

## AVVISO INDICATIVO di Project Financing

(ai sensi dell'art. 153, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.)

**Lotto CIG [0101320BE5]**

---

Oggetto: “The Pompeii Experience” progetto di realizzazione di un’attrazione storico scenografica sulla distruzione di Pompei da realizzarsi all’interno del sito archeologico in prossimità dell’ingresso di Porta Marina.

**La Soprintendenza Archeologica di Pompei** (d’ora in poi, anche: Soprintendenza)

Indirizzo postale: **via di Villa dei Misteri n. 2**  
Città: **Pompei** Codice postale: **80045** Paese: **Italia**

Amministrazione aggiudicatrice (url: <http://www.pompeisites.org> )

### **RENDE NOTO**

Che intende realizzare con procedura di “*Project Financig*” disciplinata dagli artt. 152 e seguenti del D.Lgs n. 163/2006 e ss.mm.ii. i lavori di realizzazione di un’attrazione storico scenografica sulla distruzione di Pompei da realizzarsi all’interno del sito archeologico in prossimità dell’ingresso di Porta Marina, acquisendo proposte da parte di privati che prevedono la progettazione, la costruzione e la successiva gestione funzionale ed economica.

Che l’opera risulta inserita nel programma triennale delle opere pubbliche 2006/2008 della Soprintendenza di Pompei (NA) approvato con delibera del C.d.A. n. 21 del 08/06/06 e successive modificazioni approvate con delibera del C.d.A. n. 2597 del 23/05/2007, da realizzarsi con risorse finanziarie a totale carico di soggetti privati, ai sensi dell’art. 152 e seguenti del D.Lgs 163/2006.

Che la volontà dell’Amministrazione è quella di conseguire l’obiettivo sopra citato con il procedimento di project financing, ai sensi degli artt. 152 e seguenti del D.Lgs. 12/4/2006, n° 163 e s.m e i..

Che il valore presunto per la realizzazione dell’opera ammonta a complessivi **€ 15.000.000,00** (quindicimilioni/00), valore da intendersi di indirizzo non vincolante ai fini della presentazione della proposta.

Che la proposta da presentarsi da parte di privati interessati dovrà scrupolosamente attenersi alle norme, vincoli ed indicazioni tecniche e progettuali previste dal D.Lgs, n° 163 del 12.04.2006 e ss.mm.ii. (Codice degli Appalti), e dalle norme di tutela ambientale e archeologica.

Che il corrispettivo per la realizzazione degli interventi è connesso alla gestione funzionale ed economica della struttura oggetto dell’intervento.

Che l’opera da realizzare verrà ubicata sull’area individuata dalla Soprintendenza.

Che lo studio di fattibilità messo a disposizione dalla Soprintendenza, fornisce informazioni di carattere tecnico generale e indirizzi dell'Amministrazione per la formulazione delle proposte e non preclude ai proponenti l'autonoma valutazione e la facoltà di presentare proposte integrative e migliorative.

Che le proposte possono essere presentate, ai sensi del combinato disposto dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e dell'art. 99 del D.P.R. n.554/99 e s.m.i., dai seguenti soggetti:

- soggetti che svolgono in via professionale attività finanziaria, assicurativa, tecnico-operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei lavori pubblici o di pubblica utilità e dei servizi alla collettività, che negli ultimi tre anni hanno partecipato in modo significativo alla realizzazione di interventi di natura ed importo almeno pari a quello oggetto della proposta;
- soggetti di cui agli articoli 34 e 90, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 163/2006;
- soggetti appositamente costituiti, nei quali comunque devono essere presenti in misura maggioritaria soci aventi i requisiti di esperienza e professionalità stabiliti al comma 1 dell'art. 99 del D.P.R. n.554/99.

