

**COMUNE DI FIRENZE**

**DIREZIONE CULTURA E SPORT**

**SERVIZIO MUSEI, BIBLIOTECHE, ARCHIVI**

**Affidamento alla Associazione MUSE della gestione diretta di alcuni ambienti  
del complesso delle Ex Leopoldine ex art. 14, comma 3, LRT n. 21 del 2010**

L'anno 2023 il giorno 29 del mese di dicembre in Firenze:

• Il **COMUNE DI FIRENZE**, avente codice fiscale n. 01307110484, in persona del Dirigente del Servizio Musei, Biblioteche, Archivi della Direzione Cultura e Sport Dott.ssa Marina Gardini, , domiciliata per la carica presso la sede della Direzione Cultura e Sport ,Via Garibaldi 7 Firenze, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Firenze, al presente atto legittimato e nell'esercizio dei poteri riconosciutigli dal D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 58 dello Statuto e dall'art. 22 del regolamento generale per l'attività contrattuale, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. DD/2023/10795 in data 18/12/2023 da una parte,

• **Associazione MUS.E.**, con sede in Firenze, via Nicolodi 2, avente codice fiscale 94083520489 legalmente rappresentata dal Dott. Matteo Spanò,

l, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di presidente, dell'Associazione "MUS.E" o "Associazione", dall'altra parte.

**PREMESSO CHE:**

- L'Associazione "Museo dei Ragazzi di Firenze" nasce nel febbraio 2001 per realizzare e gestire il progetto omonimo ideato, già a partire dalla fine degli anni '90, nell'ambito degli interventi per il Grande Giubileo del 2000;

- con deliberazione n. 11 del 4 marzo 2013 il Consiglio Comunale di Firenze, rispondendo all'esigenza di meglio definire e sistematizzare il complesso delle attività che l'Associazione stessa offre e può offrire per il Comune di Firenze, ha approvato le modifiche ed integrazioni allo Statuto dell'Associazione e conseguentemente la nuova denominazione dell'Associazione in "MUS.E." seguendo l'evoluzione della legislazione nazionale e regionale (LRT 21/2010) in materia di valorizzazione degli istituti e luoghi della cultura e di gestione delle attività finalizzate e connesse a tale valorizzazione;

-le modifiche di cui al precedente capoverso sono state deliberate dall'Assemblea dei soci;

-con la legge della Regione Toscana 25 febbraio 2010, n. 21 " Testo unico delle disposizioni in materia di beni, istituti e attività culturali" (che ha come riferimento principale il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42) viene a concretarsi la possibilità per i Comuni e altre Amministrazioni pubbliche locali di organizzare i propri istituti e luoghi della cultura (musei, biblioteche, archivi ed altro, come definiti all'art. 10 della LRT 21/2010 e dall'art. 101, commi 1 e 2 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42), anche attraverso gestioni dirette delle attività e servizi culturali relativi mediante affidamento ad Associazioni, Fondazioni od altri organismi partecipati (art. 14, comma 3, della LRT 21/2010) quali bracci operativi delle amministrazioni suddetti;

- in tale contesto l'Associazione MUS.E, a totale partecipazione pubblica, a cui è associato il Comune di Firenze, può individuarsi quale braccio operativo dell' Amministrazione comunale per la gestione diretta delle attività e servizi inerenti gli istituti e i luoghi della cultura di cui alla LRT 21/2010, titolo II, capo I (artt. 10-14) con particolare riferimento ai musei civici;

- con determinazione dirigenziale del Direttore della Direzione Cultura Turismo e

Sport n. 6419 del 31.07.2013 è stato approvato lo schema di Contratto Generale di

Servizio tra il Comune di Firenze e l'Associazione MUS.E, recante nelle premesse

l'atto di indirizzo di cui alle delibere sopracitate ed il riferimento all'art. 3 della Legge

Regionale 25 febbraio 2010, n. 21, stipulato tra le parti il 31.07.2013;

- Il Contratto Generale di Servizio conferma l'intenzione delle Parti di poter procede-

re, nell'ambito della sua durata, alla formalizzazione di affidamenti in gestione per

quanto espressamente indicato nell'art. 4 (servizi erogati), nel quale, tra l'altro, è pre-

visto quanto segue: "L'Associazione può inoltre promuovere o svolgere attività, an-

che di tipo commerciale, idonee, strumentali o accessorie allo svolgimento delle sue

attività o servizi anche nell'ambito degli affidamenti delle gestioni di cui all'Articolo 14

comma 3 della L.R.T. 21/2010 per le finalità di cui all'Articolo 12 della legge in que-

stione.";

- in data 31 luglio 2023, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. DC/2023/00032,

ha approvato la trasformazione di MUS.E in fondazione di partecipazione;

- in data 28 luglio 2023 con Determinazione del Dirigente del Servizio Musei, Biblio-

teche e Archivi n.6354 è stato rinnovato il Contratto di Servizio con l'Associazione

MUS.E, assunto al protocollo generale dell'Ente in data 1 agosto 2023 al n. 250258,

fino al 31 dicembre 2024;

#### **PREMESSO ALTRESI' CHE:**

- la Associazione MUS.E., con propria nota in data 17.05.2021 assunta a prot. gen.

n. 160369, ha formalizzato all'Amministrazione comunale il progetto-proposta per la

gestione da parte della medesima Associazione di ambienti del Complesso Leopoldi-

no di Santa Maria Novella attigui al Museo Novecento, finalizzato all'affidamento in

gestione diretta ai sensi dell'articolo 14 comma 3 della L.R.T. 21/2010, all'Associazio-

ne di tali ambienti, quale Istituto e luogo della cultura, avente gestione distinta da quella dell' attiguo Museo Novecento;

- con deliberazione della Giunta comunale n. DG/2021/00197 del 18.05.2021 è stato dato mandato alla Direzione cultura e sport di procedere all'adozione degli atti necessari per l'affidamento alla Associazione MUS.E. della gestione diretta, ai sensi dell' articolo 14 comma 3 della L.R.T. 21/2010, degli ambienti e spazi di cui alla progetto proposto dalla medesima allegato parte integrante a tale deliberazione, per la realizzazione dei servizi descritti nella proposta suddetta;

-in attuazione della sopracitata deliberazione della Giunta comunale n. DG/2021/00197 del 18.05.2021, con determinazione dirigenziale n 2021/DD/03264, in data 27.05.2021 del Servizio Musei ed Attività culturali della Direzione Cultura e Sport, è stato approvato il disciplinare relativo alla gestione diretta, stipulato tra le Parti in data 28.05.2021;

- il disciplinare in data 28.05.2021 indicava espressamente che l'affidamento in gestione diretta costituisce il titolo per la Associazione per procedere a propria cura e nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti, mediante procedura di evidenza pubblica, alla concessione del servizio accessorio di caffetteria di cui all' art. 117 del Codice dei Beni Culturali (DLgs 42/2004);

- al momento dell'affidamento di cui sopra gli ambienti contenevano le predisposizioni tecniche per la realizzazione di una caffetteria ma erano privi delle attrezzature specifiche (banco, macchine per caffè, frigoriferi ecc.) e degli arredi (tavoli, sedute ecc.) necessari a tale esercizio;

- nell'ambito della gestione affidatagli come sopradescritto, la Associazione MUS.E., con propria determina a contrarre del 7.6.2021, ha proceduto alla indizione di una procedura aperta ai sensi dell' art. 60 del D.Lgs 50/2016 e ss. mm.ii. per la conces-

sione del servizio di caffetteria presso i suddetti ambienti, quale servizio accessorio

agli stessi, da aggiudicarsi con il criterio della offerta economicamente più vantagio-

sa;

- la Associazione MUS.E., a seguito dell'esperimento della procedura di cui sopra ha

quindi proceduto, con verbale di gara in data 23.06.2021, ad aggiudicare la conces-

sione in argomento alla impresa Avocado srl, nonchè, previo buon esito delle proce-

dure da essa eseguite di cui agli articoli 80 ed 83 del Codice dei contratti, a disporre,

con Determinazione del 9 luglio 2021, alla aggiudicazione definitiva della concessio-

ne;

