

**RICHIESTA DI DICHIARAZIONI DI INTERESSE  
ALLA GESTIONE DI UNA CAFFETTERIA CAFE' VOLTAIRE,  
VIA PIAVE, N. 5, 20020 - CESATE (MI)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

La biblioteca è sita in via Piave n. 5, Cesate.

L'edificio ospita la Biblioteca, spazi per attività culturali, un locale caffetteria, un locale seminterrato sottostante, un'area pertinenziale antistante.

Nello specifico sono contemplate le seguenti funzioni:

1. Piano interrato sottostante il locale caffetteria, ad essa collegata da scala (mq 135,00 circa ): vi è ubicata un'area disimpegno, cucina ad uso saltuario, spogliatoio/bagno, disimpegno, ampia zona espositiva di mq. 56,00/135 circa);
2. Piano terra - Biblioteca (mq 500,00 circa): spazio caratterizzato da una grande hall di ingresso, area giornali e riviste, offerta novità (libri, cd musicali, dvd video), area lettura bimbi, e spazio info/internet.
3. Piano terra (mq 110,00 circa): Qui trovasi uno spazio da affidare ad un soggetto esterno all'Amministrazione per la gestione di una caffetteria.
4. Area pertinenziale - Piano terra (mq 400,00 circa): Qui trovasi area pertinenziale antistante, (piazzetta) da dove si accede all'ingresso della Biblioteca e all'ingresso del CAFE' VOLTAIRE, in parte asservita alla Caffetteria per l'allestimento di tavolini, sedie, gazebo... per il pubblico di entrambi i servizi. in misura max del 50% della superficie dell'area.

## **LOCALI OGGETTO DELLA CONCESSIONE ad uso CAFFETTERIA**

I locali dell'immobile, oggetto della concessione di servizi, sono quelli evidenziati ai punti 1, 3 e 4 (la piazzetta nella misura max del 50%) secondo le condizioni qui anticipate, che verranno dettagliate nella successiva procedura di gara;

## **ARREDI E ALLESTIMENTI DELLA CAFFETTERIA**

L'Amministrazione Comunale consegnerà la porzione di immobile concessa in uso esclusivo arredata con Bancone bar, tavoli, sedie, arredi, come da risultanze a seguito di verifica congiunta in sede di sopralluogo.

La definizione degli arredi determinati come al punto precedente, rispecchia lo stato attuale delle dotazioni; essa verrà modificata / incrementata a seguito delle migliorie offerte in sede di gara dall'aggiudicatario, che verranno acquisite al patrimonio indisponibile comunale.

Eventuali ulteriori modifiche e integrazioni delle dotazioni della Caffetteria potranno essere apportate dal concessionario in sede di esecuzione della concessione, con reciproco accordo, sentito previamente il Responsabile Ufficio Tecnico.

Gli arredi e gli allestimenti della caffetteria eventualmente integrati / sostituiti in sede di offerta migliorativa, dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza e i criteri di prevenzione incendi cui il complesso edilizio è soggetto; pertanto dovrà essere comprovata la classe di resistenza al fuoco e verificato il carico d'incendio complessivo degli spazi.

Gli arredi e gli allestimenti della caffetteria eventualmente integrati / sostituiti in sede di offerta migliorativa, e quelli installati previo accordo in corso di esecuzione della concessione, alla fine della concessione, rimarranno acquisiti al Patrimonio dell'Ente;

Non è consentita al gestore l'installazione di arredi (espositori, sedute, tavoli, pedane, ecc.) al di fuori degli spazi a lui concessi.

---

### ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO IPOTIZZATO PER SERVIZI BIBLIOTECARI E CAFFETTERIA

Gli orari qui sotto riportati si riferiscono ai servizi bibliotecari, cioè tutto l'immobile, ed esclusa la porzione di piano terra data in gestione alla caffetteria.

- LUN 14 – 20;
- MAR 14 – 20;
- MER 14 – 20;
- GIO 10 – 20;
- VEN 14 – 20;
- SAB 10 – 18;

per un totale di 42 ore settimanali DI APERTURA AL PUBBLICO.

Esclusa l'apertura domenicale, la settimana di Ferragosto e tutti i sabati di Agosto.

**Si chiede che la caffetteria resti aperta al pubblico almeno negli orari di apertura dei servizi bibliotecari.**

La disponibilità ad ulteriori ampliamenti di orario sarà considerata favorevolmente nella possibile successiva fase negoziale.

---

### LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI

#### Piano Interrato

- Piano interrato sottostante il locale caffetteria, ad essa collegata da scala (mq 135,00 circa): vi è ubicata un'area disimpegno, cucina ad uso saltuario, spogliatoio/bagno, disimpegno, ampia zona espositiva di mq. 56,00/135 circa);

#### Piano Terra

- Biblioteca: area novità librerie e multimediali, offerta di libri, cd e dvd, angoli di incontro e poltroncine, postazioni catalogo, informazioni di comunità.
- Bancone prestito: Previsti almeno 13.000 ingressi annui (ora sono circa 12.000);
- Emeroteca-sezione periodici . Consultazione periodici in formato cartaceo e digitale.

