

AVVISO ESPLORATIVO EX ART. 77, COMMA 1, DEL D.LGS. 36/2023

AVVIO DI UNA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIZIONE DI UNA PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023, NELL'AMBITO DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, PER LA VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO "REAL POLVERIFICIO BORBONICO" NEL COMUNE DI SCAFATI, PER FINALITÀ TURISTICO – CULTURALI.

1. Premessa	2
2. Stato di fatto	3
3. Obiettivi specifici	4
4. Modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato	5
5. Soggetti ammessi alla consultazione	6
6. Modalità di partecipazione	6
7. Responsabile del procedimento e richieste di chiarimenti	7
8. Trattamento dei dati personali	7
9. Pubblicità	7

1

1. Premessa

In data 8 marzo 2024 il Ministero della Cultura (MIC) – Parco Archeologico di Pompei (anche Parco) e l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania (anche Agenzia) hanno sottoscritto un Accordo, ai sensi dell’articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241, e ss. mm. ii., per l’attuazione di iniziative di valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del compendio immobiliare denominato “*Real Polverificio Borbonico*” sito in Scafati (SA).

Ai sensi dell’art. 2 di tale accordo, l’Agenzia si è impegnata, tra l’altro, a supportare il Parco nell’individuazione delle migliori modalità di gestione e valorizzazione del complesso, dando priorità al modello di partenariato pubblico-privato.

Nel dare attuazione alla predetta Intesa, il Parco in qualità di ente usuario e proponente della iniziativa in oggetto, con il presente avviso, intende perseguire la finalità di raccogliere dal mercato contributi e idee volte alla valorizzazione e alla rigenerazione dell’area in questione (come meglio delimitata e descritta nell’Allegato Zero), che possano prevedere, tra l’altro, l’eventuale realizzazione di un parco tematico al servizio del centro abitato e del suo territorio, organizzato con zone verdi, strutture turistico-ricettive, laboratori per la ricerca nell’ambito della sostenibilità ambientale, e spazi destinati ad attività culturali, agroalimentari ed esperienziali, che funga da polo attrattivo in grado di coniugare la vocazione archeologica, culturale e agricola (in particolare legata alla floricoltura) della regione vesuviana.

Il parco tematico potrà, in tal modo, diventare nuovo polo attrattore per il turismo culturale.

Tale obiettivo può essere raggiunto, a titolo esemplificativo, tramite la creazione di servizi culturali, enogastronomici e di ospitalità, attività ludiche e sportive, in attinenza con la missione scientifica e culturale del Parco.

La realizzazione di strutture ricettive negli spazi riqualificati dell’ex Polverificio risulta, peraltro, in linea con l’art. 7 bis del Codice dei Beni Culturali, che invita a valorizzare e tutelare le testimonianze considerate “*espressioni di identità culturale collettiva*”.

Inoltre, il progetto di un parco tematico con simili caratteristiche, proiettato nell’ottica dell’ospitalità *ecofriendly*, e l’ampia proposta di attività culturali che tale parco potrebbe generare, permetterebbero ai visitatori di superare la condizione di “*viaggiatore in visita*” e di vivere il contesto urbano e sociale come un cittadino temporaneo.

Il Parco intende, pertanto, procedere alla pubblicazione del presente Avviso Esplorativo, ai sensi dell’art. 77 del D.Lgs. 36/2023, per l’acquisizione di informazioni utili per la gestione di procedure di affidamento, ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nell’ambito di un progetto di partenariato pubblico privato, del compendio demaniale “*Real Polverificio Borbonico*”.

La consultazione preliminare di mercato è volta ad instaurare una fase preparatoria della procedura di *project financing*, ed è finalizzata ad ottenere, dal mercato, informazioni di natura procedurale e tecnica occorrenti a consentire, da un lato, al Parco la necessaria conoscenza del mercato di riferimento, in quanto elemento indispensabile all’efficiente pianificazione e preparazione della procedura (contributi tecnici e suggerimenti progettuali, modelli procedurali, clausole contrattuali, metodologie da adottare, requisiti e condizioni di partecipazione); dall’altro in modo da permettere al mercato di riferimento e agli operatori che lo popolano, eventualmente interessati, di proporre soluzioni innovative, anche alternative, per rispondere alle necessità della stazione appaltante.

Il presente avviso è, dunque, finalizzato a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze procedurali e tecniche, necessarie ad una migliore predisposizione degli atti di gara, conciliando le esigenze dell’Ente concedente con l’offerta del mercato.

L’iniziativa è da inquadrarsi nell’ambito di valorizzazione del compendio, in considerazione delle sue potenzialità, in termini di ottimizzazione delle risorse disponibili, tutela del sito, finalità turistica di eccellenza e massima valorizzazione culturale e archeologica, anche nel rispetto delle linee di indirizzo fissate dall’Agenzia del Demanio per il rispetto della sostenibilità e degli indicatori ESG.