- la Associazione MUS.E. ha pertanto proceduto a formalizzare, con scrittura privata

in data 15 settembre 2021, l'atto di concessione del servizio in argomento, nonchè a

consegnare alla aggiudicataria gli ambienti, ai fini dell' avvio delle attività, previa rea-

lizzazione a cura e spese di quest'ultima di tutti gli arredi ed attrezzature specifiche a

tale scopo necessarie;

- a parziale modifica del contenuto dell' Art. 1 del suddetto atto di concessione, la As-

sociazione MUS.E concedente ed Avocado srl concessionaria, hanno altresì sotto-

scritto in data 11.10.2021, un Addendum alla predetta concessione;

- in attuazione degli atti di gara e di concessione sopradescritti sono stati ultimati gli

allestimenti dei locali e spazi della caffetteria, che ha già iniziato la propria attività, e

con propria nota assunta a prot. gen. N° 396583 del 11/12/2023, la Associazione

MUS.E ha comunicato l'aggiornamento al piano della gestione diretta approvato con

la citata Deliberazione DG/2021/00197 del 18.05.2021;

- in riferimento agli arredi ed attrezzature, oggi effettivamente collocati a cura del

concessionario presso i locali della Caffetteria, destinati a rimanere in ogni caso in-

corporati nei locali di proprietà comunale al termine della gestione come meglio di

seguito precisato, la Associazione MUS.E. ha comunicato con la medesima nota as-

sunta a Prot. gen. n° 396583 del 11/12/2023 di aver proceduto a determinarne il loro

valore imponibile, ritenuto congruo, di complessivi € 60.788,32;

- nell'ambito della gestione diretta affidata MUS.E ha altresì avanzato istanza, nella

quale si richiedeva la assegnazione in gestione diretta ai sensi dell' articolo 14 com-

ma 3 della L.R.T. 21/2010, di n. 2 spazi aggiuntivi ubicati nel Complesso delle Ex

Leopoldine di Piazza Santa Maria Novella, allo scopo di una migliore organizzazione

delle attività della gestione stessa, e quindi per lo svolgimento delle attività di valoriz-

zazione, nonché per la eventuale concessione in uso al gestore della attività acces-

soria di caffetteria, come meglio di seguito indicato;

- con DD/2023/10795 del 18/12/2023, il Servizio Musei, Biblioteche e Archivi del Co-

mune di Firenze ha disposto l' affidamento in gestione diretta, ai sensi dell' articolo

14 comma 3 della L.R.T. 21/2010, degli ulteriori ambienti e spazi ubicati nell'ambito

del complesso leopoldino di Piazza Santa Maria Novella ed attigui al Museo Nove-

cento, descritti nell' allegato "A" al presente atto , approvando altresì la proposta di

aggiornamento del Piano Economico della gestione affidata ai sensi dell' articolo 14

comma 3 della L.R.T. 21/2010 in argomento, redatta sulla base dei ricavi ritraibili dai

servizi accessori di caffetteria all'esito della concessione stipulata e dei costi di ge-

stione previsti;

- che con il presente atto le Parti intendono disciplinare i rapporti tra Comune ed As-

sociazione MUS.E. in ordine alla individuazione dei servizi di valorizzazione previsti

ed alle modalità di versamento al Comune dei risultati della gestione, quali risulteran-

no dal rendiconto di gestione che l'Associazione dovrà produrre annualmente;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO**

**SEGUE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 1 Oggetto**

Costituisce oggetto del presente atto l'affidamento alla Associazione MUSE della gestione diretta di alcuni ambienti del complesso delle Ex Leopoldine ex art. 14, comma 3, LRT n. 21 del 2010 per la realizzazione dei servizi di cui al progetto approvato con deliberazione della Giunta comunale n. DG/2021/00197 del 18.05.2021, secondo quanto stabilito con DD/2023/10795 del 18.12.2023.

### **Art. 2 Locali e spazi affidati in gestione**

Sono affidati a Mus.e. in gestione diretta per la realizzazione del progetto di valorizzazione e relativi servizi, nonché per i servizi accessori di assistenza e ospitalità per il pubblico di cui all'art. 117 del Codice dei beni culturali, tra i quali nello specifico un servizio caffetteria, ad integrazione di quelli già assegnati con disciplinare in data 28.05.2021, i locali aggiuntivi, aventi accesso rispettivamente 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, allegata sotto la lettera "A" al presente atto:

a) i locali aggiuntivi aventi accesso dal loggiato su Piazza Santa Maria Novella, saranno utilizzati in modo esclusivo dalla Associazione per lo svolgimento dei servizi di valorizzazione della gestione diretta;

b) i locali aggiuntivi aventi accesso da Via Palazzuolo saranno affidati dalla Associazione MUS.E. al concessionario del servizio accessorio, applicando un incremento del canone concessorio di € 5.940,00 annui risultante dall' allegato "A", rimanendo a carico del terzo concessionario ogni onere descritto nella relazione di stima di cui al suddetto allegato.

#### **2.1.) Attrezzature ed arredi**

Le parti si danno atto che nei locali affidati in gestione diretta con il disciplinare in data 28.05.2021, già allora dotati di predisposizioni tecnologiche per la realizzazione di un esercizio caffetteria nonché alcuni elementi di arredo funzionali all'uso dei locali, sono oggi presenti gli arredi ed attrezzature realizzati dal concessionario del servizio accessorio di caffetteria meglio descritti nell'allegato al presente atto sotto la lettera "B".

I suddetti arredi sono destinati a rimanere in ogni caso incorporati nei locali di proprietà comunale e quindi ad essere consegnati al Comune da parte della Associazione MUS.E. al termine della gestione diretta senza diritto a rimborso alcuno.

Le Parti si danno atto che, per quanto previsto dal rapporto concessorio in essere tra la Associazione MUS.E ed il concessionario del servizio accessorio di caffetteria, la Associazione procederà all'acquisto di tali beni, per il loro valore imponibile complessivo di € 60.788,32 e che la suddetta somma complessiva relativa al costo di acquisizione sarà computata in cinque annualità a decorrere dall'esercizio 2023, ai fini della determinazione del risultato di gestione e dell'importo spettante al Comune.

## **2.2.) Utilizzo dei locali e spazi aggiuntivi**

L'Associazione potrà utilizzare i locali e spazi esclusivamente per gli scopi di cui agli Artt. 1 e 2.

L'Associazione si assume totalmente ed esclusivamente la responsabilità organizzativa, gestionale ed assicurativa delle attività di cui ai servizi di valorizzazione previsti, nonché assume a proprio carico ogni onere relativo all'utilizzo dei locali e spazi, incluse le utenze in essi presenti o attivate nel corso della gestione.

In riferimento agli oneri manutentivi e gestionali posti a carico del concessionario del servizio accessorio la Associazione rileva indenne il Comune da ogni inadempimento del concessionario dei suddetti obblighi.



L'Associazione opererà un corretto utilizzo dei locali nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti in materia di sicurezza, non dovrà provocare alcun danno ai locali, impianti, suppellettili e arredi e comunque ad ogni altro elemento presente usandoli in modo corretto, attento e scrupoloso, non apporterà modifiche allo stato dei locali o altererà le caratteristiche storiche/architettoniche/monumentale dell'immobile, non apporterà nessuna variazione alla struttura muraria seppur temporanea, non praticherà tracce o fori alle pareti, porte, pavimenti o strutture in genere, gli attuali impianti e predisposizioni tecniche non dovranno subire modificazioni e dovranno essere conservati in piena efficienza.

Gli impianti realizzati nel corso della gestione dovranno essere progettati, realizzati e certificati da personale specializzato e non dovranno confliggere con gli impianti e le attrezzature esistenti di corredo alla struttura .

Tutti gli interventi sui locali e spazi e relativi impianti e le attività in essi svolte potranno essere realizzati solo previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o nulla-osta necessari in relazione alla destinazione d'uso della struttura e delle attività in essa svolta nonché dei vincoli in materia di beni Culturali.

