



Città di Cuneo

Comune di Cuneo

Settore Cultura, Attività istituzionali interne e pari Opportunità

Progetto per la concessione del Complesso di Cascina Vecchia

Il presente documento viene redatto in attuazione delle disposizioni del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. «Codice dei contratti pubblici» [in seguito “Codice”].

L’articolo 23 di tale Codice, entrato in vigore il 19 aprile 2016, rubricato «Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché di per i servizi», prevede al comma 15 che, per quanto attiene agli appalti di servizi, il progetto deve contenere:

1. la relazione tecnica-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
2. le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all’articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008;
3. il calcolo degli importi per l’acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
4. il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l’acquisizione dei servizi;
5. il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche delle prestazioni richieste.

1. Relazione tecnica-illustrativa della concessione

L’affidamento prevede la concessione in gestione dell’edificio denominato “Cascina Vecchia”.

L’area in cui è ubicata la cascina è attualmente urbanizzata e percettivamente collegata senza soluzione di continuità con l’urbanizzato di Cuneo.

La struttura della cascina è caratterizzata da edifici di evidente e noto valore architettonico e documentario, vista l’origine cinquecentesca di alcuni di essi, contornati da circa 2 ettari di terreno, parte dei quali delimitati da un muro perimetrale che racchiude gli edifici e l’ampia aia.

La storia del complesso architettonico, risalente al XV secolo, e la Cascina stessa, è rappresentativa della vita rurale nel territorio Cuneese. L’immobile è stato oggetto di studio nel corso degli anni da parte di storici medievisti, della Società Studi Storici, Artistici ed Archeologici della provincia di Cuneo, di studenti che ne hanno redatto tesi di laurea. Ha ospitato la raccolta etnografica “Augusto Doro”, ora allestita presso il museo allestito nel Castello di Rocca de’ Baldi.

La valorizzazione dell’unicità architettonica di “Cascina Vecchia”, quale patrimonio della cultura rurale cuneese, si lega all’esigenza di individuare uno spazio in cui organizzare e coordinare attività espositive, promozionali, divulgative, didattiche, formative e di ricerca, nonché commerciali e/o ricettive, volte ad illustrare in particolare il processo di trasformazione del paesaggio, delle attività che vi si sono svolte nell’arco degli anni, l’evoluzione dell’edificio e del luogo nel quale si colloca. Tali attività andranno inoltre strutturate al fine di raggiungere e conservare l’auto-sostenibilità economica dell’intervento.

L’Amministrazione comunale intende riconoscere a “Cascina Vecchia” la necessaria attenzione e attuerà, per quanto di propria competenza, iniziative e attività di promozione affinché la stessa

diventi sito culturale di interesse sovra provinciale. Tali attività andranno a completamento del processo di rifunzionalizzazione dell'immobile ad usi polifunzionali.

Verranno premiate soluzioni innovative che puntino alla creazione di un luogo di racconto, attraverso qualsivoglia supporto, anche multimediale, del rapporto uomo-terra, capace di accogliere nel suo percorso, ove possibile senza soluzione di continuità, ambienti per la vendita, la ristorazione, l'incontro e lo scambio fra produzioni di qualità, la divulgazione, la formazione, (elenco esemplificativo ma non esaustivo): in sintesi, si intende perseguire l'obiettivo di addivenire ad un polo agro-alimentare ed enogastronomico di eccellenza che al contempo racconti, anche attraverso il recupero della memoria dell'immobile stesso, l'ambiente rurale nella storia, nell'attualità ed in prospettiva, consentendo ai visitatori di fruirne attraverso i più diversi supporti comunicativi, quali, ad esempio, immagini, filmati, eventi, suoni, profumi, realtà aumentata, ricostruzioni tridimensionali, ecc..

Le attività principali costituenti la concessione sono:

- la creazione di un luogo deputato ad accogliere il turismo di ogni tipo, con specifica attenzione agli arrivi d'Oltralpe come "porta" promozionale di accesso alla Provincia di Cuneo.