*In caso di affidamento della concessione al promotore lo stesso deve comunque possedere, anche associando o consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art. 98 del D.P.R. n. 554/99.*

*In caso di raggruppamento temporaneo di soggetti o di consorzio i requisiti previsti all'art. 98 comma 1 lettere a) e b) dovranno essere posseduti dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura prevista dall'art. 95 del D.P.R. n. 554/1999.*

*Nel caso in cui il promotore al momento della presentazione della proposta non sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/99, ivi compreso il caso di più imprese non ancora formalmente associate, esso deve obbligarsi ad associarsi con i partners necessari per conseguire detti requisiti prima dell'indizione della gara di cui all'art. 155, comma 1 lettere a) e b) del D.Lgs. 163/2006, e garantire idoneamente tale successivo adempimento (mediante sottoscrizione della proposta di tutti i componenti della costituenda associazione – vedi det. 4/10/2001 n. 20 Autorità LL.PP.).*

Che il promotore dovrà presentare la proposta, redatta in lingua italiana, contenente tutti gli elaborati previsti dall'art. 153 del D. Lgs. n. 163/2006, e segnatamente:

- a) Uno studio di inquadramento territoriale e ambientale che tenga conto di quanto previsto dal programma triennale delle OO.PP. sopraindicato, approvato con delibera del C.d.A. n. 21 del 08/06/06 e successive modificazioni approvate con delibera del C.d.A. n. 2597 del 23/05/2007;
- b) uno studio di fattibilità che contenga una analisi delle caratteristiche funzionali, tecniche gestionali ed economico-finanziarie dell'intervento nonché delle compatibilità urbanistiche, l'analisi degli impatti, le procedure tecnico-amministrative, le fasi progettuali e realizzative;
- c) un progetto preliminare, conforme a quanto stabilito dal combinato disposto dall'art. 93, comma 3, del D.Lgs. 163/2006 e dagli articoli da 18 a 24 del D.P.R. n.554/99, da elaborarsi ed attuarsi nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistico - ambientale;
- d) una bozza di convenzione da stipularsi tra la Soprintendenza Archeologica di Pompei e l'eventuale aggiudicatario della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006, disciplinante il

rapporto di concessione e le relative garanzie, redatta secondo le modalità di cui al D.Lgs. 163/2006, nonché secondo lo schema di cui all'art. 86 del DPR 554/99;

- e) un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966;
- f) la relazione circa la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, articolata per le attività di cui si compone la proposta;
- g) l'indicazione degli elementi di valutazione di cui all'art. 83, comma 1, del D. Lgs. 163/2006, per la definizione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nella gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006, specificando gli elementi formanti i criteri di aggiudicazione della concessione, in ordine decrescente e con l'indicazione dei punteggi minimo e massimo attribuibile a ciascun parametro, quali: Prezzo richiesto per assicurare l'equilibrio economico-finanziario (quantitativo), - Valore tecnico ed estetico dell'opera progettata (qualitativo), - Tempo (termine) di esecuzione dei lavori (quantitativo), - Rendimento derivante dalla gestione funzionale dell'opera (quantitativo), - Durata della concessione (quantitativo), - Prezzo da corrispondere dal concessionario (quantitativo), - Canone da corrispondere dal concessionario per la gestione funzionale ed economica dell'opera affidata in concessione, per ogni anno di gestione (quantitativo), - Termine di avvio della gestione funzionale dell'opera affidata in concessione (quantitativo), - Livello della qualità di gestione del servizio affidato in concessione (qualitativo), - Livello delle modalità di gestione del servizio affidato in concessione (qualitativo), - Livello iniziale e struttura della tariffe da applicare all'utenza nel periodo di gestione del servizio affidato in concessione (quantitativo), - Criteri di aggiornamento delle tariffe da applicare all'utenza nel periodo di gestione del servizio affidato in concessione (quantitativo).
- h) l'importo (soggetto ad accettazione da parte della Soprintendenza) delle spese per la predisposizione della proposta stessa, non superiore al 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario, comprensivo dei diritti sulle opere di ingegno di cui all'art. 2578 del Codice Civile, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006;
- i) quadro riassuntivo e descrittivo degli elementi offerti, di cui alla tabella successiva, per la valutazione della proposta;
- j) le garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice, ai sensi dell'art. 155, comma 2, del d. Lgs. 163/2006 e s.m.i., nella fase di progettazione, esecuzione dei lavori e gestione;
- k) l'accettazione incondizionata della corresponsione di tutti i costi sostenuti, ovvero, da sostenere dall'amministrazione aggiudicatrice in ordine all'intervento oggetto di proposta, tra i quali gli eventuali costi di consulenze legali, tecniche, economiche e di prestazioni professionali (collaudi, responsabile del procedimento), inerenti ad ogni fase della procedura, le spese dovute ai componenti interni e/o esterni delle commissioni per la valutazione delle proposte e per l'aggiudicazione della concessione, le spese di pubblicazione degli avvisi o dei bandi di gara; tale obbligo si intende automaticamente

