

COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE CULTURA E SPORT
SERVIZIO MUSEI COMUNALI E ATTIVITÀ CULTURALI

**PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI CAFFETTERIA NEL
COMPLESSO MONUMENTALE DEL FORTE DI BELVEDERE EX ART. 60 DEL DLGS 50/2016**

Relazione tecnico-illustrativa per la stima del valore della concessione (ai sensi dell'art. 23, commi 14 e 15, del Dlgs 50/2016 e smi)

Premessa

Con atto di concessione del 29.10.1999, rep . 39 l'Agencia del Demanio ha concesso per un periodo di 19 anni al Comune di Firenze il Forte di Belvedere per destinarlo ad *“attività culturali, mostre d'opere d'arte classica moderna e contemporanea e ad attività ausiliarie strettamente connesse, di supporto e funzionali al perseguimento degli scopi istituzionali e pertanto limitate nel tempo alla durata delle singole manifestazioni”*.

Il compendio del Forte di Belvedere è un complesso monumentale e quindi a sensi dell'art. 101 del codice dei beni culturali D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. è un Istituto e luogo della cultura nell'ambito del quale ai sensi della articolo 117 del codice posso essere istituiti servizi di assistenza culturale e assistenza per il pubblico tra i quali rientrano anche i servizi di caffetteria (comma 2, lett.f).

Tale previsione risulta coerente con quanto previsto nell'atto di cui al punto 1 di cui sopra per le attività ausiliarie strettamente connesse alle attività che possono essere svolte presso il Forte.

In data 13.2.2018 è stato stipulato tra il Comune di Firenze, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Segretariato Regionale per la Toscana e la Agencia del Demanio, l'Accordo di Valorizzazione ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 denominato *“PORZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE DENOMINATO FORTE DI BELVEDERE”*.

Con il suddetto Accordo, finalizzato al trasferimento in proprietà al Comune di Firenze, ai sensi del comma 5, articolo 5, del D.lgs n. 85 del 2010, sono stati stabiliti gli obiettivi del Programma di valorizzazione volti a mantenere, tutelare e valorizzare il patrimonio artistico, storico e culturale costituito dal “Forte del Belvedere”. Tali obiettivi, in coerenza con le previsioni del piano di sicurezza del complesso edilizio, prevedono il potenziamento dell'offerta culturale e della fruizione pubblica del bene e delle attività culturali che vi si svolgono, rendendo fruibile al pubblico durante tutto l'anno la Palazzina e le aree verdi non solo nel periodo estivo, ma anche in quello primaverile e autunnale, sviluppando la programmazione culturale.

Conseguentemente nel primo anno di concessione si prevede una apertura al pubblico dal 1 giugno e fino al 14.10.2018 e nel corso della durata della concessione a decorrere dall'anno 2019 sarà possibile il progressivo incremento della durata del periodo di apertura alla fruizione pubblica del complesso in coerenza al Programma di Valorizzazione.

a) Oggetto

La procedura in oggetto concerne la concessione di servizi di caffetteria ex art. 60 ed art. 95, c. 2 e 3 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. recante Codice dei Contratti pubblici, l'aggiudicazione della concessione sarà disciplinata dalle norme del suddetto decreto legislativo espressamente richiamate. Per quanto riguarda l'esercizio dell'attività di somministrazione si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia (D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i. L.R. Toscana n. 28/2005 e s.m.i.).

La procedura aperta garantirà trasparenza ed efficienza e il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa potrà garantire la migliore qualità del servizio e le migliori condizioni per il Comune. I criteri di valutazione dell'offerta tecnica ed economica sono contenuti del disciplinare allegato alla determinazione a contrattare.

La concessione del Servizio di caffetteria, strettamente legata alle attività culturali, con accesso a pagamento, di valorizzazione del Forte di Belvedere, svolte nei mesi da giugno ad ottobre, i cui afflussi, qui riportati a titolo puramente indicativo e quindi non vincolante per l'Amministrazione, sono stati corso dell'anno 2017 pari a 75.341 visitatori.

La durata della concessione è stabilita in tre anni, decorrenti dalla data di consegna dei locali dove si svolgerà il servizio oggetto di concessione.

Il Comune si riserva la facoltà di rinnovare la concessione per un ulteriore triennio.

