



### Documento tecnico-economico

**Relativo alla valorizzazione e gestione economica degli immobili e delle attività di “business museum” del compendio museale dell’Aeronautica Militare di Vigna di Valle, incluso il patrimonio storico-culturale inalienabile custodito nel citato compendio.**

Di seguito vengono sintetizzati i valori economici stimati e le prescrizioni che il concessionario aggiudicatario dovrà garantire, in esecuzione del contratto di concessione che sarà stipulato.

La rappresentazione dei valori economici è basata su stime e viene formulata al solo fine di consentire al concorrente la formulazione di un’offerta di gara consapevole.

Rimane salva ed impregiudicata una differente valutazione e stima degli oneri attivi e passivi che ogni concorrente potrà considerare e rappresentare nel proprio piano economico finanziario (PEF) in ragione della propria organizzazione aziendale ed allocazione maggiormente efficiente dei costi.

In particolare, in occasione del sopralluogo obbligatorio di cui al punto 15.10 del Disciplinare, Difesa Servizi S.p.A. fornirà agli operatori economici informazioni di dettaglio inerenti:

- l’organizzazione e l’attività di gestione museale approntata dalla Forza Armata;
- i cimeli aeronautici disponibili che saranno oggetto di consegna.

#### **1 Valori economici ricavati ipotizzando un periodo di apertura di 350 giorni con un’affluenza di 50.000 persone.**

VOCE ECONOMICA	DATO
Periodo di concessione	144 mesi
Base d’asta relativa al canone annuo per la concessione	50.000 €
Percentuale da destinare all’O.N.F.A. (Opera Nazionale Figli Aviatori) sul prezzo di ogni tagliando, biglietto o titolo assimilabile per l’accesso.	15 %
Contributo annuale (royalties) a favore di Difesa Servizi stabilito sull’importo equivalente al fatturato globale derivante dai ricavi dalla gestione di tutte le attività	2 % fino a 300K (fissa) 6 % da 300K a 400K (a base d’asta) 10 % oltre 400K (a base d’asta)
Fatturato ANNUO stimato derivante dalla biglietteria (*)	500.000,00 €
Fatturato ANNUO stimato derivante dal servizio caffetteria/ristorazione (**)	140.000,00 €
Fatturato ANNUO stimato derivante dal bookshop (**)	70.000,00 €
Fatturato ANNUO stimato derivante da altri servizi offerti (**)	50.000,00 €
Spese ANNUE stimate di gestione correnti (***)	380.000,00 €

(\*) Ipotizzando che il costo “medio” del biglietto sia di 10 € a persona;

(\*\*) Ipotizzando un incasso medio giornaliero di circa: 400 € per il bar, 200 € per il bookshop, 150 € per altri servizi;



(\*\*\*) Considerando: elettricità, acqua, TARI, pulizie e manutenzioni varie (esempio: condizionamento, ascensori, porte scorrevoli, impianto antincendio, verde, piccole riparazioni, ecc...). Escluso il costo del personale.

## 2. Prescrizioni

La finalità della gestione economica del compendio e dei relativi servizi, ha quale principale scopo quello di innalzare il livello qualitativo del museo al fine di renderlo – nel breve-medio termine – un’eccellenza culturale locale e nazionale in armonia con le linee d’indirizzo definite al riguardo dall’Aeronautica Militare.

L’operatore economico aggiudicatario, nell’ambito della gestione economica, dovrà in particolare rispettare le seguenti prescrizioni, che saranno inserite nel contratto di concessione:

- a. allineamento dell’attuale “livello di qualità” del Museo Storico di Vigna di Valle ai “Livelli uniformi di qualità” definiti dal decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo del 21 febbraio 2018;
- b. relativamente alla gestione economica dei manufatti indicati nella Scheda descrittiva in **allegato 1** ed all’attività di *business museum*, l’operatore economico dovrà garantire le seguenti prestazioni con un adeguato livello di qualità ed efficienza:
  - accoglienza visitatori e biglietteria presso ingresso Ipogeo;
  - vigilanza dell’area museale;
  - sorveglianza all’interno degli hangar;
  - gestione area simulatori, officina didattica, realtà virtuale presso Hangar PG22;
  - gestione del Bookshop;
  - gestione della Caffetteria;
  - fornitura di materiali di consumo garantendone, in quantità e qualità, l’adeguata disponibilità presso la struttura;
  - servizio di assistenza ai visitatori, distribuzione audioguide, organizzazione visite guidate;
  - servizio di guardaroba;
  - servizi di pulizia degli hangar, delle relative pertinenze, delle vetrine e dei velivoli (compresi quelli in quota) e delle aree esterne;
  - manutenzione e aggiornamento dei sistemi multimediali e informatici;
  - attività promozionale e pubblicitaria a livello locale e nazionale;
  - attività di coordinamento con la Forza Armata per le modifiche degli allestimenti, dei contenuti multimediali, per l’organizzazione di mostre tematiche, per variazioni al percorso museale, scelta dei cimeli, restauro e conservazione dei beni in esposizione;
  - organizzazione di eventi, cerimonie e visite di carattere militare in coordinamento con gli enti di Forza Armata e con le Associazioni d’Arma (vedasi successivo punto h.).

