



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

DECRETO

OGGETTO: Affidamento in concessione dei servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei per il Ministero della Cultura (C.I.G. 8969250B3D).

Contratto di concessione rep. 100 del 07.09.2022.

Autorizzazione modifica contratto ai sensi dell'art. 175, comma 2, D.lgs. 50/2016.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto Legislativo n. 42/2004 e *ss.mm.ii.*, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*”;

VISTO il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50, recante “*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e successive modifiche ed integrazioni*”;

VISTO il Decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 recante “*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*”;

VISTO il Decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, recante “*Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*”;

VISTO il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, recante “*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*”, come modificato dall'art. 216 del D.lgs. n. 50/16;

VISTA la Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e *ss.mm.ii.*, recante “*Legge di Contabilità e finanza pubblica*”;

VISTA la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e *ss.mm.ii.*, recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della Performance*”.

PREMESSO che ai sensi dell’art. 117, commi 1 e 2, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” (“Codice dei Beni Culturali”), negli istituti e nei luoghi della cultura indicati all'art. 101 del medesimo Codice, possono essere istituiti servizi di assistenza culturale e di ospitalità per il pubblico, tra cui rientrano, tra gli altri, i servizi di caffetteria e di ristorazione;

CHE l’art. 117, comma 4, del Codice dei Beni Culturali, dispone che la gestione dei servizi medesimi è attuata nelle forme previste dall'articolo 115, tra cui rientra l’affidamento in concessione a soggetti terzi selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica;

CHE ai sensi dell’art. 16, comma 1, del D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 125, al fine di accelerare l'avvio e lo svolgimento delle procedure di gara per l'affidamento in concessione dei servizi di cui all'articolo 117 del Codice dei Beni Culturali presso gli istituti e luoghi della cultura di appartenenza pubblica, nonché allo scopo di razionalizzare la spesa pubblica, le amministrazioni aggiudicatrici possono avvalersi di Consip S.p.A., anche quale centrale di committenza, per lo svolgimento delle relative procedure e sulla base di apposite convenzioni;

CHE ai fini di quanto previsto dalla precedente lett. c), in data 23 dicembre 2015 Consip S.p.A. ed il Ministero della Cultura hanno stipulato un disciplinare per lo svolgimento di attività di supporto in tema di acquisizione di beni e servizi e procedure per l’affidamento delle concessioni di servizi ai sensi dell’art. 117 del Codice dei Beni Culturali. Detto Disciplinare è stato oggetto di proroga, in data 11.06.2019, e successivamente rinnovato il 21.07.2020;

CHE su tali premesse, Consip S.p.A. ha provveduto allo svolgimento di tutte le attività connesse all’espletamento della procedura di acquisizione dei servizi di ristorazione e caffetteria presso questo Parco Archeologico di Pompei fino all’aggiudicazione definitiva degli stessi;

CHE, in particolare, è risultata aggiudicataria della procedura di gara la Cirfood s.c., con sede legale in Reggio Emilia, Via Nobel n. 19, (Cod. Fisc e P.IVA 00464110352) cui sono stati affidati i servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei per la durata di 84 mesi;

CHE la concessione è stata formalizzata con contratto rep. 100 del 07.09.2022;

CHE il Concessionario, in conformità all'Offerta Economica presentata in sede di gara, a partire dalla data di avvio dei servizi è tenuta a versare alla Concedente:

- a. un canone fisso annuo di importo pari ad euro 220.000;
- b. una royalty pari al 12 % sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni derivanti dai servizi di caffetteria e ristorazione fino al raggiungimento della soglia dei 3.000.000€ di fatturato annuo al netto di IVA;
- c. una royalty pari al 6 % sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni derivanti dai servizi di caffetteria e ristorazione oltre la soglia dei 3.000.000€ di fatturato annuo al netto di IVA;
- d. una royalty pari al 10% sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni al netto di IVA derivanti dall'eventuale organizzazione di eventi;

CONSIDERATO che i luoghi di esecuzione dei servizi oggetto del contratto di concessione sono situati all'interno dell'Area Archeologica degli Scavi di Pompei e, precisamente, in due distinti locali situati uno (Casina dell'Aquila) nella Regio IX insula I con ingresso pedonale su via dell'Abbondanza 7, l'altro (caffetteria) nella Regio VII, Insula 5, Civici 13 e 19, adiacente al Foro di Pompei;

CHE, in virtù di quanto previsto all'art. 3, punto 5, del contratto di concessione, la consegna dei locali e, conseguentemente, l'avvio dei servizi è subordinato alla conclusione, da parte dell'Amministrazione, dei lavori edili e impiantistici di adeguamento dei locali medesimi;

PRESO ATTO che, per motivi organizzativi e legati alle difficoltà di gestione dei carichi di lavoro da parte di questa amministrazione, si è avuto un ritardo nella predisposizione della documentazione necessaria a dare avvio alla procedura di gara per l'affidamento dei predetti lavori e che, pertanto, il completamento dei medesimi lavori è prevista entro la fine del mese di luglio 2023;