Per l'espletamento del servizio saranno messi a disposizione del Concessionario i locali all'interno della Palazzina e gli spazi esterni (logge e terrazze) meglio identificati nelle planimetrie allegate al capitolato speciale. In particolare saranno consegnati sin dall'inizio della concessione i locali e spazi di cui alla planimetria 1 mentre i locali individuati nella planimetria 2 saranno consegnati a decorrere dal secondo anno di concessione

I locali saranno resi liberi e disponibili in condizioni di agibilità e dotati di impiantistica di base, (escluse canne fumarie) e attacchi delle forniture principali di riferimento per allacciare le apparecchiature relative all'allestimento specifico come fornito e allestito a cura dell'aggiudicatario, tutto descritto nella relazione tecnica allegata al capitolato.

c) Orari di apertura della caffetteria

La caffetteria rimarrà aperta durante gli orari di apertura al pubblico della esposizioni che avranno luogo al Forte di Belvedere, dal martedì alla domenica dalle ore 10,30 alle ore 19,30. Il concessionario, oltre l'orario di apertura al pubblico delle attività espositive, potrà estendere l'orario di fruizione pubblica della Palazzina e terrazze del Forte di Belvedere e delle opere eventualmente ivi esposte sino alle ore 24.00, assumendo in tal caso gli oneri di vigilanza precisati nel capitolato.

d) Valore della concessione

Il valore della concessione viene stimato ai sensi dell' art. 167 del D.Lgs. 50 /2016 e ss.mm.ii, in base ai presunti introiti per l'erogazione dei servizi concessi, tenuto conto del possibile incremento della durata della apertura al pubblico a decorrere dal secondo anno di concessione.

Il calcolo del valore della concessione si basa sul fatturato netto realizzato nell'anno 2017 dal concessionario del servizio, pari ad € 104.000,00. I dati del fatturato di precedenti annualità non sono stati considerati in quanto non paragonabili in considerazione delle circostanze differenti in cui si sono prodotti, essendo non a pagamento l'accesso alle esposizioni nel 2016, con conseguente afflusso assai maggiore di visitatori.

In particolare si ipotizza:

- **per il primo anno** un introito medio giornaliero lievemente superiore a quello realizzato nell'anno 2017, pari ad € 1.000 giornalieri per 117 giorni di apertura pari ad **€ 117.000,00** in considerazione di due distinte diverse condizioni della presente concessione:

- a) possibile estensione sino alle ore 24,00 della fruizione pubblica della Palazzina e sue pertinenze esterne costituite da logge e terrazze (in precedenza avente termine alle 22,00), con pari prolungamento del servizio;

b) incremento da 10 a 15 del numero di giornate annue di uso esclusivo degli spazi di somministrazione che la Amministrazione concedente si riserva per attività proprie o da essa autorizzate o promosse, senza alcun indennizzo;

- per il secondo e terzo anno si ipotizza il possibile incremento di n. 30 giornate di apertura effettiva, per un totale annuo di 147 giorni, a ciascuno dei quali si ritiene applicabile un introito medio giornaliero pari a € 1.100,00, tenuto conto tanto della maggior consistenza dei locali messi a disposizione per il servizio concesso a decorrere dal secondo anno, quanto della minore affluenza potenziale e del minore utilizzo degli spazi esterni (logge e terrazze) nei mesi primaverili o autunnali, e quindi pari a circa €161.500,00 annui.

Ne deriva un **valore della concessione pari ad € 440.000,00** ed, in considerazione del possibile rinnovo per un ulteriore triennio, al valore presunto degli anni successivi al primo, per un valore complessivo di € 924.000,00.

e) Royalty

Il concessionario corrisponderà al concedente una royalty sul fatturato netto derivante dalla vendita di alimenti e bevande e di tutti gli altri introiti connessi con l'attività oggetto della concessione offerta in sede di gara.

La royalty **posta a base di gara e soggetta a rialzo** è pari al 13, % .

Pertanto l'entità della royalty sarà quella risultante dal predetto rialzo offerto in sede di gara.

f) Capitolato

Viene redatto specifico capitolato speciale, contenente le modalità di svolgimento del servizio, gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario, allegato alla determinazione a contrattare