

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

(Art, 41, comma 12 e art. 175, comma 2, D. lgs. n. 36/2023)

1. Premessa

Il Presente documento è redatto in adempimento delle disposizioni del D. Lgs. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici” ed è parte integrante e sostanziale dei documenti di gara.

L’amministrazione comunale ha fra le proprie finalità la valorizzazione degli istituti e luoghi della Cultura di proprietà comunale, tra i quali il Forte di Belvedere;

Nell’ambito del c.d Federalismo culturale demaniale di cui al Dlgs 85/2010 l’amministrazione comunale nel 2019 a seguito della sottoscrizione dell’Accordo di valorizzazione ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali) relativo alla “porzione del complesso monumentale denominato Forte di Belvedere” ha acquisito in proprietà, con atto di trasferimento del 11/03/2019 - rep.64.995 - porzione del compendio del Forte di Belvedere (Palazzina e spazi esterni); uno dei luoghi dei più affascinanti del Comune di Firenze che, oltre ad essere situato in uno dei siti più panoramici della città, rappresenta un riferimento monumentale, storico artistico e paesaggistico di enorme importanza, vero e proprio simbolo dell’identità culturale della città di Firenze grazie anche alla posizione elevata rispetto al centro della città.

Obiettivo dell’amministrazione, in coerenza al programma di valorizzazione di cui all’atto di trasferimento, è quello di incrementare la fruizione del complesso del Forte promuovendo ed ospitando manifestazioni culturali da svilupparsi sia negli ambienti della Palazzina sia all’esterno, anche in collaborazione con enti pubblici e privati.

Il compendio del Forte di Belvedere è un complesso monumentale e quindi, a sensi dell’art. 101 del Codice dei Beni Culturali sopracitato, è un Istituto e luogo della cultura nell’ambito del quale ai sensi dell’articolo 117 del suddetto codice possono essere istituiti servizi di assistenza culturale e assistenza per il pubblico tra i quali rientrano anche i servizi di caffetteria (art. 117 comma 2, lett.f, del Codice beni culturali anche in coerenza con l’art. 12 L. R. 21/2010).

Tale previsione risulta coerente con quanto previsto nell’accordo di valorizzazione e nell’atto di trasferimento di cui sopra per le attività ausiliarie strettamente connesse a ciò che può essere svolto alle attività che possono essere svolte presso il Forte.

Come di consuetudine l’amministrazione Comunale ogni anno, anche in attuazione di quanto previsto nell’accordo di cui sopra, procede alla valorizzazione del Forte di Belvedere organizzando esposizioni temporanee sia negli spazi interni che esterni del compendio, garantendo nel periodo estivo un’offerta culturale per tutti i target di pubblico.

Nel Documento Unico di Programmazione 2024-2026, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 9/10/2023 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29/01/2024, è prevista una gestione mista (diretta e indiretta tramite concessione) del servizio Caffetteria presso i musei e luoghi della cultura.

2. Oggetto e procedura adottata

La procedura in oggetto, concernente la concessione di servizi di caffetteria, è effettuata ai sensi dell’art. 182 comma 7 e dell’art. 76 del D. Lgs. 36/2023. In particolare, l’art. 182 comma 7 lett. b) prevede che gli enti

concedenti non siano obbligati a pubblicare un bando di concessione quando i lavori o servizi possono essere forniti soltanto da un determinato operatore economico, nel caso di specie il concessionario uscente Once s.r.l., considerata l'assenza di concorrenza per motivi tecnici. Tale presupposto si verifica nel caso di specie, per le ragioni che seguono.

Anzitutto, nell'ambito della visione strategica sulla valorizzazione a medio – lungo termine dell'intero Forte di Belvedere, considerate anche le peculiarità di tale luogo storico così particolare e complesso non sono state ancora definite dall'amministrazione le modalità di implementazione delle potenzialità culturali del luogo anche per rendendolo fruibile oltre il periodo estivo sempre nell'ottica di una gestione complessiva del compendio

In conseguenza di ciò, e considerato anche l'imminente cambio di Amministrazione, si è palesata per il momento la necessità di garantire, esclusivamente per la stagione estiva 2024, l'offerta al pubblico del servizio accessorio di caffetteria, lasciando aperta ogni ipotesi per la gestione del Forte negli anni successivi (tra cui gestione diretta, partenariato pubblico privato, ecc...), pure nell'eventualità, differentemente da quanto avvenuto finora, di una apertura della complesso per tutto l'anno solare, anche in coerenza con l'Accordo di Valorizzazione citato in premessa.