La missione dell’Agenzia è, infatti, quella di gestire il patrimonio immobiliare dello Stato, supportando le Pubbliche Amministrazioni, nella valorizzazione dello stesso, preservandone la bellezza e restituendolo ai cittadini con nuove funzioni.

L’obiettivo centrale risulta, quindi, quello della creazione di valore, anche attraverso l’intervento del privato, volto alla realizzazione di nuovi spazi accessibili, quali strumento di cultura, assistenza, partecipazione, offerta di servizio dello Stato verso il cittadino.

2. Stato di fatto

Il Parco del Real Polverificio Borbonico è situato nel territorio comunale di Scafati (SA), al confine tra le province di Salerno e Napoli, nelle immediate vicinanze di Pompei, ed è distinto in catasto al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune, Fg. 25, p.lle 1888 e 1890.

Di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, il complesso è in consegna in Uso governativo al Ministero della Cultura.

In particolare, la sua maggiore consistenza (p.lla 1888) è in consegna al Parco Archeologico di Pompei (precedentemente Soprintendenza di Pompei ai sensi del DM 12 gennaio 2017 - GU 10.3.17), giusta verbale prot. 5199 del 18/04/2016.

La restante porzione (p.lla 1890), costituita dal corpo edilizio ottocentesco (nello spigolo Nord-Est del compendio), con fabbricati di rilevanza storico-architettonica quali l’edificio amministrativo, il laboratorio chimico e la Cappella di Santa Barbara, è in consegna in uso governativo alla Soprintendenza di Salerno con verbale del 04/10/2002 e successivamente, per effetto di una convenzione sottoscritta tra la medesima Soprintendenza ed il Comune di Scafati in data 15/06/2010, l’Ente locale ne ha acquisito l’uso e la disponibilità.

Allo stato attuale sono in corso le attività amministrative per ricongiungere la consegna dell’intero compendio al Parco Archeologico di Pompei.

Il compendio immobiliare è posizionato strategicamente lungo l’autostrada A3 e l’asse ferroviario Roma-Reggio Calabria, il complesso occupa una posizione logistica privilegiata. L’area è, infatti, facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo ed è connessa con tutte le principali destinazioni e attrazioni turistiche delle province di Napoli e Salerno (culturali, naturalistiche, balneari, d’affari).

Il complesso presenta una estensione di circa 160 mila mq e su di esso insistono vari edifici, tra cui si distinguono le raffinerie, le officine di lavorazione della polvere e gli edifici voltati adibiti a magazzini dell’Istituto Sperimentale del Tabacco nel 1895 (meglio individuati e descritti, anche con riferimento alle destinazioni d’uso, nell’Allegato Zero al presente avviso).

Gli stessi sono inseriti all’interno di un’area verde, che ne costituisce il parco, caratterizzata da due viali di rigogliosi platani e verdeggianti tratti secondari. All’interno del complesso è possibile distinguere diversi edifici di rilievo storico e monumentale, databili tra il 1852 e il 1880 e circondati dall’antico muro di cinta; tra essi un corpo principale nel lato occidentale, a carattere amministrativo residenziale, l’adiacente Cappella di Santa Barbara, l’ingresso monumentale all’area esplosiva, di cui si conserva il cancello originario in ghisa, e i padiglioni del laboratorio chimico e delle officine del Polverificio.

Il polverificio borbonico risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Storici di Salerno e Avellino ai sensi del D.M. 06/12/1997 (art.4 L. 1089/39), con Decreto del 6 dicembre 1997 firma del Soprintendente arch. Ruggero Martines.

Chiuso definitivamente dopo il terremoto del 1980, ha subito un progressivo abbandono. Nel 2021-2022 è stata avviata da parte del Parco Archeologico di Pompei la bonifica e manutenzione di una parte dell’area verde con la cura di una porzione del viale di platani a doppio filare, il recupero delle colture storiche ivi presenti, il restauro del piccolo immobile adibito a ristoro delle guardie su via Astotelle e il restauro e rifunzionalizzazione dell’ex Essiccatoio.

Gli ulteriori immobili sopradescritti presentano caratteristiche tecniche e tipologiche differenti (strutture in muratura di tufo, strutture in c.a.) e necessitano insieme alla restante parte del parco di interventi di riqualificazione strutturale e funzionale.

Relativamente alla zonizzazione del vigente Piano regolatore Generale approvato nel 1998, l'area del polverificio ricade nelle zone omogenee:

- F1: attrezzature pubbliche di livello urbano (zona di ingresso su Via Vitello)
- F2: parchi urbani e territoriali (area retrostante)
- D1: attività produttive compatibili (parte dell'area sul fiume Sarno).