trasferito al concessionario aggiudicatario, se diverso dal promotore. Si precisa che il promotore, o il concessionario aggiudicatario, se diverso dal promotore, potrà considerare le cifre sostenute, ovvero, da sostenere come costi di realizzazione dell'investimento ed inserirli nel piano economico-finanziario dell'intervento;

- l) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il promotore attesti il possesso dei requisiti di cui all'articolo 153, comma 2, e all'articolo 38 del D.Lgs. 163/2006 e art. 99 del D.P.R. n. 554/1999, con l'indicazione specifica degli elementi che costituiscono detti requisiti, riferita anche ai soggetti costruttori, finanziatori e gestori interni al promotore;
- m) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il promotore attesta se lo stesso possiede, al momento della presentazione della propria proposta, i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi prescritti in capo al concessionario dall'art. 98 del D.P.R. 21/12/1999, n. 554, i quali, in tal caso, dovranno essere elencati dettagliatamente ed analiticamente nella dichiarazione stessa ovvero, nel caso contrario, dichiarazione con la quale lo stesso promotore attesta di non essere ancora in possesso dei requisiti prescritti in capo al concessionario dall'art. 98 del D.P.R. n. 554/99 e attesta le modalità con cui, al momento dell'indizione della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006, lo stesso promotore acquisirà i requisiti prescritti in capo al concessionario dall'art. 98 del D.P.R. n.554/99.
- n) originale dell'attestazione del versamento della contribuzione (tassa sugli appalti) effettuato a favore dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ai sensi dell'art. 1 commi 65 – 67 della Legge n. 266 del 23.12.2005 (In base alla Deliberazione 26 gennaio 2006 dell'Autorità, ciascun partecipante alla gara è tenuto al versamento della contribuzione nella misura, nel caso in oggetto, di € 100,00 (Euro cento/00) sul conto corrente postale n° 73582561 intestato a "AUT. CONTR. PUBBL." Via di Ripetta, 246, 00186 Roma (Codice Fiscale 97163520584).
- o) E' anche possibile effettuare il versamento on line collegandosi al portale web" sistema di riscossione all'indirizzo <http://riscossione.avlp.it> seguendo le istruzioni sul portale. A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta, copia stampata dell'email di conferma, trasmessa dal sistema di riscossione.

La documentazione di gara sarà consultabile, previa prenotazione a mezzo fax (al n. 081-8575364) presso l'Ufficio Appalti della Soprintendenza archeologica di Pompei, Via Villa dei Misteri, 2 – 80045 Pompei (Na) tel. 081- 8575356, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì, fra le ore 10,00 e le ore 12,30, fino a dieci giorni prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

E' possibile acquistare copia di tutta la documentazione, fino a dieci giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte, presso la copisteria FCM OFFICE, sita in Via Lepanto, n. 269 – Pompei (Na), tel. 081-8506900. A tal fine gli interessati ne dovranno fare prenotazione a mezzo fax inviato, 48 ore prima della data di ritiro, alla stazione appaltante al numero 081- 8575364 (Ufficio Appalti).