La Associazione si impegna all'utilizzo dei locali previa redazione del documento di valutazione rischi ai sensi del D.Lgs. 81/2008 nonché al rispetto e ottemperanza alla normativa vigente in materia di sicurezza con particolare riferimento alle prescrizioni contenute nel D.Lgs. 81/2008 e nel D.M. 569/92 e delle condizioni previste dalla normativa vigente in materia di salute pubblica e delle disposizioni in materia di inquinamento acustico.

La Associazione si impegna a prevedere le disposizioni di corretto uso dei locali sopradescritte anche nell'ambito della concessione a terzi del servizio accessorio di

caffetteria ed a vigilare sul corretto adempimento da parte del concessionario a pena di decadenza.

### **3. Servizi di Valorizzazione.**

La Associazione si impegna a svolgere nei locali e spazi assegnati in gestione diretta attività di valorizzazione ad accesso libero e gratuito di cui al progetto approvato con deliberazione della Giunta comunale n. DG/2021/00197 del 18.05.2021 con modalità tali da assicurare la fruizione delle attività culturali e dei servizi accessori al pubblico.

La realizzazione delle attività e dei servizi dovrà aver luogo a valere sulle risorse derivanti alla Associazione dalla gestione diretta, e pertanto con erogazione di tali servizi senza oneri per il Comune, fermo restando l'onere per la Associazione MUS.E. di trasferire al Comune il risultato annuale della gestione, risultante dai ricavi a titolo di canone per i locali concessi a terzi, nonché dai ricavi a titolo di royalties, in misura del 7,1% degli incassi della attività accessoria concessa, dai costi annui sostenuti per l'acquisto degli arredi e attrezzature, nonché dai costi per la realizzazione dei servizi di valorizzazione stessi, quali risulteranno dal rendiconto di gestione che l'Associazione dovrà produrre annualmente.

La entità dei costi per servizi di valorizzazione artistica rimane vincolata agli importi annui indicati nella proposta di aggiornamento del Piano di Gestione approvata con DD/2023/10795 del 18/12/2023.

Durante la gestione eventuali proposte di modifica e/o integrazione della entità dei servizi da svolgere della Associazione MUS.E dovrà essere sottoposta, con congruo anticipo, alla verifica del Servizio Musei, Biblioteche, Archivi e quindi potrà essere realizzata solo previa espressa modifica o integrazione del presente atto.

### **4. Durata.**

L' affidamento in gestione diretta di cui al presente atto avrà durata pari a quella del vigente Contratto Generale di servizio tra il Comune di Firenze e la Associazione MUS.E, rinnovato in data 28 luglio 2023 fino al 31/12/2024.

La Associazione MUS.E. si impegna pertanto, nell'ambito della procedura di propria competenza per la concessione di locali aggiuntivi destinati al servizio accessorio di caffetteria, ad indicare nel contratto di concessione che tutti gli impegni assunti dal concessionario, ivi inclusi quelli relativi alla somma annua dovuta dal concessionario a titolo di canone concessorio, dovranno essere espressamente assunti nei confronti del soggetto titolare della gestione diretta dell' Istituto e Luogo di cultura quale concedente e che, laddove alla scadenza del vigente Contratto Generale di Servizio non intervenga il rinnovo dell'affidamento in gestione diretta alla Associazione MUS.E o alla costituenda Fondazione di partecipazione, di cui alle premesse, che le subentrerà, il concedente del rapporto concessorio in argomento sarà il Comune di Firenze.

#### **5. Monitoraggio .**

Il Comune individuerà un proprio referente per la gestione del presente contratto, e il suo sostituto, che fungeranno da interlocutori dell'Associazione. Verranno effettuate riunioni periodiche di verifica con i seguenti compiti fondamentali, al fine di un costante monitoraggio:

a. vigilare sul buon funzionamento dei servizi erogati;

b. verificare il rispetto delle procedure ad evidenza pubblica nei rapporti contrattuali con terzi;

c. attestare la conformità dei documenti contabili;

d. assicurare la rispondenza al contratto dei servizi prestati;

L'Associazione si impegna a trasmettere al Servizio Musei, Biblioteche, Archivi del Comune di Firenze:

a) a cadenza semestrale, entro i mesi di luglio e gennaio di ciascun anno della gestione, report dimostrativo dei servizi espletati, con sintetica descrizione delle attività, recante la indicazione delle ore complessive di accessibilità al pubblico assicurate, dei giorni ed orari di svolgimento, dei costi sostenuti dalla Associazione, incluso il dettaglio del personale impiegato, con riferimento alle ore di servizio complessivamente svolte per ciascuna qualifica;

b) rendiconto annuale della gestione, comprensivo di costi e ricavi a titolo di canone e royalties, da trasmettere entro il gennaio dell'anno successivo ed entro 30 giorni dal termine della gestione.

Nell'eventualità che le verifiche e i controlli evidenzino l'esigenza di una valutazione complessiva sull'economicità ed efficienza della concreta gestione dei servizi disciplinati nel presente atto, il Servizio Musei, Biblioteche, Archivi del Comune di Firenze, con il necessario ausilio dei settori comunali competenti, si riserva di attivare le necessarie procedure per la ridefinizione da parte degli organi competenti di termini, condizioni e contenuti dell'affidamento della gestione diretta di cui al presente atto.

#### **Art. 6. Risultato della gestione e modalità di riscossione**

L'Associazione si impegna a trasferire al Comune il risultato annuale della gestione, risultante dai ricavi a titolo di canone per i locali concessi a terzi, nonché dai ricavi a titolo di royalties, in misura del 7,1% degli incassi della attività accessoria concessa, dai costi annui sostenuti per l'acquisto degli arredi e attrezzature, nonché dai costi per la realizzazione dei servizi di valorizzazione stessi, quali risulteranno dal rendiconto di gestione che l'Associazione dovrà produrre annualmente, per quanto indicato all'art. 5.

Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010, la Associazione MUS.E. si obbliga ad ottemperare a quanto previsto dalla

legge sopracitata. In particolare la suddetta Associazione con comunicazione assunta a Prot. gen. n° 415528 del 29/12/2023, che si conserva in atti, ha provveduto a comunicare al Comune di Firenze gli estremi del proprio conto corrente dedicato alle commesse pubbliche ed ha individuato in Matteo Spanò, c.f. SPNMTT74T17D612N la persona delegata ad operare su di esso.

I pagamenti verranno effettuati mediante pagamento pagoPA sulla base degli Avvisi di pagamento emessi dal Comune.

Nel caso in cui la suddetta Associazione MUS.E effettui, in conseguenza del presente contratto, transazioni senza avvalersi del suddetto conto corrente dedicato, il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 3 comma 9 bis della L. 136/2010.

#### **Art.7. Personale alle dipendenze dell'Associazione**

L'Associazione deve garantire che tutto il personale, reclutato con procedure ad evidenza pubblica, impiegato per lo svolgimento dei servizi di cui al presente contratto, sia di comprovata moralità, sia in possesso dei titoli di studio e delle competenze e professionalità adeguate, coerenti con le mansioni assegnate. Il personale inoltre dovrà assicurare la corretta e responsabile esecuzione dei servizi.

L'Associazione è tenuta ad applicare integralmente, nei confronti del proprio personale, tutte le norme di legge nonché quelle contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e in quelli integrativi applicati.

L'Associazione deve essere in regola con gli obblighi contributivi previsti dalla legge e con le modalità definite nel contratto di lavoro applicato; in difetto l'inadempienza sarà segnalata alle autorità competenti.

#### **7.1 Requisiti del personale**

MUS.E garantisce che il personale impiegato:

- possieda attitudine alle relazioni interpersonali, buone capacità espressive, tratti di cortesia e condotta decorosa;

- sia formato e aggiornato, con appositi corsi, in materia di antincendio e primo soccorso sanitario.

## **7.2 Gestione del personale**

L'Associazione dovrà garantire al proprio personale idonea formazione anche in materia di sicurezza.