Secondo quanto dettato dalla legge regionale 16/2004 "Norme per il governo del territorio", è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale che, per l'area in esame, ha previsto le seguenti zone omogenee:

- Edifici storici isolati;
- Attrezzature territoriali;
- Ambiti di attività industriali incompatibili da trasferire.

Con delibera di Giunta n° 236 del 23/07/2024 è stato, inoltre, approvato il preliminare del PUC, in ottemperanza alla L.R. 16/2004, così come Modificata dalla L.R. 5/2024, ed al Regolamento regionale n. 5. del 4 agosto 2011, unitamente al Rapporto Ambientale Preliminare VAS.

Il Documento Strategico allegato alla suddetta delibera recepisce la necessità dell'attuazione di programmazione per la riqualificazione e la valorizzazione del compendio del Real Polverificio Borbonico.

Nello specifico, l'area dell'ex Polverificio Borbonico è individuata quale attrezzatura di interesse territoriale ricca di valore culturale, testimoniale e storico, da rivitalizzare, recuperare, riusare anche per promuovere e supportare i diversi turismi e le attività economiche ad essi legate, implementando attività nuove o complementari di interesse pubblico, anche nell'ottica della riutilizzazione dei contenitori dismessi e del recupero degli insediamenti storici.

4

3. Obiettivi specifici

Il presente avviso esplorativo di consultazione del mercato costituisce una fase preparatoria avente mero scopo conoscitivo delle soluzioni tecniche e procedurali offerte dal mercato di riferimento, di eventuali requisiti ostativi alla partecipazione o problematiche connesse alla tipologia del servizio oggetto di affidamento mediante futura procedura *ex art.* 193 del Codice, al fine di calibrare obiettivi e fabbisogni della stazione appaltante e realizzare economie di mezzi e risorse, anche in relazione all'assetto del mercato, servendosi dell'ausilio di soggetti qualificati.

In tale contesto, la presente consultazione di mercato è, quindi, funzionale al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici del Parco Archeologico di Pompei, al quale l'Agenzia del Demanio fornisce supporto nell'ambito del richiamato Accordo sottoscritto in data 8 marzo 2024.

In particolare, l'avviso ha l'obiettivo di:

- garantire la massima pubblicità alla procedura in oggetto, al fine di assicurare la più ampia diffusione delle informazioni e, conseguentemente, la più ampia partecipazione;
- individuare le migliori soluzioni di mercato, con alto contenuto innovativo e di forte impatto in termini di efficacia ed efficienza della soluzione proposta;
- acquisire contributi e suggerimenti utili a meglio comprendere le modalità con cui gli operatori di mercato costruiscono le operazioni di partenariato pubblico-privato;
- acquisire elementi utili alla predisposizione della documentazione per la procedura di *project financing*, affinché la stessa susciti interesse tra gli operatori economici, raggiungendo l'obiettivo atteso e, segnatamente:
 - a) contributi e suggerimenti per l'individuazione, nella *lex specialis*, di requisiti e condizioni minimi di partecipazione alla procedura;

- b) indicazioni in merito ai possibili criteri di valutazione;
- c) informazioni su specifiche clausole contrattuali per la concessione di beni e servizi;
- acquisire elementi di natura economico/finanziaria ritenuti necessari al perseguimento della sostenibilità dell'operazione di partenariato;
- avviare un dialogo informale con i soggetti interessati, onde ricevere dai medesimi osservazioni, suggerimenti e informazioni, nonché l'eventuale individuazione di soluzioni tecniche, per la migliore definizione della procedura di partenariato da adottare;
- ricevere contributi relativamente allo sviluppo del processo di valorizzazione e riuso dei beni facenti parte del compendio del Real Polverificio di Scafati, anche con riferimento all'indicazione di specifiche attività - culturali, turistico-ricettive e legate all'archeologia e all'agricoltura - cui destinare i beni pubblici oggetto della procedura.

4. Modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato

Al fine di dare maggiore pubblicità alla consultazione di mercato e garantire la massima partecipazione, oltre che con le canoniche forme di pubblicità sui siti istituzionali delle amministrazioni interessate, la manifestazione sarà presentata con un evento pubblico ad invito.

Gli interessati a partecipare alla presente consultazione preliminare di mercato dovranno fornire il proprio contributo a titolo gratuito, predisponendo e trasmettendo la documentazione necessaria ai fini partecipativi, nelle modalità e secondo le tempistiche di seguito meglio specificate al successivo punto 6 *"Modalità di partecipazione"*.

Tutte le informazioni fornite con la documentazione trasmessa ai fini della partecipazione saranno utilizzate ai soli fini dello sviluppo della successiva procedura e non dovranno anticipare specifiche quotazioni afferenti al servizio oggetto della presente consultazione preliminare.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione successiva all'eventuale fase procedurale.

