

## AVVISO

### ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA FORTEZZA DI GIRIFALCO A FRONTE DI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE

Il Comune di Cortona

#### RENDE NOTO CHE:

intende verificare l'eventuale interesse, da parte degli operatori, alla concessione della gestione della Fortezza di Girifalco mediante la presentazione di progetti di valorizzazione dell'immobile che ne assicurino migliori condizioni di fruizione pubblica, utilizzazione e redditività.

Il presente avviso viene pubblicato principalmente allo scopo di individuare e di valutare la disponibilità a partecipare ad una successiva eventuale procedura di selezione del contraente, eventualmente anche diretta, nel rispetto di quanto previsto per i servizi culturali di cui alla categoria 26 dell'allegato II B del D.Lgs. 163 /2006 e successive modifiche ed integrazioni, con codice più specifico cpv 92 5 00000 – 6 , per i quali gli unici obblighi procedurali sono solo esclusivamente le specifiche tecniche, l'avviso sui risultati della procedura di affidamento e avvisi relativi agli appalti aggiudicati, di cui agli artt. 68, 65 e 225 del Codice dei Contratti.

Il presente avviso non costituisce né un'offerta contrattuale, né una sollecitazione a presentare offerta, ma è da intendersi come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per coloro che hanno presentato domanda di manifestazione di interesse e per l'Amministrazione ai fini dell'affidamento del servizio.

#### 1. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione terrà conto degli eventuali finanziamenti proposti e comunque la durata sarà stabilita nell'atto convenzionale ovvero, in caso di più manifestazioni d'interesse, negli atti della procedura negoziata per la scelta del contraente. Nel periodo considerato è facoltà dell'Amministrazione concedente individuare ulteriori interventi di valorizzazione, relativi alla struttura oggetto di concessione.

#### 2. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA STRUTTURA

La Fortezza di Girifalco, sorge sulla probabile sede dell'*arx* della città etrusca, ed è il risultato di una serie di costruzioni militari che partono dal Medioevo e trovano la massima espressione architettonica nel Cinquecento. La notevole importanza strategica del sito, riguarda *in primis* la sua posizione dominante il centro storico di Cortona, nell'immediato passaggio della città sotto il dominio di Firenze; in secondo luogo, per il fatto che dalle sue mura è possibile controllare un largo tratto di Valdichiana, costituì un avamposto prezioso per la stessa Firenze, specialmente al tempo della guerra contro Siena (1550-1555), nonché un solido baluardo al confine con lo Stato Pontificio.

L'aspetto attuale della Fortezza del Girifalco (altrimenti nota come Medicea), risale alla ristrutturazione effettuata nel 1561 su incarico del Granduca Cosimo dei Medici: imponenti mura seguono un tracciato trapezoidale con quattro bastioni angolari di forme e dimensioni diverse. Ognuno di essi ha un proprio nome: quello a sud è chiamato S. Margherita (patrona di Cortona), prossimo all'ingresso dove era situato il corpo di guardia; gli altri sono: ad ovest S. Maria Nuova (altra chiesa di Cortona, recentemente ristrutturata), a nord S. Egidio (il monte più alto delle montagne cortonesi) e infine S. Giusto a sud. Al loro interno si trovavano il magazzino delle polveri ed il carcere (a sud), quattro posti cannone (a ovest), due cannoniere (a nord) e tre fuciliere (a est).

La Fortezza del Girifalco è di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Il complesso solo in parte è accessibile, infatti solamente il corpo centrale, il bastione Santa Maria Nuova e parte dei percorsi sono utilizzati per la realizzazione di eventi socio-culturali.

I bastioni S. Margherita, S. Giusto, S. Egidio e parte dei percorsi sono inaccessibili e pertanto opportunamente recintati.

### 3. INTERVENTI NECESSARI e/o INDISPENSABILI

Visto lo stato attuale dei luoghi, la documentazione tecnica agli atti, è necessario provvedere alla esecuzione di vari lavori di manutenzione e messa a norma e ove possibile alla realizzazione di opere di miglioria.