Il personale di MUS.E impiegato per lo svolgimento dei servizi dovrà:

a.) presentarsi sempre in ordine nella persona;

b.) essere dotato di cartellino identificativo in posizione visibile, e notificarne immediatamente l'eventuale smarrimento all'Amministrazione e al datore di lavoro;

c.) attenersi alle disposizioni ed alle norme di sicurezza individuale per l'utilizzo dei mezzi d'opera nonché alle procedure e comportamenti indicati nei Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR), nei Documenti di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI), nei Documenti di Valutazione degli Affollamenti possibili ed Indicazioni sulle Modalità di Utilizzo della Struttura in ordine alle disposizioni del D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni.

## **7.3 Sicurezza del personale alle dipendenze dell'Associazione**

L'Associazione si impegna al rispetto di tutte le prescrizioni inerenti la sicurezza contenute nel D. lgs 81/08 e s.m.i. e degli adempimenti di cui al DM. 20/05/1992 n. 569 e dovrà comunicare il nominativo del Titolare dell'Attività (Datore di Lavoro) e il Responsabile Prevenzione e Protezione.

## **8. Obblighi dell'Associazione**

L'Associazione dovrà:

- nominare un referente, costantemente reperibile, responsabile per la gestione globale della struttura, il quale dovrà interfacciarsi con il Comune per la programmazione e la pianificazione dei servizi, la reportistica dei servizi svolti, il versamento delle somme dovute al Comune ai sensi dell' art. 6 del presente atto.

- effettuare la redazione, somministrazione e monitoraggio dei questionari di Customer satisfaction dell'utenza, di concerto con il Servizio Musei Comunali e Attività Culturali, con cadenza trimestrale, elaborando i dati statistici secondo i principali profili di utenza.

I risultati dei monitoraggi, elaborati in reports trimestrali ed in un report riepilogativo annuale, sono consegnati integralmente al Servizio Musei Comunali e Attività Culturali, che si riserva il diritto esclusivo di condividerli e divulgarli.

#### **Art 9 Assicurazioni e responsabilità del contraente**

L'Associazione è responsabile dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di contratti e diritto del lavoro.

L'Associazione ha l'obbligo di fornire al Comune, se richiesto, tutta la documentazione necessaria ad appurare l'effettiva ottemperanza.

Fermo restando quanto sopra previsto, l'Associazione è inoltre tenuta a stipulare idonea polizza assicurativa, di durata non inferiore alla durata della gestione di cui al presente atto, a copertura di eventuali danni a persone e cose derivati dall'esercizio dell'attività ivi compreso i prestatori di lavoro, detta polizza dovrà essere stipulata con primaria compagnia nazionale o internazionale e copia di essa dovrà essere trasmessa agli atti del Servizio Musei Comunali e Attività Culturali.

Tale polizza dovrà prevedere massimali RCT non inferiori ad Euro 3.000.000,00 unico; massimale RCO Euro 2.000.000,00 con il limite di Euro 1.500.000,00 per ogni dipendente infortunato.

Sono richieste le seguenti estensioni di garanzia: danni cagionati dai visitatori ai locali, nei limiti del massimale assicurato, danni a locali e cose in consegna e custodia all'Assicurato con limite di risarcimento di almeno Euro 1.000.000,00; danni da incendio derivanti da incendio di cose dell'Assicurato con limite di risarcimento di almeno Euro 1.000.000,00; danni da interruzione di esercizio a seguito di sinistro indennizzabile a termini di polizza con limite di risarcimento di Euro 500.000,00.

E' richiesta inoltre estensione RC personale di tutti i dipendenti e delle persone addette all'attività; dovrà essere considerato terzo il Comune di Firenze, suoi amministratori e dipendenti. Dovrà essere prevista la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Firenze, suoi dipendenti ed amministratori.

Il Comune resta estraneo ed è sollevato da qualsiasi obbligo e da ogni responsabilità che possa derivare in ordine a rapporti instaurati dall'Associazione con terzi, sia che attengano a contratti per l'esercizio dell'attività sia che attengano a rapporti con gli utenti.

L'Associazione esonera il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e/o a cose derivanti da guasti, furti e da qualsiasi altra causa nonché da fatti di terzi.

#### **Art. 10 Variazioni disposte dal Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di modificare a suo insindacabile giudizio l'organizzazione delle aperture e della fruizione dei servizi al pubblico del Museo Novecento.

#### **Art.11 – Norme di rinvio**

Per tutto quanto non previsto dal presente disciplinare si applicano le norme del contratto generale stipulato tra l'Associazione MUS.E e l'Amministrazione comunale il 31/07/2013, rinnovato il 28 luglio 2023, rimandando altresì alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia.

#### **Art. 12 Controversie**



Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione

del presente atto sarà competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

**Art. 13 Registrazione e bollo**

Il presente atto è soggetto a registrazione in caso d'uso a spese e cura del richiedente, le spese di bollo sono a carico dell'Associazione.

L'imposta di bollo è stata assolta mediante l'apposizione di n. 5 marche da bollo, i cui codici identificativi sono:

1) 01221141326412

2) 01221141326401

3) 01221141326399

4) 01221141326388

5) 01221141326377

Il presente atto viene sottoscritto ai sensi del D. lgs n. 82/2005 e s.m.i. a mezzo firma digitale valida alla data odierna nel testo e negli allegati

Letto, approvato, sottoscritto

Per il Comune di Firenze

Il Dirigente del Servizio Musei Comunali e Attività Culturali

dott.ssa Marina Gardini

Per l'Associazione MUS.E

Il Presidente

dott. Matteo Spanò



## Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 23/11/2021.

NOTA: visto l'emergenza nazionale e mondiale dovuta al coronavirus (Covid 19) la commissione si è riunita nel rispetto delle limitazioni previste dalla normativa vigente.

=====

Alle ore 16.45 del giorno 23/11/2021 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti (già anticipati e discussi in altri incontri e comunicazioni informali):

1) Stima per la determinazione del piu' congruo canone relativo a due porzioni di unita' immobiliare, separate e distinte poste all'interno dell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del 900" in Firenze, Piazza Santa Maria Novella, via Palazzuolo.

Presiede:

- Dott.ssa Francesca Pascuzzi in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio Gestione Patrimonio
- Ing. Donato Di Cecilia - Resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - Resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare
- Arch. Franca Benelli - Tecnico esperto nominato

**1) DETERMINAZIONE DEL PIU' CONGRUO VALORE DEL CANONE RELATIVO A DUE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE, SEPARATE E DISTINTE POSTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE EX LEOPOLDINE DENOMINATO "MUSEO DEL 900" IN FIRENZE, PIAZZA SANTA MARIA NOVELLA, VIA PALAZZUOLO.**

Esaminata l'istruttoria presentata dall'Ing. Donato Di Cecilia (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, il valore e con tutto quanto specificato.

Per le due porzioni dei beni sopra indicate e poste a Firenze, con accesso da Piazza Santa Maria Novella n.c. 9 (porzione "A") e Via Palazzuolo 12r (porzione "B") vengono indicati i seguenti valori del canone di concessione:

Porzione "A":

**Canone mensile =555,00 €/mese (valore arrotondato euro cinquecentocinquantacinque/00)**

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

**Canone annuale =555,00x12= 6.660,00 €/anno (euro seimilaseicentosessanta/00).**

Porzione "B"

**Canone mensile =495,00 €/mese (valore arrotondato euro quattrocentonovantacinque/00)**

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

**Canone annuale =495,00x12= 5.940,00 €/anno (euro cinquemilanovecentoquaranta/00).**

=====

**Note per contratto:**

- Si considerano a carico del concessionario tutte le opere edili e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti che dovranno essere realizzate, a regola d'arte e secondo normativa vigente, per rendere fruibili i locali, compreso la realizzazione della parete divisoria che delimiterà i locali della porzione "B". Essi dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio
- Si considerano, a carico del concessionario: tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie da eseguire nelle due porzione di unità.
- La presente stima non entra nel merito dell'utilizzo dell'ascensore, pertanto si ritiene che debba esserne mantenuta l'accessibilità e fruibilità. L'accesso all'impianto ascensore esistente al piano terreno avviene attraverso una parte dei locali compresi nella porzione "B" della planimetria allegata. Si ritiene pertanto necessario prevedere la realizzazione di un'apertura di passaggio sulla parete di nuova realizzazione e una delimitazione del passaggio (con nastro delimitatore/porte scorrevoli o altro) senza entrare nello specifico delle qualità e caratteristiche per le quali si rimanda agli organi competenti e alla normativa di riferimento.
- Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.
- La valutazione per i locali della porzione "B" è stata fatta considerando una destinazione di uso attuale a "magazzino", considerando i locali già sgomberati e puliti. Nel caso in cui tali locali dovessero essere utilizzati come laboratorio (in seguito alla realizzazione di interventi che saranno comunque a carico del concessionario) il canone dovrà essere rivalutato sulla base delle considerazioni al momento della trasformazione.