L'esperimento di una procedura concorrenziale con conseguente instaurazione di un regime concessorio con un qualsiasi altro operatore richiederebbe la necessità di instaurare un rapporto contrattuale di durata necessariamente pluriennale: la *ratio* profonda dell'istituto concessorio, infatti, consiste nel trasferimento al concessionario del rischio operativo concernente l'instaurazione e la gestione del servizio. Ciò presuppone un investimento da parte dell'operatore economico, che, nel caso di una caffetteria, difficilmente potrebbe essere riassorbito in un unico anno di esercizio, peraltro limitato al periodo giugno – ottobre. Si pensi ad esempio agli investimenti in termini di arredi e allestimenti che un nuovo operatore economico sarebbe costretto a effettuare *ex novo*. Viceversa, la negoziazione con l'operatore uscente consente di rendere sostenibile l'operazione economica sottesa ad un contratto di concessione della durata di pochi mesi, necessario per i motivi sopra esplicitati.

Tali motivi inducono a ritenere sussistente, nel caso di specie, l'assenza di concorrenza per motivi tecnici ai sensi dell'art. 182 comma 7 lett. b) del D. Lgs. 36/2023, tale da giustificare l'avvio di una procedura negoziata senza bando rivolta ad unico operatore economico, come prevista dall'art. 76 del codice.

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 ss.mm.ii.).

La durata della concessione decorrerà dalla data di avvio del servizio al 31 ottobre 2024.

Per l'espletamento del servizio saranno messi a disposizione del Concessionario i locali meglio identificati nelle planimetrie allegate al capitolato speciale.

L'operatore economico Once s.r.l., peraltro, negli anni in cui ha gestito la caffetteria a seguito di esperimento di procedura aperta avviata con DD/2018/02460 (contratto rinnovato nel 2021 fino al 25 maggio 2024), di cui era stato l'unico partecipante, ha dato prova di affidabilità, con esecuzione a regola d'arte del servizio richiesto e qualità della prestazione, tali da lasciar desumere l'idoneità di tale operatore economico a fornire prestazioni coerenti con il livello economico e qualitativo atteso, anche con riferimento alla stagione estiva 2024, nell'ottica di completare al meglio l'offerta di valorizzazione di tale luogo della cultura. In effetti, in questi anni la caffetteria di Forte Belvedere, collocata in un contesto posto geograficamente al di fuori dell'ordinario circuito del centro cittadino, si è caratterizzata per buoni risultati di gestione, anche in ragione delle iniziative culturali che sono state via via realizzate dal concessionario e che hanno contribuito ad aumentare il bacino di utenza di tale complesso monumentale, rendendolo uno dei punti di forza dell'offerta estiva fiorentina. Tali risultati di gestione hanno portato a buoni introiti da royalty per l'Amministrazione (13,5%, come da offerta al rialzo avanzata in sede di gara), fatta eccezione per gli anni 2020 – 2021, caratterizzati dall'impatto della pandemia su tutte le attività aggregative e non solo, che possono essere riassunti come segue:

INCASSO NETTO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GIUGNO	€ 23.466,97	€ 1.362,27		€ 3.329,51	€ 20.592,67	€ 7.688,61
LUGLIO	€ 23.803,53	€ 20.906,51	€ 12.511,47	€ 17.897,43	€ 47.765,51	€ 34.608,53
AGOSTO	€ 26.390,81	€ 21.088,60	€ 19.890,88	€ 21.426,24	€ 48.819,62	€ 36.160,77
SETTEMBRE	€ 17.293,19	€ 22.776,82	€ 12.119,68	€ 16.150,36	€ 44.508,07	€ 41.386,23
OTTOBRE	€ 10.405,04	€ 11.713,91	€ 8.651,58	€ 4.477,25	€ 4.749,99	€ 13.439,04
TOTALE	€ 101.359,54	€ 77.848,11	€ 53.173,61	€ 63.280,79	€ 166.435,86	133.283,18
royalty	€ 13.683,54	€ 10.509,49	€ 7.178,44	€ 8.542,91	€ 22.468,84	€ 17.993,23
Iva 22%	€ 3.010,38	€ 2.312,09	€ 1.579,26	€ 1.879,44	€ 4.943,15	€ 3.958,51

Requisiti di capacità tecnica Once s.r.l.

In ragione di quanto finora esplicitato, tenendo conto del precedente rapporto concessorio sussistente dal 2018, l'operatore economico Once s.r.l., che sarà invitato alla presente procedura, è in possesso della capacità tecnica necessaria per assumere la gestione della caffetteria di Forte Belvedere fino a ottobre 2024, ai sensi dell'art. 100 del D. Lgs. 36/2023, rendendo così superfluo l'inserimento nella lettera di invito dei requisiti relativi all'espletamento di servizi analoghi nel triennio precedente. Sarà richiesta invece, nell'ambito dei requisiti di capacità tecnica, la sussistenza dei requisiti morali e professionali previsti dal D. Lgs. 59/2010 e dalla L.R. Toscana 62/2018.