Si precisa che le stime sommarie di seguito indicate derivano da indagini di mercato e/o comparazione con opere simili e che pertanto potranno variare sulla base di progettazione definitiva ed esecutiva.

#### Lavori di manutenzione e messa a norma

Di seguito si elencano i lavori di manutenzione e messa a norma della struttura ritenuti necessari e/o indispensabili:

<p>a) <u>Sistemazione zona accesso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemazione rampa di accesso esterna in pietra e realizzazione di parapetto a norma;</li> <li>• Demolizione e ricostruzione di muro esterno in pietra fortemente lesionato lato sinistro.</li> </ul>	25.000,00
<p>b) <u>Eliminazione infiltrazioni d'acqua zona ingresso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimozione di pavimentazione in pietra;</li> <li>• Impermeabilizzazione;</li> <li>• Rimontaggio pavimentazione precedentemente smontata.</li> </ul>	10.000,00
<p>c) <u>Realizzazione di percorso in pietra di collegamento tra ingresso e il piano terra corpo centrale</u></p>	15.000,00

d) <u>Ristrutturazione bagno e impianti zona ingresso</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimozione di sanitari, demolizione di rivestimenti e pavimenti;</li> <li>• Realizzazione nuovi impianti (scarico, acqua, elettrico etc...);</li> <li>• Fornitura e posa di pavimenti, rivestimenti, sanitari e corpi illuminanti.</li> <li>• Ripristino intonaco e tinteggiatura.</li> </ul>	10.000,00
e) <u>Riverifica parapetti e copertine muri perimetrali e altre sistemazioni esterne</u>	20.000,00
f) <u>Revisione stipiti finestre</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ripristino di stipiti finestre e/o eventuale sostituzione da realizzare con l'ausilio di piattaforma aerea</li> </ul>	30.000,00
g) <u>Revisione infissi</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smontaggio vetri esistente;</li> <li>• Ripristino strutture in legno deteriorate e applicazione di mano protettiva;</li> <li>• Montaggio vetri antinfortunistici.</li> </ul>	50.000,00
h) <u>Sistemazione pavimentazione primo e secondo piano corpo centrale circa 320 mq</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• rimozione dell'esistente;</li> <li>• realizzazione di massetto e posa in opera di pavimento in cotto</li> </ul>	40.000,00
i) <u>Sistemazione scala</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rialzamento parapetti e infittimento traversi verticali</li> </ul>	15.000,00
j) <u>Riprese lesioni esterne corpo centrale lato sinistro</u>	10.000,00
k) <u>Revisione gronde</u>	15.000,00
l) <u>Consolidamento murature e torre</u>	15.000,00
m) <u>Revisione impianti esistenti</u>	5.000,00
n) <u>Stuccature e tinteggiature interne</u>	10.000,00
o) <u>Impianto di riscaldamento con biomasse o cippati;</u>	70.000,00*

\* importo variabile in funzione del tipo di impianto.

Per la realizzazione di detti lavori si prevede una spesa complessiva pari a circa € 340.000,00 oltre IVA come per legge.

#### Lavori di miglioramento

Di seguito si elencano i lavori di miglioramento necessari:

a) <u>Predisposizione zona bar.</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Realizzazione impianto di adduzione acqua, scarico, impianto elettrico etc...;</li><li>• Fornitura e posa di pavimenti, rivestimenti e corpi illuminanti.</li><li>• Ripristino intonaco e tinteggiatura.</li></ul>	20.000,00
b) <u>Sistemazione ascensore</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• sostituzione di cabina con allargamento entrata su tre piani</li></ul>	20.000,00

Per la realizzazione di detti lavori si prevede una spesa complessiva pari a circa € 40.000,00 oltre IVA come per legge.

Il soggetto che otterrà la concessione, oltre a quelli sopra indicati potrà effettuare ulteriori lavori, se previsti in sede di procedura di scelta del contraente o comunque nella convenzione, che quindi saranno suscettibili di valutazione.