**La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio**

Dott.ssa Francesca Pascuzzi .....

Arch. Stefano Cerchiarini .....

Ing. Donato Di Cecilia .....

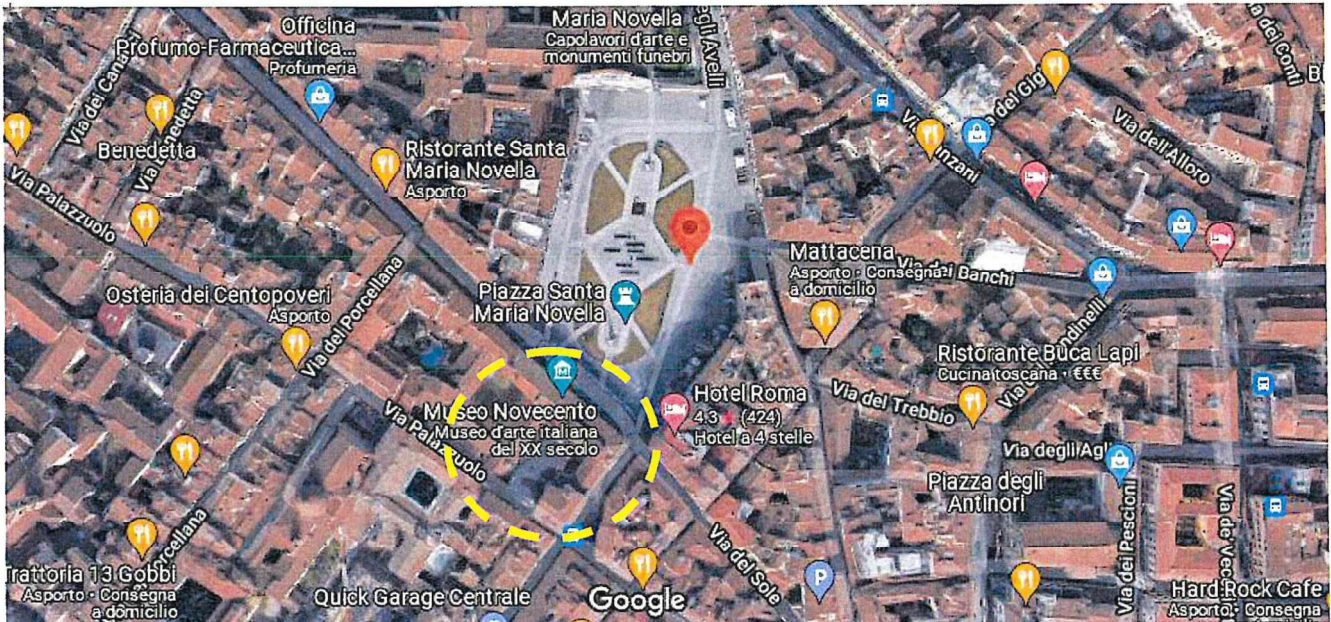
Arch. Giuseppe Sangineto .....

Arch. Franca Benelli .....

COMUNE DI  
**FIRENZE**



**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' CONGRUO CANONE RELATIVO A DUE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE, SEPARATE E DISTINTE POSTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE EX LEOPOLDINE DENOMINATO "MUSEO DEL 900" IN FIRENZE, PIAZZA SANTA MARIA NOVELLA, VIA PALAZZUOLO.**



## **1.PREMESSA: INCARICO, IPOTESI ED ASSUNZIONI DI BASE**

### **Incarico**

In seguito alla richiesta da parte della Direzione Cultura e Sport con note prot. 313293 del 01/10/2021 (vedi allegato 5) avente per oggetto la "richiesta di determinazione del valore locativo di alcuni locali presso il complesso ex Leopoldine di Piazza Santa Maria Novella, Via Palazzuolo" e prot. n. 370754 del 18/11/2021, locali indicati in oggetto e meglio descritti in seguito, è stato effettuato un sopralluogo sul posto in data 09 Novembre 2021 e sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti.

Si precisa che nella richiesta del 01/10/2021 erano stati indicati alcuni locali sulla via Palazzuolo mentre nel sopralluogo del 09/11/2021 con il geom Crocetti della Direzione Cultura è emersa la necessita di stimare il canone di altri locali in sostituzione di quelli richiesti, poiché quelli indicati non erano funzionali all'utilizzo da parte di MUSE. Pertanto i locali con accesso da Via Palazzuolo per cui si determina il canone con la presente stima sono quelli indicati nella richiesgta del 17/11/2021.

Si relaziona quanto segue:

### **Ipotesi e assunzioni di base**

- Scopo della stima è quello di individuare un valore di canone, secondo quanto indicato e richiesto nella comunicazioni di cui sopra, *"in relazione alle loro caratteristiche ed agli usi richiesti, al fine di includere tale elemento nell'aggiornamento del quadro economico della gestione affidata ed in particolare di indicare all'Associazione MUSE l'entità del canone che dovrà applicare in caso di cessione a terzi di tali ambienti nell'ambito della gestione diretta"*;
- I locali si considerano già sgomberati, puliti e utilizzabili a "magazzino".

- Ancora non si conoscono gli effetti a lungo termine dell'emergenza sanitaria nazionale e mondiale dovuta al coronavirus (covid-19) sul mercato immobiliare. Le rilevazioni OMI riferite al 2020 non hanno ancora registrato variazioni importanti nell'area per quanto riguarda le quotazioni (valori di mercato, locazioni). Tuttavia con l'emergenza sanitaria dovuta al covid-19, secondo varie pubblicazioni di settore è stata rilevata una diminuzione generale del numero di transazioni (contratti vari di acquisto o locazioni).

## 2.SCOPO ED OGGETTO DI STIMA

Scopo della stima è portare a conoscenza della Commissione Valutazione di tutti i parametri necessari per determinare il più congruo canone relativo a due porzioni dell'unità immobiliare situata a Firenze, all'interno dell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del 900" con vari ingressi da Piazza Santa Maria Novella e Via Palazzuolo.

Secondo l'inventario delle proprietà del Comune di Firenze i locali sono *porzione dell'unità immobiliare* identificata nel foglio di mappa 164, part. 163, sub. 502, part 164 sub 500 e part 166 sub 500 ed è classificata come **bene demaniale**.

Secondo la ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare del Comune di Firenze (Determinazione n.2021/DD/00752), l'unità immobiliare (foglio 164, part. 163, sub.502, part 164 sub 500 e part 166 sub 500) è individuata nel progressivo n. 181 assegnata per la gestione alla **Direzione Cultura e Sport**, per la manutenzione ordinaria e straordinaria alla **Direzione Servizi tecnici**.

Le porzioni dell'unità immobiliare **non sono inserite** nell'Elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione - Piano delle valorizzazioni e alienazioni del Comune di Firenze (Deliberazione DG 2021/00008). Sebbene non oggetto della presente stima, si osserva che nel paragrafo B6 al n. 115 con intervento previsto "Concessione di Valorizzazione per funzioni artigianali e/o commerciali" sono inserite le porzioni attigue all'interno dell'immobile con accessi dal n.c. 16r al n.c. 30r.