3. Orari di apertura della caffetteria

La caffetteria rimarrà aperta, durante gli orari di apertura al pubblico delle esposizioni che avranno luogo al Forte di Belvedere, presumibilmente dal martedì alla domenica dalle ore 10 alle ore 20. Il concessionario, oltre l'orario di apertura al pubblico delle attività espositive, potrà estendere l'orario di fruizione pubblica degli spazi concessi e delle opere eventualmente ivi esposte sino alle ore 24.00, assumendo in tal caso gli oneri di vigilanza precisati nel capitolato.

Si precisa, come anche esplicitato nel capitolato, che sarà possibile altresì l'apertura della caffetteria in concomitanza con lo svolgimento di attività e/o eventi culturali, di esposizioni temporanee di opere d'arte, di eventi e manifestazioni approvate e/o fatte proprie dall'Amministrazione Comunale. Il Servizio di caffetteria è pertanto preordinato alla promozione e alla valorizzazione della struttura quale servizio di assistenza culturale e di ospitalità per il pubblico strettamente legato al periodo e alle attività culturali suddette. Aperture straordinarie, anche non in concomitanza delle suddette manifestazioni culturali, saranno oggetto di approvazione da parte del Comune di Firenze, previo apposito provvedimento.

Il concedente si riserva per n. 15 serate, nel corso della concessione, l'utilizzo esclusivo dei locali e spazi adibiti alla somministrazione e relativi servizi igienici assegnati per lo svolgimento del servizio, in caso di iniziative, eventi straordinari e speciali, autorizzati o promossi dallo stesso concedente o promossi dal soggetto gestore delle attività espositive, previa comunicazione al concessionario da parte dell'Amministrazione. In tali giornate il servizio di caffetteria cesserà alle ore 20, in concomitanza con la chiusura al pubblico della struttura. Il concessionario si impegna altresì, su indicazione della Amministrazione concedente, ad ospitare gratuitamente presso i locali e spazi affidati, gli eventi selezionati della rassegna Estate Fiorentina.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, per particolari eventi e in specifiche date, di autorizzare lo svolgimento all'interno del complesso del Forte di Belvedere, in spazi diversi da quelli assegnati al

concessionario per lo svolgimento del servizio, di eventi il cui organizzatore potrà ricorrere a soggetti terzi per la somministrazione di alimenti e bevande non sussistendo tra Concedente e Concessionario alcun patto di esclusiva di cui agli artt. 1567 e 1568 del codice civile. L'utilizzo di tali spazi esterni sarà regolato da appositi atti di concessione dei medesimi.

L'eventuale attività svolta dal concessionario del servizio, per eventi nei suddetti spazi esterni da esso stesso organizzati, ovvero sulla base di specifici accordi con un terzo organizzatore di detti eventi, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale non dovrà pregiudicare il regolare svolgimento del servizio oggetto della concessione.

5. 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 della procedura e soggetta a rialzo è pari al 13,00% .

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

4. Capitolato

Viene redatto specifico capitolato speciale, contenente le modalità di svolgimento del servizio, gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario, allegato parte integrante al presente documento.

5. Piano economico finanziario per il servizio accessorio di Caffetteria – Valore della concessione

Il valore della concessione viene stimato ai sensi dell' art. 179 del D. Lgs. 36/2023, in base ai presunti introiti per l'erogazione dei servizi concessi.

Le stime, i valori e le proiezioni dai quali deriva il seguente quadro economico finanziario sono puramente indicativi ed elaborati secondo il principio di prudenza.

Pertanto questa Stazione Appaltante ha operato le stime sulla base dell'attrattività registrata negli anni precedenti, fermo restando che questa dipende molto dall'offerta culturale in programmazione nell'anno di riferimento.

	giugno	luglio	agosto	settembre	ottobre	TOTALE STAGIONE 2024
ENTRATE NETTE						
ricavi dalla vendita						€ 159.780,00
TOTALE ENTRATE						€ 159.780,00
COSTI						
Royalty sul fatturato al netto di IVA (base di gara 13%)						€ 20.771,40
Personale (6 addetti)	€ 14.107,12	€ 14.107,12	€ 14.107,12	€ 14.107,12	€ 14.107,12	€ 70.535,59
Pulizie	€ 450,00	€ 465,00	€ 465,00	€ 450,00	€ 450,00	€ 2.280,00
Materie prime						€ 33.354,79
divise						€ 2.500,00