Sempre in sede di procedura di scelta del contraente potrà essere stabilito un canone concessorio a carico del gestore.

Il concessionario dovrà farsi carico di tutte le autorizzazioni pareri e nulla osta necessarie per l'esecuzione dei lavori. Sono a suo completo carico anche le spese progettuali e di realizzazione delle opere nonché i rischi connessi a queste fasi operative nonché le operazioni di reperimento delle risorse finanziarie .

#### 4. GESTIONE DEI SERVIZI DI APERTURA AL PUBBLICO

E' fatto obbligo al concessionario di garantire la fruibilità al pubblico della Fortezza di Girifalco per il periodo minimo da aprile a settembre alle condizioni vigenti nell'anno 2014, salvo nuove proposte da concordare con l'amministrazione comunale.

Il concessionario dovrà concordare con l'amministrazione comunale gli eventi che intenderà organizzare nella Fortezza di Girifalco.

#### 5. SOGGETTI AMMISSIBILI ALLA PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione di interesse alla gestione della struttura singolarmente o anche in forma consortile o associata i soggetti regionali, nazionali o internazionali, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- operatori economici o associazioni che svolgano attività di produzione e/o distribuzione e/o progettazione e/o realizzazione di progetti culturali, come dimostrato da statuto o da iscrizione alla Camera di Commercio;

## 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO AMMISSIBILE

Congiuntamente alla manifestazione di interesse dovrà essere inviata una sintesi dell'idea progettuale. Sono ammissibili progetti che mirino alla diffusione e alla promozione della cultura, attraverso la creazione e organizzazione di eventi e iniziative, tra cui a titolo esemplificativo mostre, seminari e workshop tematici, al fine di:

- offrire servizi culturali in grado di integrare creatività e risorse del territorio;
- gestire collaborazioni con strutture private, enti pubblici locali, regionali, nazionali, europei ed internazionali;
- promuovere attività in campo nazionale e internazionale, anche nella prospettiva di favorire gli scambi culturali e turistici;
- favorire l'inclusione sociale e la partecipazione di soggetti diversamente abili o svantaggiati socialmente;
- promuovere e sviluppare attività culturali all'interno della struttura suddetta;
- rafforzare e valorizzare l'immagine del comune di Cortona nell'ambito dei servizi culturali sia per i turisti che per i residenti, con una ricaduta chiaramente quantificabile e valutabile in termini culturali (innovazione di progetto e di processo, nuovi prodotti culturali, nuove strategie di sostenibilità, ecc.), in termini economici (posti di lavoro attivati, impatti economici, ecc.), in termini sociali (target coinvolti, benefici per la popolazione ecc.),
- promuovere l'integrazione tra ambiti disciplinari differenti;
- favorire la circolazione delle professionalità e dell'occupazione giovanile qualificata;
- rafforzare la competitività nei confronti di altre zone turistiche sia italiane che europee con il conseguente miglioramento della percezione del territorio locale agli occhi del visitatore;
- incrementare il flusso turistico, con conseguente crescita degli introiti sul territorio.

Le proposte da redigere con una elaborazione progettuale concreta e sintetica, devono essere tassativamente contenute in un massimo di 10 facciate (no fronte e retro) dattiloscritte formato A4, caratteri in corpo 12.

La proposta dovrà essere ben suddivisa in diversi paragrafi e dovrà contenere necessariamente le seguenti informazioni:

1. un paragrafo che descriva le tipologie di attività/iniziative che si intendono avviare e realizzare in conformità agli obiettivi dell'amministrazione comunale sopra esplicitati;
2. un paragrafo che descriva azioni di comunicazione da implementare per la realizzazione del progetto culturale;
3. un paragrafo che descriva modalità di reperimento delle risorse per le migliorie strutturali da apportare alla Fortezza di Girifalco e relativi interventi manutentivi;
4. un paragrafo che descriva i tempi di realizzazione (cronoprogramma di massima);
5. un paragrafo che descriva il piano economico-finanziario di massima.
6. Allegazione del curriculum del soggetto interessato con particolare riferimento ad attività di produzione, distribuzione, progettazione, realizzazione e gestione di progetti culturali specialmente se in relazione con monumenti storici