## 3.UBICAZIONE

Le porzioni di unità immobiliare che sono oggetto della stima sono ubicate nel Comune di Firenze nell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del '900", con ingresso da Piazza Santa Maria Novella e da Via Palazzuolo.

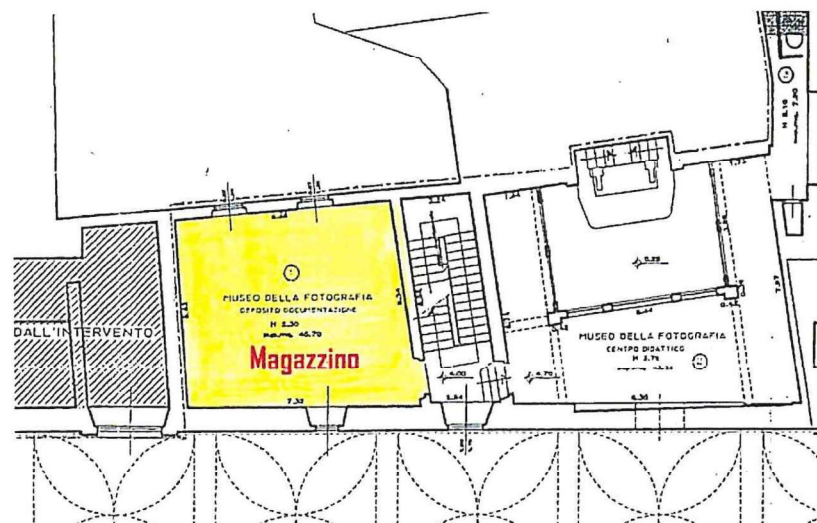
## 4- DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE

Le due porzioni di unità immobiliare, rappresentate graficamente nell'allegato 5a: Lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport (per la porzione "A") e 5c: planimetria locali al piano Terra – (per la porzione "B"), sono in particolare:

**Porzione "A"** (per i dettagli si rimanda agli allegati):

è un unico locale con possibile utilizzo ad uso "magazzino" posto al piano primo, con accesso da un vano scala a comune con la residua porzione del "Museo del 900" del quale rappresenta anche un'uscita di emergenza. Il vano scala è accessibile direttamente dall'esterno, dal loggiato posto sulla Piazza Santa Maria Novella dal n.c.9. Esso è dotato di tre finestre di cui una prospiciente il loggiato sulla P.za Santa Maria Novella e due prospicienti la corte interna.

Ha un'altezza di ml. 2.25 circa e una superficie di mq.45.70 circa



**Porzione "B"** (per i dettagli si rimanda agli allegati):

è costituita da alcuni locali attigui accessibili direttamente da Via Palazzuolo dal n.c. 12r. in particolare da un vano prospiciente la Via, un vano di passaggio lungo e stretto e una zona servizi igienici con antibagno e servizio igienico. Il vano di passaggio dovrà essere delimitato con la realizzazione di una parete in cartongesso (da realizzare a cura e spese del soggetto gestore previo l'ottenimento dei necessari permessi rilasciati dagli organi competenti sempre a cura e spese del soggetto gestore). Tutto ciò al fine di permettere l'accesso da parte del soggetto gestore del Museo ai locali contatori attigui.

Si precisa inoltre che da tali spazi vi è l'accesso ad un ascensore che dovrà essere reso libero in caso di necessità anche con la realizzazione di un'apertura di passaggio da realizzare sulla parete in cartongesso e l'apposizione di nastri delimitatori del passaggio/ porte scorrevoli o altro tipo di delimitatore che sarà indicato dagli organi competenti (Vedi particolare "A" nella planimetria PT allegato 5c).

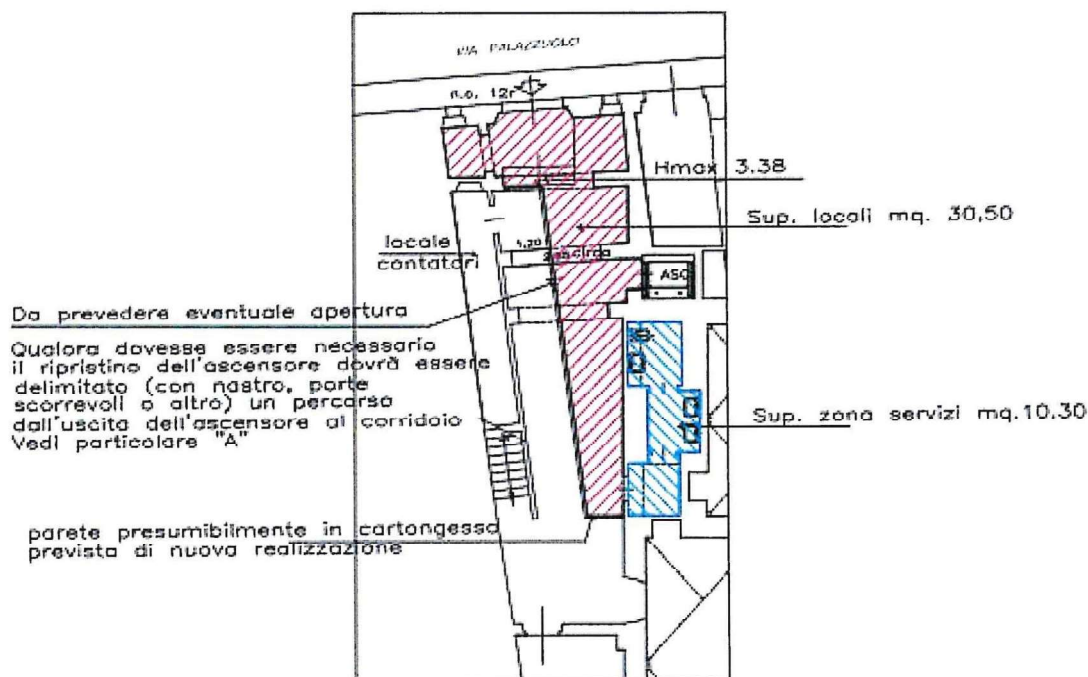
Essi risultano indipendenti dalla residua porzione dell'unità immobiliare di cui fanno parte. Oltre all'ampia apertura di accesso dotata di infisso in legno e vetro e di inferriata di protezione apribile, il locale sulla via è dotato anche di due finestre di limitate dimensioni prospicienti la via Palazzuolo, anch'esse protette da inferriate.

Le condizioni al momento del sopralluogo sono poco valutabili data la presenza di arredi fissi alle pareti e materiale vario accatastato all'interno dei locali.


Ha un'altezza di massima sotto gli archi di ml. 3,38 e una superficie di mq. 30,50 di locali e mq. 10,30 per la zona servizi igienici per un totale di mq. 40,80 di superficie utile.


Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.

**PLANIMETRIA DI UNA PORZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN FIRENZE, EX LEOPOLDINE, DENOMINATO "MUSEO DEL '900"**



PIANO TERRENO - RAPP. 1:200

 LOCALI OGGETTO DELLA STIMA (Sup. mq. 30,50)

 ZONA SERVIZI OGGETTO DELLA STIMA (Sup mq. 10,30)

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELLA PORZIONE DI UNITA' OGGETTO DELLA STIMA: MQ. 40,80



**Foto**

Si riportano di seguito alcune immagini relative alle porzioni dell'immobile, oggetto della stima.



Vista esterna dell'accesso all'immobile da Piazza Santa Maria Novella (accesso dal n.c. 9 – porzione "A")



Porzione "A" - Accesso al n.c. 9 di Piazza Santa Maria Novella



Porzione "A" - Scala di accesso al piano ammezzato



Porzione "A"- Veduta interna del locale



Porzione "B" Vista esterna da Via Palazzuolo –  
accesso dal n.c. 12r



Porzione "B"- Veduta accesso dal n.c. 12r di Via Palazzuolo



Porzione "B" Vista interna del locale





Porzione "B" Vista interna del locale



Porzione "B" Vista interna zona servizio igienico

#### **a-Contesto, collegamenti, servizi**

L'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del '900" è un edificio di pregio sottoposto al vincolo del D.Lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39) della Soprintenza ai Beni Architettonici, attualmente destinato e utilizzato per la maggior parte dei locali a "Museo". L'immobile si trova nel centro storico della città nelle immediate vicinanze della Stazione di Santa Maria Novella e di fronte all'accesso alla Chiesa di Santa Maria Novella, zona caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati e di notevole attrazione turistica.