Il plico, contenente la proposta, dovrà pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 30 maggio 2008** e dovrà essere inviato a mezzo raccomandata A.R., ovvero

mediante agenzia di recapito autorizzata. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 di tutti i giorni feriali dal lunedì al venerdì, fino al suddetto termine perentorio, all'ufficio appalti della stazione appaltante che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il plico dovrà essere recapitato esclusivamente al seguente indirizzo:

**Soprintendenza archeologica di Pompei – Direzione Amministrativa - Servizio V – Ufficio Appalti, Via Villa dei Misteri, 2 – 80045 Pompei (NA), tel. 081 8575356 fax 081 8575364.**

Agli effetti del termine di scadenza per la presentazione del plico contenente la documentazione sarà tenuto in considerazione il timbro di arrivo, apposto dal personale della Soprintendenza, addetto alla ricezione.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio concorrente; nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non venga presentato in tempo utile all'indirizzo sopraindicato, a nulla vale la data apposta dall'Ufficio Postale.

Il plico, dovrà pervenire chiuso, sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante dell'impresa. Il plico, pena l'esclusione dalla gara, dovrà riportare sul frontespizio, oltre all'indirizzo sopra riportato:

la dicitura: **“The Pompeii Experience” progetto di realizzazione di un'attrazione storico scenografica sulla distruzione di Pompei da realizzarsi all'interno del sito archeologico in prossimità dell'ingresso di Porta Marina “**

- il giorno e l'ora di scadenza della presentazione della proposta;
- l'indicazione della ragione sociale e della sede del concorrente.

La presentazione della proposta non vincola l'amministrazione aggiudicatrice, che valuterà la fattibilità della stessa, riservandosi la possibilità di non procedere all'operazione di *project financing* per sopravvenute ragioni di interesse pubblico e/o qualsiasi altro motivo, senza che, in tali ipotesi, il promotore abbia nulla a pretendere ad alcun titolo. In ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la Soprintendenza si riserva la facoltà di richiedere modifiche alla proposta.

La Soprintendenza, tramite apposita Commissione, verificherà la completezza dei documenti presentati, procederà ad una eventuale dettagliata richiesta di integrazione, da presentarsi nei tempi che saranno indicati dalla Soprintendenza, valuterà la fattibilità delle proposte ed individuerà, a suo insindacabile giudizio, quella ritenuta di pubblico interesse da porre successivamente in gara ai sensi dell'art. 155 del D.Lgs. 163/2006.

Per il promotore preferito è previsto il seguente diritto: l'automatica partecipazione alla fase della procedura negoziata da svolgere tra lo stesso promotore ed i soggetti presentatori delle due migliori offerte nella gara di cui alla lettera a) dell'art. 155 del D.Lgs. 163/2006; nel caso in cui alla gara abbia partecipato un unico soggetto la procedura negoziata si svolgerà fra il promotore e quest'unico soggetto;

I criteri che portano alla valutazione delle proposte e, soprattutto, alla valutazione comparata tra proposte aventi ad oggetto il medesimo intervento, in base a quanto previsto dall'art. 154 del D.Lgs. 163/2006, faranno riferimento alla seguente tabella:

### *Elementi di valutazione*

#### **Qualità Progettuale della Proposta : max 60 punti così suddivisi**

**30 Punti** - Profilo Storico-Scenografico: Coerenza della soluzione proposta rispetto al contesto storico-scientifico di riferimento; Livello di integrazione e complementarietà della proposta rispetto alla visita al sito archeologico di Pompei; Corrispondenza della proposta rispetto alle aspettative e all'interesse del target di riferimento.

