta, nonché l'entità dei servizi di valorizzazione previsti nella gestione diretta, i costi relativi alla acquisizione degli arredi che saranno rilasciati da parte di MUSE al Comune al termine della concessione ed, infine, i conseguenti risultati di gestione dei quali è previsto il versamento al Comune.

Il Presidente di Mus.e
Matteo Spanò

Arredi caffetteria Museo Novecento




N.	IMMAGINE	DESCRIZIONE	quantità	n. fattura	IMPORTO UNITARIO	TOTALE IMPONIBILE
1		<p>TOM3086_NR Tom. Base tavolo in ghisa VERNICIATA A POLVERI POLIESTERI TERMOINDURENTI ANTIGRAFFIO COLORE NERO. Dotata di piedini regolabili</p>	N. 15	2513/2021 del 31.08.2021	36,00 €	540,00 €
2		<p>S707010S Piano Hpl 70x70 Cm Sp 10 mm Colore nero. Bordo WH</p>	N. 10	2513/2021 del 31.08.2021	65,00 €	650,00 €
3		<p>SLL-DS-RJILL-TM-RLL Sedia Outdoor in POLIPROPILENE Dasi Rejlla - COLORE: Giallo ocra</p>	N. 40	F22-9382 del 29.07.2021	34,27 €	1.355,35 €

4		<p>Piani tavolo cm 60x60 in multistrato con top pietra emerald e finitura laterale in oro satinato</p>	N. 8	004/2022 del 22.03.2022	245,00 €	1.960,00 €
5		<p>BEA20_V-OR Bea. Sedia con telaio in metallo verniciato colore oro. Seduta rivestita in velluto colore verde bottiglia.</p>	N. 20	2513/2021 del 31.08.2021	30,50 €	610,00 €
6		<p>Bancone realizzato in legno listellare di mt. 6,40 + 1 mobile con sportelli in legno listellare con alloggio per lavastoviglie e lavandino di mt. 1,44</p>	N. 1	268 del 31.08.2021 e 310 del 30.09.2021	22.000,00 €	22.000,00 €




7		<p>Dettaglio bancone: alloggio per lavastoviglie e lavandino di mt. 1,44</p>				
8		<p>Tavolo refrigerato 3 porte tipo FIMAR FORCOLD MOD. G-GN3100TN-FC_ DIM. EST. Cm 179,5x70x85h_417 LITRI _VENTILATO_ RANGE TEMP - 2/+8_ VOLT 230/1/50HZ</p>	1	268 del 31.08.2021	1.040,00 €	1.040,00 €
9		<p>Vasca quadrata di lavaggio CM. 45x45x25H</p>	1	268 del 31.08.2021	57,00 €	57,00 €

10		LAVATAZZE TIPO Elettrobar MOD. OCEAN 340	1	n. 309 del 30.09.2021	1.480,00 €	1.480,00 €
11		Vasca refrigerata stiltek ventilata	1	268 del 31.08.2021	2.000,00 €	2.000,00 €
12		Teche di cristallo per bancone	3	005/2022 del 22703/2022		1.086,00 €



13		Unità condensatrice remota ad aria + frigoconnect (impianto)	1	268 del 31.08.2021	800 + 200	1.000,00 €
14		Banco a pozzetti da incasso 8 fori con riserva e piano inox	1	268 del 31.08.2021	5.250,00 €	5.250,00 €
15		Pedana (materiali, manodopera per montaggio, tamponature, incollaggio gomma e movimentazioen pedana)	1	007/2022 del 22/03/2022	2.215,00 €	2.215,00 €

16		Espositore panoramico 4 vetri	1	268 del 31.08.2021	2.080,00 €	2.080,00 €
17		Armadio frigo in acciaio tipo ISA mod. GE PLUS	1	268 del 31.08.2021	1.280,00 €	1.280,00 €
18		Armadio pensile inox con porte scorrevoli	1	268 del 31.08.2021	365,00 €	365,00 €

19		Tavolo refrigerato due porte in acciaio inox AISI 201 ForCold GN71	1	100003479 del 30 agosto 2021	1.030,00 €	1.030,00 €
20		Lavello acciaio 1 vasca sx + 1 gocc. Dim est. Cm 140x70x85	1	268 del 31.08.2021	448,00 €	448,00 €
21		Freezer in acciaio 1 porta tipo FRIULINOX MOD. Evo 1 AF 7-M	1	n. 309 del 30.09.2021	1.600,00 €	1.600,00 €

22		ABBATTITORE TIPO SAMAREF MODELLO POLAR 5T PL	1	n. 363 del 15.12.2021	2.900,00 €	2.900,00 €
23		Armadio frigo in acciaio 1 porta tipo FRIULINOX	1	n. 309 del 30.09.2021	1.600,00 €	1.600,00 €
24		Tavolo da lavoro in acciaio, armadiato con porte scorrevoli	2	n. 309 del 30.09.2021	552,00 €	1.104,00 €

25		Tavolo da lavoro in acciaio, vano neutro aperto con ripiano intermedio	1	n. 309 del 30.09.2021	288,00 €	288,00 €
26		Imastatrice planetaria tipo FIMAR MOD + frusta	1	n. 309 del 30.09.2021	1102 + 47	1.149,00 €
27		Specchio rettangolare 50x70 cm telaio in pvc colore grigio	3	167566 del 14.09.2021	28,69 €	86,07 €

28		Dispenser automatico a parete da 1100 ml per gel igienizzante alcol o sapone	1	167566 del 14.09.2021	57,14 €	57,14 €
29		Asciugamani elettrico professionale verticale	3	167566 del 14.09.2021	326,23 €	978,69 €
30	Manodopera per montaggio accessori bagno e arredo			006/2022 del 22/03/2022	290,00 €	290,00 €

31		Allacciamento elettrico nuovo bar e locali adiacenti	1	697/2021 del 22.11.2021	2.389,06 €	2.389,06 €
32		Adeguamento impianto idraulico	1	4 del 31.03.2022	1.900,00 €	1.900,00 €

TOTALE

60.788,31 €

Allegato 2

Tabella Piano di gestione 2023 — 2027

Allegato 2 - Piano di Gestione (2023 - 2027)					
	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027 (q.p. 9/12)
Entrate previste da Operatore Economico per servizio caffetteria					
Canone fisso	38.983,56	17.000,00	17.000,00	17.000,00	12.750,00
Canone per utilizzo ulteriore spazio di cui alla stima allegata prot.0378731 del 24/11/2021	11.880,00	5.940,00	5.940,00	5.940,00	4.455,00
Royalties su fatturato (7,1% come da bando) previste in base al piano economico finanziario a suo tempo presentato dall'operatore economico selezionato	35.968,00	33.264,00	37.800,00	39.967,00	29.975,00
totale proventi derivanti dalla gestione (per la parte variabile previsionale)	86.831,56	56.204,00	60.740,00	62.907,00	47.180,00

Costi previsti	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027 (q.p. 9/12)
Servizi valorizzazione inerenti Museo Novecento Off	44.824,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	3.000,00
Acquisto arredi e attrezzature da rilasciare al Comune a termine gestione assieme ai locali	23.194,44	10.126,76	10.126,76	10.126,76	7.213,59
totale costi previsti	68.018,44	14.126,76	14.126,76	14.126,76	10.213,59
Risultato previsionale per il comune	18.813,12	42.077,24	46.613,24	48.780,24	36.966,41