#### **b- Caratteristiche interne/esterne**

L'immobile è costituito da varie unità immobiliari di cui alcune (in particolare quella utilizzata a Museo) è stata sottoposta di recente a ristrutturazione. E' costituito da due piani fuori terra (oltre ammezzati) e un piano interrato.

#### **c- Stato di conservazione**

I locali oggetto di stima si trovano in mediocre stato di conservazione.

#### **d- Disponibilità**

I locali attualmente sono assegnati alla Direzione Cultura come da atto ricognitivo DD 752 del 2021..

### **5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, i due locali oggetto di stima sono entrambi PORZIONE dell'unità immobiliare censita con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati: foglio 164, particella 164 sub 500, particella 163 sub. 502 e particella 166 sub 500, ZC 1, categoria B/6, classe 5, consistenza 6615 mc, superficie catastale 1392 mq, rendita 14.690,33 euro, Via Palazzuolo 4-12r-16r, Piazza di Santa Maria Novella n.9B,p.T-S1-1-2, correttamente intestato al "Comune di Firenze".

## 6.DATI URBANISTICI

Secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione 2015/C/00025 del 02 aprile 2015, l'immobile di cui fanno parte le due porzioni oggetto della stima :

- ricade nell'ambito del nucleo storico (zona A), con classificazione vigente : emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
- rappresenta uno spazio per aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico con simbolo di servizi collettivi;

Secondo il Piano Strutturale (PS) vigente approvato con deliberazione 2011/C/00036 del 22 giugno 2011, il complesso di cui fa parte l'immobile:

- è situato in zona con : vincolo archeologico
- l'immobile risulta essere sottoposto al vincolo di immobili di interesse storico
  
- È situato nella "Core Zone" del centro storico Unesco;
- è situato in un'area con pericolosità geologica G2 (media), con pericolosità idraulica I3 (elevata) e con pericolosità sismica S3 (elevata);
- è situato all'interno del ambito del nucleo storico di valle, nel sub-sistema insediativo di valle;
- è situato all'interno di un'area facente parte di un piano attuativo non completato;
- è situato all'interno dell'Utoe 12.

## 7. METODO DI STIMA, INDAGINI DI MERCATO E VALUTAZIONI

### Metodo di stima

#### Definizioni:

- Stima sintetica-comparativa (procedimento di): Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato;
- Metodo sintetico comparativo: Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato;
- Valore di locazione/concessione: Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo, che rappresenta il più probabile valore locativo in condizione di libera contrattazione;
- Canone di locazione/concessione: Corrispettivo in denaro per la locazione/concessione di un bene immobile, in condizione di libera contrattazione, escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.);
- Superficie Interna Netta: Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Si rimanda per i dettagli a varie pubblicazioni di settore quali: - "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare (2005)" reperibile presso il link [https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario\\_omi.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario_omi.pdf); - "Valutazione Immobiliare Standard (Simonotti - 2015)"; - "IVS (International Valuation Standards)"; - "Linee Guida ABI (2015)"; - "Regolamento 575/2013/UE"; - "DPR n.138 del 23-03-1998 : Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]"; - "Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico - Dati 2015 (MEF dipartimento Tesoro)"; ecc.

Per il caso in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo; vista la tipologia di immobile, e la probabile destinazione d'uso delle porzioni "A" e "B" in oggetto come locali a servizio di una attività commerciale (in particolare a servizio di una "Caffetteria") sono stati considerati come comparabili immobili ad uso "Caffetteria" (posizionati anche in zone di Firenze diverse da quella in cui è situato l'immobile oggetto di stima) dati in locazione/concessione dal Comune di Firenze negli ultimi anni.

Per omogeneizzare i valori dei canoni dei comparabili, sono stati utilizzati quattro coefficienti correttivi (dedotti da pubblicazioni di settore e da confronti numerici tra i valori Omi dei comparabili):

- Coefficiente 1a: relativo alle dimensioni degli immobili da confrontare;

- coefficiente 1b: relativo allo stato di manutenzione degli immobili da confrontare;
- coefficiente 2a: relativo alla posizione degli immobili presi come comparabili (Vedi allegato 4) ;
- coefficiente 2b: relativo alla data della stima/contratto del canone degli immobili da confrontare (Vedi allegato 4).

Nota: trattandosi di contratti di locazione reali, non è stato applicato un coefficiente dovuto alla trattativa commerciale.

### Indagini di mercato

Si riporta di seguito una tabella con l'individuazione dei comparabili utilizzati e dei coefficienti correttivi applicati.

Nota: Si ritiene sufficiente il numero di 3 comparabili, poiché contratti reali, come da indicazioni della agenzia del Demanio nei modelli allegati alla circolare 140616/2014 ( 2014\_All.3\_Circ.140616\_ModelloEstimale)

*“...i canoni eventualmente rilevati da “offerte di mercato” (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto tra il prezzo d’offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati “certi” (contratti) il numero di riferimenti può essere ridotto...”*

n°	Ubicazione	P	S	p=P/S	c1 caratteristiche intrinseche		c2 caratteristiche estrinseche		$p_i = p * (1 + c1a) * (1 + c1b) * (1 + c2a) * (1 + c2b)$
		Canone (€ al mese)	Superficie ragguagliata (mq)	Canone unitario (€/mq al mese)	Coeff. 1a dimensione	Coeff. 1b manutenzione	Coeff. 2a posizione	Coeff. 2b data stima	Canone unitario ragguagliato (€/mq al mese)
1	CAFFE' TEATRO DELL'OPERA- caffè all'interno di un teatro. Contratto locazione anno 2018	3.000	320	9,38	60%	-10%	88,08%	-3,50%	24,50
2	Caffetteria all'interno di Palazzo Vecchio - Stima anno 2013	3.130	101,0	31,00	20%	-10%	-42,00%	26,00%	24,47
3	Caffetteria Oblate (Via Sant'Egidio) - Stima anno 2014	3520	125,7	28,00	30%	-10%	-42,00%	24,00%	23,56

<b>MEDIA (€/mq al mese)</b>	<b>24,18</b>
<b>MEDIA APPROSSIMATA (€/mq al mese)</b>	<b>24,20</b>

Per la determinazione dei coefficienti correttivi dovuti alle dimensioni e allo stato manutentivo (coeff 1a e 1b) , si fa riferimento alla letteratura specialistica di settore.

Per la determinazione dei coefficienti correttivi di zona (coeff. 2a) e di adeguamento temporale (coeff 2b), si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze.

Ai soli fini conoscitivi, si riportano le quotazioni OMI aggiornate al 1° semestre 2021 relativi ad immobili di tipologia commerciale ricadenti nella Zona Centrale B6- Centrale/CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT`AMBROGIO) in cui ricadono le porzioni di immobile da stimare :

Destinazione commerciale - Tipologia Negozi

Valori di mercato - stato cons. normale: min. 2.450 €/mq, max. 4.900 €/mq (Sup. L);

Valori di locazione - stato cons. normale: min. 12,1 €/mq x mese, max. 24,2 €/mq x mese (Sup. N).

Destinazione commerciale - Tipologia Magazzini

Valori di mercato - stato cons. normale: min. 1.400 €/mq, max. 2.500 €/mq (Sup. L);

Valori di locazione - stato cons. normale: min. 6,9 €/mq x mese, max. 12,4 €/mq x mese (Sup. N).