L’attività di *business museum* potrà essere sviluppata anche in un’ottica di studio e di ricerca storica-scientifica da promuovere con scuole, Università o altri Enti interessati in coordinamento e in sinergia con l’Aeronautica Militare;

- c. i cimeli, in conformità alle disposizioni di cui all’art. 426 del D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90, potranno essere oggetto di prestito, anche a titolo oneroso, a favore di altre Amministrazioni dello Stato/Enti pubblici e privati, per lo svolgimento di mostre a tema e di altre attività correlate, previa autorizzazione del Comando Logistico dell’Aeronautica Militare e previa stipula di apposita polizza assicurativa;



- d. conformità dei processi autorizzativi e realizzativi alle norme di legge vigenti. In particolare il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali autorizzazioni, varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione del progetto di gestione economica presentato, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;
- e. le strutture affidate in concessione dovranno essere utilizzate esclusivamente per le attività approvate e contrattualizzate, con divieto espresso, pena la risoluzione del contratto, di diversa destinazione d'uso non autorizzata dall'Aeronautica Militare e/o da Difesa Servizi S.p.A. Inoltre il concessionario dovrà stipulare apposita polizza per responsabilità civile per infortuni, comprensiva della responsabilità civile verso terzi a copertura dei rischi derivanti dall'esercizio dell'attività propria per l'utilizzo di tutte le aree ed i manufatti dati in concessione;
- f. rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni storici, artistici e culturali;
- g. salvaguardia dell'integrità dei beni mobili e immobili oggetto del contratto;
- h. rispetto del prestigio e dell'immagine del patrimonio storico e culturale delle Forze Armate;
- i. rispetto della facoltà dell'Amministrazione Difesa di poter usufruire gratuitamente per esigenze istituzionali del compendio museale, per un numero massimo stimato di 30 (trenta) giornate annue. Detta fruizione, per iniziative istituzionali della Forza Armata e del Ministero della Difesa, senza oneri a carico dell'Amministrazione Difesa, dovrà essere concordata tra il Soggetto esecutore e il Concessionario, e potrà essere oggetto di compensazione calendariale. In tali occasioni, si valuterà la possibilità di ricorrere alla collaborazione volontaria dell'Associazione Arma Aeronautica (A.A.A.), nello svolgimento delle funzioni di supporto e assistenza ai visitatori;
- j. rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- k. esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (secondo quanto previsto dal rigo 12 della matrice di rischi successiva all'offerta) delle infrastrutture oggetto di concessione e dei sotto-servizi collegati, con preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Difesa. Al termine di ciascun intervento, dovrà essere rilasciata la prevista documentazione tecnica. Nel caso di interventi sui fabbricati/manufatti insistenti nelle aree oggetto di concessione che prevedono una modifica o un adeguamento strutturale, il Concessionario, dovrà eseguire una preventiva verifica di vulnerabilità sismica, qualora i medesimi fabbricati/manufatti ne risultino sprovvisti. I risultati che scaturiranno da tale verifica di vulnerabilità sismica, ovvero dall'esame degli atti esistenti, dovranno essere tenuti in considerazione per la successiva progettazione, che dovrà essere sottoposta ad approvazione alla Difesa. Tutti i lavori eseguiti dovranno essere sottoposti a collaudo;
- l. l'Aeronautica Militare e per essa il Directorateo del Museo affiancherà Difesa Servizi S.p.A. nel monitoraggio dell'esecuzione contrattuale, mediante la presenza in loco di un Nucleo di personale;