CONSIDERATO che è interesse di questo Parco archeologico garantire che i propri visitatori possano fruire senza soluzione di continuità dei servizi di ristorazione e di caffetteria,

PRESO ATTO che secondo quanto previsto nel Progetto esecutivo i lavori da realizzare nei locali degli edifici "Casina dell'Aquila" e "Caffetteria", destinati alla erogazione dei servizi in esame, sono tra loro indipendenti e consecutivi e che il loro completamento è previsto, rispettivamente, entro i mesi di maggio e di luglio 2023;

CONSIDERATO che in attesa del completamento dei lavori di adeguamento di “Casina dell’Aquila” e, quindi, dell’avvio di quelli previsti per la “Caffetteria”, le condizioni e l’attuale allestimento dei locali di quest’ultimo edificio consentirebbero alla Cirfood s.c. di dare avvio al servizio di ristorazione in continuità con il precedente Concessionario;

CONSIDERATO che in virtù del cronoprogramma dei lavori, allorquando sarà necessario dare avvio agli interventi e alle opere previste per l’edificio “Caffetteria”, i locali di “Casina dell’Aquila” saranno già consegnati all’attuale Concessionario;

TENUTO CONTO che sussistono, quindi, le condizioni per poter effettuare una consegna dei servizi modulata in due diverse fasi, coincidenti con il completamento dei lavori di adeguamento dei due edifici ad essi destinati, e che tale soluzione possa soddisfare l’esigenza del Parco archeologico di poter garantire ai visitatori la continua fruizione dei servizi medesimi;

PRESO ATTO della disponibilità della Cirfood s.c. di accettare una consegna parziale dei servizi fino al completamento dei lavori con le modalità innanzi illustrate;

DATO ATTO che Cirfood S.p.A., con nota prot. 1072/ML del 19.10.2022, acquisita agli atti con prot. 11488 del 20.10.2022, ha in proposito rappresentato che

- l’incidenza del canone concessorio di euro 220.000,00 sui ricavi stimati relativi al primo anno di esercizio complessivo pari a 5.046.533,80 è di circa il 4,4%;
- dal proprio Piano Economico Finanziario (PEF) si evince che la “Caffetteria”, con annesso uso della terrazza e dell’allestimento della sala self-service, nonché delle infrastrutture tecniche per la realizzazione della tavola calda, produce ricavi pari ad euro 1.834.560,00;
- l’incidenza pertanto del 4,4% su tale stima di ricavi determinerebbe il valore del canone concessorio annuo per tale parte di servizio pari a circa euro 80.000,00;
- allo stesso modo, il canone annuo relativo al servizio da realizzarsi presso la struttura di Casina dell’Aquila con chioschi annessi ammonterebbe a circa euro 140.000,00;
- la “Caffetteria”, nelle condizioni e nell’allestimento di fatto attuali affidati all’operatore economico uscente, non sono equiparabili a quelli definitivi di progetto, quali pre-requisito per la stima dei ricavi indicati nel proprio Piano economico finanziario (PEF) non potendo beneficiare essa Cirfood s.c. della saletta e della terrazza attrezzata, con la conseguente perdita di 140 posti a sedere per almeno 4 turni, ovvero con l’impossibilità per gli utenti di poter sostare nei locali per consumare piatti caldi e freddi;

- il servizio provvisorio consisterebbe pertanto in un'offerta limitata a gastronomia fredda e caffetteria da asporto/banco;
- inoltre, le attrezzature e lo stato dei luoghi non garantirebbero funzionalità e ottimizzazioni diversamente previste nel progetto tecnico proposto in sede di gara;
- l'impatto di tale limitazione del servizio, mediante una stima prudenziale, produrrebbe una riduzione dei ricavi attesi di almeno il 30%, anche in virtù del ridimensionamento del valore dello scontrino medio, ricalcolato sul mero servizio bar/caffetteria, tavola fredda.

DATO ATTO che Cirfood s.c., in virtù delle suddette osservazioni, ha proposto di ridurre del 30% l'importo del canone di concessione relativo alla gestione provvisoria della "Caffetteria", per un valore di complessivi euro 56.000,00 annui;

DATO ATTO che Cirfood s.c., nella nota innanzi richiamata, ha, altresì, dichiarato che la futura consegna di "Casina dell'Aquila" ed i relativi chioschi, seppure rappresenti una consegna parziale degli spazi complessivi, consentirà comunque ad essa Cirfood s.c. di eseguire il servizio senza particolari limitazioni e che, pertanto, è disponibile a corrispondere per i servizi resi nei predetti locali l'intero canone annuo di euro 140.000,00;

PRESO ATTO che la proposta di rimodulazione del canone formulata da Cirfood s.c. con nota prot. 1072/ML del 19.10.2022, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di questo Parco Archeologico di Pompei con delibera del 26.10.2022;