Si precisa che i valori unitari sono da applicare alla superficie utile ragguagliata secondo i criteri riportati nel DPR 138/98, considerando le due porzioni di unità immobiliare come locali accessori a servizio diretto di quelli principali di un'attività commerciale, come segue:

- superficie dei locali "magazzino al piano primo" di cui alla porzione "A", si considera con una riduzione del 50%,
- superficie dei locali "magazzino al piano terra" di cui alla porzione "B" si considera con una riduzione del 50%.

Pertanto si ha:

per la porzione "A"

superficie locali piano primo : mq. 45,70 x coeff. 0.50                      mq. 22,85

Per la porzione "B":

superficie locali al piano terreno: mq. 40,80 x coeff 0.50=                      mq. 20.40

## Valutazioni

Per quanto riguarda la consistenza, si rimanda al paragrafo "4 – descrizione delle porzioni di unità immobiliare" della presente stima ..

Quindi, il canone mensile di concessione dell'immobile risulta pari a:

### Porzione "A"

$C_{\text{mensile lordo}} = c \cdot \text{Sup ragg.} = 24,20 \cdot 22.85 = \text{€}/\text{mese } 552,97$  arrotondato a €./mese 555,00

### Porzione "B"

$C_{\text{mensile lordo}} = c \cdot \text{Sup ragg.} = 24,20 \cdot 20,40 = \text{€}/\text{mese } 493,68$  arrotondato a €./mese 495,00

**N.B.: Per i dettagli si rimanda alle note per contratto.**

## 8.CONCLUSIONI, NOTE PER CONTRATTO E ALLEGATI

### Conclusioni

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti e negli allegati, si propone un valore del canone mensile pari a:

Porzione "A":

**Canone mensile = 555,00 €/mese (valore arrotondato)**

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

**Canone annuale = 555,00x12= 6.660,00 €/anno**

Porzione "B"

**Canone mensile = 495,00 €/mese (valore arrotondato)**

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

**Canone annuale = 495,00x12= 5.940,00 €/anno**

Tali importi sono da considerarsi valori a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

### Note per contratto

- Si considerano a carico del concessionario tutte le opere edili e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti che dovranno essere realizzate, a regola d'arte e secondo normativa vigente, per rendere fruibili i locali, compreso la realizzazione della parete divisoria che delimiterà i locali della porzione "B". Essi dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio
- Si considerano, a carico del concessionario: tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie da eseguire nelle due porzioni di unità.
- La presente stima non entra nel merito dell'utilizzo dell'ascensore, pertanto si ritiene che debba esserne mantenuta l'accessibilità e fruibilità. L'accesso all'impianto ascensore esistente al piano terreno avviene attraverso una parte dei locali compresi nella porzione "B" della planimetria allegata. Si ritiene pertanto necessario prevedere la realizzazione di un'apertura di passaggio sulla parete di nuova realizzazione e una delimitazione del passaggio (con nastro delimitatore/porte scorrevoli o altro) senza entrare nello specifico delle qualità e caratteristiche per le quali si rimanda agli organi competenti e alla normativa di riferimento.
- Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.
- **La valutazione per i locali della porzione "B" è stata fatta considerando una destinazione di uso attuale a "magazzino", considerando i locali già sgomberati e puliti. Nel caso in cui tali locali dovessero essere utilizzati come laboratorio (in seguito alla realizzazione di interventi che saranno comunque a carico del concessionario) il canone dovrà essere rivalutato sulla base delle considerazioni al momento della trasformazione.**

### Allegati

- All. 1 planimetria - documentazione fotografica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 2 dati catastali: "estratto di mappa", "visura", oltre a quanto riportato in istruttoria;
- All. 3 sintesi urbanistica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 4 calcolo dei coefficienti 2a e 2b. Per le indagini di mercato – elaborazioni di stima: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 5 documenti utili:
  - 5a: Prima Lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport prot.n. 313293 del 01/10/2021 con allegate planimetrie di individuazione dello spazio oggetto della stima (porzione "A").
  - 5b: Seconda lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport prot.n. 370754 del 18/11/2021
  - 5c\_ Richiesta da parte di MUS.E del 15/11/2021 con allegata planimetria locali al piano Terra – (porzione "B")




Novembre 2021




Il Responsabile  
P.O. Stime e Valutazioni  
Ing. Donato Di Cecilia






## 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 ocre</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 €



**Nome documento**    Disciplinare da firmare.pdf.p7m.p7m**Data di verifica**    29/12/2023 16:43:47 UTC**Versione verificatore**    7.0.13

Livello	Tipo	Firmatario	Autorità emittente	Esito	Pagina
1	Firma	 SPANO' MATTEO	InfoCamere Qualified Electronic Signatur...	<b>ATTENZIONE</b>	<a href="#">2</a>
2	Firma	 Marina Gardini	ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1	<b>ATTENZIONE</b>	<a href="#">4</a>
<b>Appendice A</b>					<a href="#">6</a>

SPANO' MATTEO

Esito verifica firma

ATTENZIONE

✓ **Firma integra**

La firma è in formato CADES-BES

La firma è integra

! **Il certificato è attendibile ma con riserve**

Verifica alla data di sistema: 2023-12-29 17:43

Data-ora di firma dichiarata dal firmatario: 29/12/2023 17:23:50 GMT+01:00

Impossibile verificare lo stato di revoca

Potrebbe trattarsi di un disservizio temporaneo causato dal certificatore che ha emesso il certificato. Si suggerisce di riprovare in seguito

✓ **Il certificato ha validità legale**

Certificato Qualificato conforme al Regolamento UE N. 910/2014 - eIDAS

Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni

La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuro conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014 (QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)

PKI Disclosure Statements (PDS): (en) <https://id.infocamere>

[.it/digital-id/firma-digitale/manuali/pds-servizi-qualificati-certificazione.pdf](https://id.infocamere.it/digital-id/firma-digitale/manuali/pds-servizi-qualificati-certificazione.pdf)

Certificato di firma elettronica conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014

**Dettagli certificato**

**Soggetto:** SPANO' MATTEO

**Seriale:** 1839c4

**Naz**

**Cod**

**Aut**

**Utili**

**Poli**

**Vali**

La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuro conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014(QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)

**Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione:** 20 anni

Certificato di firma elettronica conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014

**Dichiarazione di Trasparenza:**

- (en) <https://id.infocamere.it/digital-id/firma-digitale/manuali/pds-servizi-qualificati-certificazione.pdf>

Marina Gardini

Esito verifica firma

ATTENZIONE

✓ **Firma integra**

La firma è in formato CADES-BES

La firma è integra

! **Il certificato è attendibile ma con riserve**

Verifica alla data di sistema: 2023-12-29 17:43

Data-ora di firma dichiarata dal firmatario: 29/12/2023 12:45:30 GMT+01:00

Impossibile verificare lo stato di revoca

Potrebbe trattarsi di un disservizio temporaneo causato dal certificatore che ha emesso il certificato. Si suggerisce di riprovare in seguito

✓ **Il certificato ha validità legale**

Certificato Qualificato conforme al Regolamento UE N. 910/2014 - eIDAS

Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni

La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuro conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014 (QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)

PKI Disclosure Statements (PDS): (it) <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf>

PKI Disclosure Statements (PDS): (en) <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf>

**Dettagli certificato**

**Soggetto:** Marina Gardini

**Seriale:** 5b20b44a73f150cf

**Organo:** Commissione Nazionale di

**Nazione:**

**Codice:**

**Autorità:**

IT

**Utilizzo:**

**Politica:**

**Validità:**

La chiave

910/2

(UE) N.

**Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione:** 20 anni

**Dichiarazione di Trasparenza:**

- (it) <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf>
- (en) <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf>

## Appendice A

---

### Certificati delle autorità radice (CA)

#### InfoCamere Qu...

**Seriale:** 01  
**Organizzazione:** I  
**Nazione:** IT  
**Utilizzo chiavi:** ke  
**Autorità emittent**

**Validità:** da 04/11

#### ArubaPEC EU Q

**Seriale:** 4d4afd13  
**Organizzazione:** /  
**Nazione:** IT  
**Utilizzo chiavi:** ke  
**Autorità emittent**

**Validità:** da 26/04