Le proposte pervenute saranno valutate dal responsabile del procedimento ovvero in alternativa da un'apposita Commissione di valutazione nominata dal Comune di Cortona, che deciderà sull'ammissibilità dei soggetti in possesso dei requisiti previsti al precedente art. 4 e che hanno rispettato le formalità indicate nell'avviso. In caso di ammissione di più progetti, si procederà ad una procedura negoziata tra coloro che hanno presentato il progetto che si svolgerà secondo modalità, requisiti e criteri stabiliti nella lettera d'invito.

Il giudizio del responsabile del procedimento ovvero della Commissione di valutazione, e la conseguente ammissione del progetto non è assolutamente vincolante per l'Amministrazione che può valutare anche di non ultimare la procedura che porta alla stipula del contratto. Nel caso che vi sia un solo progetto ammissibile l'amministrazione potrà avviare una procedura negoziata diretta con il proponente.

Non saranno prese in considerazione, e quindi saranno escluse, le manifestazioni pervenute dopo la scadenza indicata e prive della seguente documentazione:

- manifestazione di interesse (secondo il modello allegato al presente avviso) sottoscritta dal legale rappresentante e corredata da fotocopia di un documento d'identità e nella quale si dichiara anche di possedere tutti i requisiti di ordine morale e generale per contrarre con la pubblica amministrazione e di possedere tutti i requisiti previsti dall'art. 38 del D.Lgs 163/2006;
- elaborazione progettuale di cui sopra con allegato curriculum del soggetto interessato con particolare riferimento ad attività di produzione, distribuzione, progettazione, realizzazione e gestione di progetti culturali specialmente se in relazione con monumenti storici.

## 7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse devono inviare la richiesta con qualsiasi mezzo, compresa la consegna a mano, all'ufficio protocollo del Comune di Cortona, Piazza della Repubblica,

13; la richiesta deve pervenire, pena l'esclusione, entro e non oltre le ore 12 del 5/01/2015. Non farà fede la data del timbro postale.

Ciascuna manifestazione d'interesse, insieme alla proposta progettuale e al curriculum allegato, dovrà essere contenuta in un plico sigillato recante all'esterno, pena l'esclusione, l'indicazione del mittente e la dicitura:

“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA FORTEZZA DI GIRIFALCO A FRONTE DI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE”

Non saranno prese in considerazione, e quindi saranno escluse, le manifestazioni pervenute dopo la scadenza indicata.

8. TUTELA DELLA PRIVACY – Nella presente procedura saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e successive integrazioni e modificazioni, compatibilmente con l'esercizio delle funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e le normative riguardanti il diritto di accesso ai documenti ed alle informazioni.

#### 9. PUBBLICITA'

L'avviso sarà pubblicato per 52 giorni consecutivi all'albo pretorio dell'Ente, nel sito web ufficiale del Comune di Cortona - [www.comunedicortona.it](http://www.comunedicortona.it) (link avvisi) - nonché sul quotidiano nazionale “Gazzetta Aste e Appalti Pubblici” e sulla GUCE (Gazzetta Ufficiale Comunità Europea).

#### 10. CONTATTI E INFORMAZIONI

Il presente avviso può essere consultato sul sito del Comune di Cortona

Per ogni ulteriore informazione ed eventuali sopralluoghi i soggetti interessati potranno rivolgersi all'ufficio beni ed attività culturali, Piazza Signorelli, 9 Cortona (AR) tel. 0575 637252 mail [p.zucchini@comune.cortona.ar.it](mailto:p.zucchini@comune.cortona.ar.it)

Responsabile del procedimento: Pietro Zucchini tel 0575 637252 mail : [p.zucchini@comune.cortona.ar.it](mailto:p.zucchini@comune.cortona.ar.it) .