VISTO il dettato dell'art. 175, comma 1, lettera e), del D.lgs. 50/2016 secondo il quale è consentito modificare le concessioni senza una nuova procedura di aggiudicazione se le modifiche, a prescindere dal loro valore, non sono sostanziali ai sensi del comma 7 del medesimo articolo;

VISTO il dettato dell'art. 175, commi 4 e 5, del D.lgs. 50/2016 secondo i quali le concessioni possono essere modificate senza necessità di una nuova procedura di aggiudicazione, né di verificare se le condizioni di cui al comma 7, lettere da a) a d), sono rispettate se la modifica non altera la natura della concessione ed è al di sotto di entrambi i valori seguenti:

- a) la soglia fissata all'articolo 35, comma 1, lettera a);
- b) il 10 per cento del valore della concessione iniziale;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 163, comma 3, il valore della concessione in esame è quantificabile in complessivi euro 52.534.543,99, coincidente con il valore dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, al netto di iva, stimato dal Concessionario nel Piano Economico Finanziario prodotto in sede di gara;

CHE, in virtù del cronoprogramma dei lavori e del termine di sessanta giorni contrattualmente dovuto al Concessionario per consentire l'allestimento di entrambi gli edifici, il servizio parziale presso il locale "Caffetteria" avrà una durata di circa otto mesi e, successivamente, di quattro mesi presso "Casina dell'Aquila";

CHE, secondo il calcolo elaborato nella tabella che segue, il valore della modifica del contratto di concessione è quantificabile in complessivi euro 1.926.785,93:

	Caffetteria	Casina dell'Aquila
	Fatturato stimato in PEF	Fatturato stimato in PEF
annuo	1.284.192,00 €	3.211.973,80 €
mensile	107.016,00 €	267.664,48 €
	servizio provvisorio	servizio provvisorio
tempo	8 mesi	4 mesi
fatturato	856.128,00 €	1.070.657,93 €
Valore modifica totale		1.926.785,93 €

RITENUTO che la fattispecie in esame è riconducibile alla ipotesi di modifica contrattuale delineata dall'art. 175, comma 3, del D.lgs. 50/2016 poiché (i) il suo valore risulta inferiore ad entrambe le soglie previste dalla medesima norma e (ii) non altera la natura generale della concessione;

CHE la fattispecie in esame è, altresì, riconducibile all'ipotesi prevista dal combinato disposto dei commi 1, lettera e), e 7 dell'art. 175 del D.lgs. 50/2016, non determinando la modifica prevista una considerevole alterazione degli elementi essenziali del contratto di concessione in quanto:

- la modifica non estende l'ambito di applicazione del contratto traducendosi, sostanzialmente, in una gestione parziale dei medesimi servizi per un tempo limitato;
- non assume un valore economico rilevante rispetto al valore generale della concessione anche alla luce degli investimenti che il concessionario dovrà affrontare ai fini della esecuzione del servizio in modalità provvisoria;
- non altera gli equilibri economici in favore del concessionario, che sarà comunque tenuto ad assicurare gli standard qualitativi minimi previsti in contratto e a pagare un canone concessorio adeguato e proporzionato rispetto alla misura dei servizi resi e dei relativi introiti;

VISTO lo schema di atto aggiuntivo predisposto per formalizzare la modifica contrattuale;

DECRETA

per i motivi espressi in narrativa,

1. di autorizzare la modifica parziale del contratto di concessione rep. 100 del 07.09.2022, affidando alla Cirfood s.c. la esecuzione dei servizi di ristorazione e caffetteria, in modalità temporanea e provvisoria e con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi,

- per ulteriori otto mesi presso i soli locali dell'edificio "Caffetteria" limitatamente alla gastronomia fredda e caffetteria da asporto/banco e, successivamente,
- per ulteriori quattro mesi presso i soli locali di "Casina dell'Aquila" nel rispetto di tutti i termini, le modalità, le condizioni, i divieti e gli obblighi previsti dal Capitolato tecnico, dall'Offerta tecnica e dal Contratto di concessione con esclusione dei soli obblighi riferibili alle attività da svolgersi presso i locali "Caffetteria";

2. di stabilire che il concessionario è tenuto a corrispondere a titolo di corrispettivo, oltre alle royalty nelle percentuali stabilite all'art. 7 del contratto di concessione, i seguenti canoni di concessione:

- un canone fisso mensile di euro 4.666,00 per il servizio in modalità temporanea e provvisoria presso i locali "Caffetteria";
- un canone fisso mensile di euro 11.666,00 per il servizio in modalità temporanea e provvisoria presso "Casina dell'Aquila";

3. di stabilire che la modifica contrattuale venga formalizzata mediante la sottoscrizione di atto aggiuntivo al contratto rep. 100 del 07.09.2022 secondo lo schema di quello allegato al presente decreto, che deve intendersi approvato e parte integrante del presente decreto.

Il Direttore Generale
Gabriel Zuchtriegel