Con accesso indipendente dall'area pertinenziale di via Piave n. 5.

#### Piano Terra

- Caffetteria. Vedi planimetria e tavole riportate al termine di questa relazione. La caffetteria consta di un ampio vano centrale, con bancone bar e disposizione di tavoli e sedie, sulla

destra (per chi entra) trovasi corridoio di raccordo al locale servizi, e sulla sinistra locale deposito ad uso esclusivo del bar /caffetteria.

Con accesso indipendente dall'area pertinenziale di via Piave n. 5, utilizzabile a Biblioteca chiusa.

#### Area Pertinenziale

- Qui trovasi area pertinenziale antistante, (piazzetta di mq 400,00 circa): da dove si accede all'ingresso della Biblioteca e all'ingresso del CAFE' VOLTAIRE, in parte asservita alla Caffetteria per l'allestimento di tavolini, sedie, angolo pianobar, gazebo, etc... per il pubblico di entrambi i servizi.  
Può essere sfruttata per servizi inerenti e fini strumentali all'oggetto sociale della Caffetteria, (come dettagliati in premessa) in misura max del 50% della superficie dell'area.

---

#### **ALCUNI DATI DEL SERVIZIO BIBLIOTECA – ANNO 2016 (al 31 dicembre)**

- 33.680 prestiti bibliotecari
- 1.540 iscritti al servizio Biblioteca
- 12.300 accessi (circa) presso la Biblioteca Civica.
- 5.000 partecipanti circa ad attività di promozione della lettura (adulti e ragazzi).
- 33.000 documenti circa posseduti (libri, cd, dvd, periodici)

*(si riportano questi dati, in quanto si ritiene possano essere utili agli operatori Economici, al fine di determinare l'opportunità o meno di manifestare l'interesse a partecipare alla procedura di affidamento in concessione del servizio caffetteria.)*

---

#### **ALCUNI DATI ECONOMICO-FINANZIARI 2008-2015**

- canone annuo attuale: € 6.500,00 (dal 2008 al 2016).
- PERCENTUALE (6%) sul fatturato
  - 2011 -----€ 5.393,06
  - 2012 -----€ 5.393,06
  - 2013 -----€ 5.376,54
  - 2014 -----€ 4.649,25
  - 2015 -----€ 4.353,66 (Tot. 14.379,45 - media annua: 4.793)

*(si riportano questi dati, relativi alla determinazione del canone attuale, in quanto si ritengono necessari agli Operatori Economici, al fine di determinare l'opportunità o meno di manifestare l'interesse a partecipare alla procedura di affidamento in concessione del servizio caffetteria.)*

*Il canone della Concessione così come determinato in sede di successiva procedura di gara, sarà costituito da una voce sola, determinata dal canone posto a base d'asta + la percentuale di rialzo offerta in sede di gara.*

- **ristrutturazione bar**  
*il locale caffetteria verrà consegnato in normale stato d'uso e con gli impianti per le utenze SEPARATI e autonomi dalla Biblioteca, pronti per gli allacci a carico del **concessionario**; eventuali modifiche e rifacimenti saranno oggetto di eventuale offerta migliorativa da parte del concessionario*

- **Arredi**  
*gli arredi verranno consegnati in normale stato d'uso.*

eventuali modifiche, rifacimenti e integrazioni saranno oggetto di eventuale offerta migliorativa da parte del concessionario

- **Ripristino seminterrato**  
*il locale seminterrato necessita di lavori di rimessaggio, pulizia, imbiancatura, etc... la quantificazione si determina, in via meramente presuntiva in € 3.000 circa.*

*Il seminterrato verrà consegnato nello stato in cui si trova;*

Eventuali modifiche e rifacimenti saranno oggetto di eventuale offerta migliorativa da parte del concessionario

- **Utenze annue**, attualmente sono calcolate forfettariamente su base percentuale del complesso bibliotecario di via Dante n. 5.

UTENZA	2014	2015	2016	totale
LUCE, GAS, ACQUA	4.273 (15%)	2.928 (10%)	3.722 (10%)	10.923 / <b>3600 (media annua)</b>

A seguito della separazione degli impianti, le utenze saranno a carico del concessionario.

Gli oneri retributivi, assicurativi, contributivi e le imposte e tasse inerenti l'attività in questione (es. TA.RI.) sono a carico del concessionario.

Le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario; Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Ente concedente.

## IN ALLEGATO

### PLANIMETRIA E TAVOLE DELLA PARTE DA DESTINARE A CAFFETTERIA

- una planimetria, locale CAFFETTERIA;
- una planimetria, locale SEMINTERRATO.