**20 Punti** - Profilo Strutturale e Ambientale- Sostenibilità economico ambientale del progetto: Compatibilità rispetto al contesto urbano di riferimento; funzionalità e fruibilità dell'opera.

**10 Punti** - Profilo Impiantistico e Tecnologico: Innovazione e peculiarità delle soluzioni impiantistiche, con particolare riferimento al confort, alla fruibilità e alla attrattività della struttura.

\*\*\*\*\*

#### **Qualità Economica della Proposta : max 20 punti**

**10 Punti** - Profilo Gestionale: validità del Conto Economico previsto; valorizzazione dell'offerta; previsioni sui flussi di visitatori; integrazione con l'attuale offerta di servizi al visitatore.

**10 Punti** - Prezzo : Eventuale PREZZO da corrispondere al Concessionario ai sensi dell'art. 143, comma 4 del Dlg. 163/2006.

\*\*\*\*\*

#### **Qualità Realizzativa della Proposta : max 10 punti**

**5 Punti** - Tempi di Realizzazione : La proposta verrà valutata in merito al minor tempo di realizzazione, consegna e collaudo dell'opera.

**5 Punti** - Durata della Concessione : La proposta verrà valutata in merito al minor tempo di durata della concessione. ovvero all'estensione oltre la durata massima connessa al pagamento di un canone da corrispondere al concedente in percentuale sui ricavi.

\*\*\*\*\*

#### **Qualità Normativa della Proposta : max 10 punti**

**5 Punti** - Aspetti Legali e Procedurali : Completezza ed esaustività della bozza di convenzione; Analisi e risoluzione degli aspetti normativi legati all'iniziativa sia nella sua fase di impianto che di esercizio;

**5 Punti** - Garanzie : Garanzie previste a tutela degli interessi istituzionali, organizzativi, legali e finanziari della Amministrazione appaltante, sia durante la fase di impianto che di esercizio.

*Nel caso di presenza di più proposte relative all'intervento in oggetto, il punteggio viene attribuito applicando il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato b) del D.P.R. n.554/99, sulla base di elementi di natura qualitativa e quantitativa.*

*Nel caso, invece, di una sola proposta per tale intervento, la valutazione sarà finalizzata a definire la coerenza e la sostenibilità dell'intervento, dal punto di vista sociale, urbanistico, economico-finanziario.*

La Soprintendenza si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenute ragioni di interesse pubblico. Ad ogni buon fine la Soprintendenza non sarà vincolata alla realizzazione di detti interventi con le modalità di cui all'art. 153. D.Lgs 163/2006, qualora non pervengano proposte o le medesime non risultino idonee a seguito della procedura di valutazione, la quale avverrà a cura dell'insindacabile giudizio dell'organo all'uopo nominato.

Il presente avviso è pubblicato nei modi e nelle forme di cui al comma 3 dell'art. 153 del d.Lgs 163/2006 e s.m.i.

Il Responsabile Unico per il Procedimento è **l'arch. Bruno Sammarco**. E.mail

[b.sammarco@archeologicapompei.it](mailto:b.sammarco@archeologicapompei.it) tel. **081 8575421** - Fax **081 8613183**

al quale possono essere richieste maggiori informazioni, previo appuntamento telefonico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni feriali di lunedì e mercoledì.

Il presente avviso è stato inviato in data **27 novembre 2007** per la pubblicazione sulla G.U.C.E e pubblicato sulla G.U.R.I. n° 142 del 5 dicembre 2007, all'Albo Pretorio della Soprintendenza, sul sito Web della Soprintendenza archeologica di Pompei all'indirizzo [www.pompeisites.org](http://www.pompeisites.org) e, per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e su due a diffusione regionale, nonché trasmesso per la pubblicazione ai siti informatici del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e dell'Osservatorio dei Lavori Pubblici.

Pompei, li 5 dicembre 2007

FIRMATO IL CAPO SERVIZIO V  
(dott.ssa Carmela Piemontino)