- m. ricercare, in coordinamento con Difesa Servizi S.p.A. e l'Aeronautica Militare, le soluzioni più idonee ad incrementare il valore e la redditività dell'attività economica, assicurando modalità di valorizzazione e gestione economica compatibili con il prestigio, le tradizioni ed il patrimonio storico-culturale della Forza Armata e non lesive dell'immagine della Difesa. In particolare, per quanto attiene il materiale oggetto di vendita nel bookshop, l'operatore economico aggiudicatario dovrà preventivamente coordinarsi con l'Aeronautica Militare e/o da Difesa servizi S.p.A.;
- n. esecuzione, qualora richiesto, delle attività di rilievo e frazionamento catastale dell'area oggetto di valorizzazione;
- o. esecuzione, previa presentazione di un progetto da sottoporre alla Difesa, dei seguenti interventi infrastrutturali/impiantistici migliorativi afferenti la necessità di:
- delimitare l'area museale destinata alla gestione dell'operatore commerciale, in modo da determinare una chiara separazione con la restante parte del sedime aeroportuale. Tale intervento dovrà essere finalizzato entro i primi 6 mesi dalla data di stipula del contratto di concessione;
  - allestire i locali posti al piano primo dell'atrio/caffetteria (PG 85). Tale intervento dovrà essere finalizzato entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di concessione;
  - installare/incrementare l'approvvigionamento dell'energia elettrica da fonti rinnovabili anche ai fini dell'indipendenza energetica. Tali interventi dovranno essere realizzati entro 24 mesi dalla data di stipula del contratto di concessione.
- p. le attività oggetto della presente Concessione non devono alterare la statica e la stabilità strutturale delle infrastrutture presso le quali sono ubicati i beni oggetto della valorizzazione e gestione economica;
- q. installare, curandone la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa in materia, utenze autonome e/o contatori a defalco per la contabilizzazione dei consumi da rifondere all'Aeronautica Militare, con riferimento alla fornitura di energia elettrica, acqua ed a quanto possa essere necessario alla gestione integrale dell'area oggetto di Concessione, in modo da assicurarne la piena autonomia rispetto agli impianti ed alle utenze della Forza Armata.
- r. sostenere tutti gli oneri di gestione (indicativamente riportati nella tabella di cui al precedente punto 1.), compreso il pagamento delle imposte/tasse e tributi previste dalla normativa vigente;
- s. impiegare un adeguato numero di personale qualificato e formato per assolvere le varie mansioni. Detto personale, che dovrà risultare gradito all'Amministrazione Difesa, è tenuto a conformarsi a comportamenti improntati alla massima correttezza e ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso. Dovrà inoltre, qualora richiesto, essere munito ed esporre apposito tesserino di riconoscimento, contenente le relative generalità e l'indicazione del Datore di Lavoro;
- t. garantire il rispetto della normativa vigente in materia di tutela e salute dei lavoratori impegnati nelle attività di gestione economica di cui all'oggetto, sollevando da ogni responsabilità gli Enti affidanti, prevedendo – tra l'altro – la stipula di apposita polizza assicurativa contro gli infortuni eventualmente occorsi ai visitatori;



- u. garantire il rispetto della normativa vigente in materia di gestione e smaltimento dei rifiuti;
- v. assicurare il rispetto delle modalità procedurali di regolamentazione degli accessi di personale e di mezzi ai siti militari, secondo le disposizioni che saranno impartite dalla Difesa e, per quanto possibile, l'esclusione di ogni possibile interferenza con le attività militari e tecnico-operative svolte, tenuto conto che alcuni immobili (PG 21, 12, 18, 14 e 41) non fanno parte della consistenza oggetto di valorizzazione in quanto utilizzati dalla Forza Armata;
- w. restituzione in buono stato all'Amministrazione della difesa degli immobili concessi alla scadenza del periodo di concessione. Nell'eventualità siano occorse variazioni di consistenza degli stessi, dovrà essere fornita la documentazione tecnica di conformità di quanto variato alle norme vigenti al momento della realizzazione;
- x. per ogni tagliando, biglietto o titolo assimilabile per l'accesso, una quota pari al 15% (quindici) del prezzo del biglietto d'accesso da destinare all'O.N.F.A. (Opera Nazionale Figli Aviatori);
- y. condizioni minime di ingresso:
  - **Ingresso gratuito per le seguenti categorie:** Personale della Difesa in servizio ed in quiescenza, appartenenti alle Associazioni combattentistiche e d'Arma, Veterani;
  - **Prezzo dell'ingresso ridotto per le seguenti categorie:** Familiari entro il primo grado delle categorie che accedono gratuitamente;
- z. il legale rappresentante dell'operatore economico (o persona delegata) dovrà far parte del Comitato scientifico, all'uopo istituito, a supporto delle attività del Direttore del Museo A.M., con funzioni consultive in materia di:
  - redazione di progetti finalizzati alla valorizzazione ed ottimizzazione della fruibilità del patrimonio culturale custodito nel relativo Museo;
  - tutela, conservazione e ricerca, anche ai fini didattici ed educativi, delle opere e dei reperti esposti nella struttura museale.
- aa. nominare un proprio Responsabile (che potrà essere lo stesso che fa parte del Comitato scientifico) con comprovata esperienza maturata nel settore, quale rappresentante in loco, che si interfacci con l'A.M. anche al fine di garantire il costante controllo sulla corretta applicazione delle clausole/condizioni contrattualmente stabilite, con specifico riferimento al mantenimento del decoro e dei comportamenti che dovranno essere sempre improntati al rispetto dell'etica delle FF.AA. e con particolare attenzione alla scrupolosa osservanza delle norme igienico sanitarie vigenti;
- bb. predisporre un regolamento di funzionamento del compendio museale (concordato con l'A.M.), contenente le condizioni, i requisiti ed i comportamenti a cui i frequentatori del compendio museale e degli annessi servizi dovrà conformarsi;
- cc. al termine del periodo di concessione, ogni eventuale miglioria/modifica apportata dal concessionario all'uopo individuato alle citate strutture museali, resterà di proprietà dell'Amministrazione della difesa, senza alcun indennizzo a favore del terzo concessionario, mentre si dovrà procedere alla rimessa in pristino – con oneri a carico del concessionario – delle aree oggetto di valorizzazione, per quelle opere realizzate ritenute non funzionali alle esigenze dell'Aeronautica Militare.