Spese generali (spese per attrezzature, minuteria, costi proposte migliorative, assicurazione)						€ 6.391,20
Vigilanza (3 addetti)	€ 2.154,28	€ 1.914,91	€ 2.154,28	€ 2.154,28	€ 1.914,91	€ 10.292,65
utenze						€ 4.557,73
TOT SPESE						€ 150.683,36
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE						€ 9.096,64

In relazione alla voce **RICAVI**, essi sono stati ipotizzati prevedendo una spesa media a visitatore di € 2,00, prendendo come punto di riferimento la media annua di visitatori del periodo 2022/2023, non caratterizzati dall'emergenza covid, pari a 79.890 visitatori (84.710 accessi nel 2022 e 75.070 nel 2023).

Ne deriva un valore della concessione pari ad € 159.780.

In relazione alla voce **COSTI** relativamente a:

- **personale** (costo calcolato secondo il CCNL Settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo con decorrenza dal 12/09/2018 al 11/09/2021 codice H05Y): si stima, senza che ciò rappresenti vincolo alcuno in termini di scelta di gestione operativa, la contrattualizzazione di un numero di 6 unità, di cui due di livello 5 (come nella gestione uscente, con rapporti part-time al 75%) e quattro unità di livello 6S. I costi di personale sono stati calcolati sulla base delle tabelle del Ministero del Lavoro, ai sensi dell'art. 41 comma 13 del D. Lgs. 36/2023, approvate per il CCNL di riferimento con Decreto direttoriale del 27 giugno 2019, n. 44. Ai fini del calcolo, sono stati presi come riferimento i valori relativi a elementi della retribuzione (Elementi della Retribuzione, Paga base conglobata, Anzianità tre scatti, Quota provinciale, 3° Elemento, Indennità di funzione), oneri aggiuntivi (Tredicesima, Quattordicesima), oneri previdenziali e assicurativi (Inps, Fondo di integrazione salariale, Inail), altri oneri (Elemento Economico di Garanzia, Trattamento fine rapporto, Contributo EBT, Assistenza QuAS, Assistenza sanitaria integrativa, Previdenza complementare adesione 30%), in relazione alla città di Firenze, in rapporto ai mesi di lavoro necessari e ai contratti part-time sopra citati.
- **Pulizie:** si ipotizza il costo orario di 15,00 euro iva esclusa per una media giornaliera di n. 1 ore, che dovrà comprendere anche lo spazio dei servizi igienici.
- **Utenze,** si è effettuata una stima sulla base dei dati storici del consumo 2022- 2023 (energia elettrica 13260,5 kWh, acqua 268 mc) e degli attuali prezzi di acqua ed energia elettrica (€ 0,26 kWh per l'elettricità ed € 4 al mc per l'acqua);
- **Materie prime:** si è considerato il valore comunicato dall'operatore uscente, in relazione all'anno 2023, pari ad € 33.321,47, rivalutato con gli indici ISTAT ad € 33.354,79.
- **Divise:** sono stati considerati 2500 euro forfettari per le divise;

- **Spese generali** pari al 4 % dei ricavi, comprensive anche di spese per accessori, bar, proposte migliorative, assicurazione, oneri sicurezza;
- **Vigilanza:** si è considerato il costo medio orario di un operatore di vigilanza non armato secondo quanto previsto dall'importo a base di gara della procedura aperta finalizzata alla stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 26 della L. 488/1999 inerente il servizio di vigilanza e attività correlate, indetta dalla Regione Toscana in qualità di soggetto aggregatore e stipulata in data 19/2/2019. Il servizio dovrà prevedere tre unità da impiegare simultaneamente durante gli eventi che richiedono l'apertura oltre l'orario di fruizione della mostra,
- **Royalty:** sono stati conteggiati i costi relativi alla stima del valore delle Royalties pari almeno a 13,00% dei ricavi delle vendite che dovrà essere versata al concedente, qui conteggiata secondo la percentuale minima definita nel Capitolato Speciale e oggetto di rialzo in fase di presentazione dell'offerta economica.

Sulla base delle stime elaborate, la concessione dimostra di avere equilibrio economico finanziario.

Le stime da cui sono state ricavati i predetti valori sono indicative.

La determinazione dei valori sopra riportati non costituiscono in alcun modo garanzia di introito e si evidenzia pertanto l'assenza di qualunque responsabilità qualora gli introiti si dimostrino diversi dal valore ipotizzato dal Comune in questa sede, ovvero dall'importo preventivato dallo stesso Concessionario in sede di presentazione dell'offerta.

Il R.U.P.

dott.ssa Marina Gardini