La posizione della Cascina è strategica e la rende luogo deputato alla promozione del territorio cuneese. Particolare attenzione dovrà essere prestata al turismo discendente dalle attività c.d. outdoor, posto il collegamento della struttura con la pista ciclabile già esistente, l'imminente realizzazione della pista ciclabile Cuneo-Limone (Progetto Eurovelo) e la vicinanza del Parco Parri, del Campo di atletica e dell'area della ex Caserma Montezemolo;

- la creazione di un luogo di promozione della cultura intesa in senso ampio. La realizzazione di possibili esposizioni a rotazione, che prevedano contenuti anche multimediali di tipo esperienziale e immersivo, storytelling e la creazione e realizzazione di eventi direttamente curati dal gestore, nonché eventuali esposizioni permanenti che possono anche concretizzarsi senza la presenza di oggetti fisici, ma con tecnologie avanzate e flessibili.

Il gestore dovrà operare sia sul piano della divulgazione culturale, sia sul piano della promozione territoriale e commerciale. La possibilità di ospitare esposizioni temporanee di carattere tematico, anche attraverso l'utilizzo delle nuove tecnologie, contribuirà a fidelizzare i visitatori che potranno trovare stimoli diversi in ogni periodo dell'anno;

- l'apertura di uno spazio destinato alla divulgazione culturale a carattere sperimentale a favore dei diversi pubblici (a titolo di esempio: studenti, docenti, famiglie, associazioni di vario genere, senza dimenticare quelli di prossimità, ecc.);
- l'apertura di uno spazio per la vendita di prodotti di eccellenza del territorio e informazioni sulle produzioni agro-alimentari e sui prodotti enogastronomici del territorio;
- l'apertura di una struttura volta alla somministrazione e all'eventuale soggiorno, sempre in linea con le premesse e gli obiettivi di cui sopra (alta qualità dei prodotti, proposta innovativa anche in quanto a gestione dell'attività).

L'accesso all'area oggetto di concessione dovrà essere libero, ferma restando la facoltà per il concessionario di prevedere un corrispettivo per la fruizione delle mostre, delle esposizioni a carattere temporaneo e degli eventi.

Nell'area oggetto di concessione non potranno essere realizzate nuove strutture in aggiunta a quelle già esistenti.

2. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui al decreto legislativo n. 81 del 2008

L'appaltatore deve osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela della sicurezza, salute, assicurazione e assistenza ai lavoratori.

3. Calcolo degli importi per la concessione

Il calcolo del valore stimato della concessione è pari ad € 602.150,00/annui ai sensi dell'articolo 167 del Codice ed è riassunto nel prospetto economico che segue:

Introiti derivanti da attività di somministrazione e vendita prodotti	€ 572.400,00
Introiti derivanti da attività culturali	€ 29.750,00

Durata del contratto: 25 anni o minore in base alle risultanze della gara.

Valore stimato complessivo per l'intera durata ipotizzata: € 15.053.750,00

4. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale

Si rinvia al capitolato speciale di appalto.

5. Calcolo della spesa e degli oneri complessivi

È previsto un canone annuo – a favore del Comune – pari ad € 42.000,00. Tale importo sarà oggetto a rialzo in sede di gara. Tenuto conto della grave situazione di disagio economico per gli esercenti connessa all'emergenza da Covid-19 e in analogia con le scelte già effettuate dall'Amministrazione comunale per la rinegoziazione dei contratti, si prevede che il canone, determinato in sede di gara, venga ridotto del 30% per i primi 3 anni. Tale agevolazione potrà essere ulteriormente prorogata per uno o più anni successivi, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in conseguenza del perdurare dello stato pandemico o per altre condizioni straordinarie connesse allo stesso. Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal quinto anno di concessione, in misura pari al 75% della variazione Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, a seguito di richiesta scritta.

Requisiti speciali

- a) **Iscrizione** nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara;
- b) **Fatturato globale minimo annuo riferito a ciascuno degli ultimi n. 3 esercizi finanziari disponibili**

Fatturato globale minimo annuo riferito a ciascuno degli ultimi n. 3 esercizi finanziari disponibili di € 600.000,00 IVA esclusa; tale requisito è richiesto in funzione della necessità di apprezzare in via preliminare l'affidabilità dell'operatore economico.

Allegati

- 1) Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- 2) Documenti tecnici