La partecipazione non costituisce condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura.

In particolare, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti della stazione appaltante e gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo.

Il Parco si riserva di utilizzare le consulenze, relazioni o altre documentazioni raccolte nell'ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento delle procedure successive, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale e sempre a condizione che ciò non abbia l'effetto di falsare la concorrenza e non comporti una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza, secondo quanto previsto dall'art. 77, comma 2 del D.lgs. 36/2023.

Si precisa che la presente consultazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione, la presente consultazione non costituirà titolo di prelazione né condizione di accesso in successive fasi e procedure di qualunque tipo. L'Ente proponente può interrompere, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, senza incorrere in alcun tipo di responsabilità e senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo. La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

È consentita a richiesta dei soggetti intervenuti, la restituzione della documentazione eventualmente depositata, in ogni caso la partecipazione alla presente consultazione non costituisce, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

Ai sensi dell'art. 78 del D.lgs. 36/2023 la comunicazione agli altri interessati o partecipanti di informazioni pertinenti scambiate nel corso delle consultazioni preliminari, nonché la fissazione di termini adeguati alla

ricezione delle offerte, costituiscono la minima misura adeguata a garantire la trasparenza e che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente stesso.

Al fine di garantire ulteriori misure di trasparenza e che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente stesso il Parco convocherà, previa adeguata pubblicità, un evento pubblico ove svolgere una consultazione collettiva aperta.

I soggetti che avranno presentato il proprio contributo, con le modalità sopra indicate, verranno contattati, per la successiva consultazione.

5. Soggetti ammessi alla consultazione

Possono prendere parte alla consultazione i soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023, imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti e comunque esperti, partecipanti al mercato inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi, ed autorità indipendenti, che presentino contributi nei tempi e con le modalità di seguito descritte.

6. Modalità di partecipazione

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara.

Esso è finalizzato ad acquisire informazioni di mercato utili al conseguimento della più adeguata e consapevole conoscenza del mercato di riferimento al fine di consentire una più efficiente gestione della commessa pubblica ed, in particolare, dell'operazione di partenariato pubblico privato, fermo restando la piena libertà del Parco in ordine alla futura definizione degli elementi relativi alla procedura di affidamento. Ciò premesso, l'interessato dovrà inviare il proprio contributo mediante la compilazione e la presentazione:

A) della Domanda di partecipazione, contenente i dati dell'OE e/o dell'interessato (da redigersi secondo il modello dell'Allegato uno);

B) della Relazione – che non costituisce offerta tecnica, né proposta ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023– (da redigersi secondo il modello di cui all'Allegato due, non vincolante), cui allegare un massimo di 5 cartelle, contenente contributi per una migliore gestione della procedura e, dunque, per la predisposizione degli atti necessari all'indizione dell'operazione di *project financing*, dalla quale si evincano:

- indicazione di eventuali requisiti e condizioni minimi che gli interessati ritengano indispensabili ai fini dell'inserimento nella disciplina della *lex specialis* per la partecipazione alla procedura;
- indicazione di eventuali suggerimenti per la previsione di specifici criteri valutativi;
- contributi relativi alla formulazione di specifiche clausole contrattuali regolanti la tipologia di servizi da affidare, e riguardanti la disciplina dei rapporti tra Ente concedente e Concessionario;
- elementi economico/finanziari utili a comprendere la sostenibilità dell'operazione di partenariato;
- l'individuazione delle specifiche tecniche richieste dalla Stazione Appaltante ovvero soluzioni alternative atte a soddisfare le esigenze/il fabbisogno descritto nell'Allegato Zero (cfr. Allegato Zero).

N.B. Gli operatori economici - e i partecipanti in generale - sono tenuti ad indicare se i contributi forniti contengano informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali. Ciò al fine di consentire alla stazione appaltante di operare, ove necessario, le opportune omissioni per tutelare i diritti di privativa.

La documentazione suddetta **dovrà essere sottoscritta digitalmente** e inoltrata all'indirizzo di posta elettronica certificata: pa-pompei@pec.cultura.gov.it, **entro le ore 12.00 del 28/03/2025**, riportando, nell'oggetto, la dicitura: *“Risposta a consultazione preliminare di mercato propedeutica all'indizione di una procedura, ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. 36/2023, nell'ambito del partenariato pubblico privato, per la valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del compendio demaniale denominato “Real Polverificio Borbonico” per finalità turistico – culturali”*.

A tal fine, farà fede l'orario di ricezione del messaggio di posta elettronica certificata.

In caso di presentazione di contributi da parte di più soggetti interessati, questi saranno sottoposte alla valutazione tecnica del RUP il quale, al termine dell'istruttoria, per il quale potrà avvalersi di apposito gruppo di lavoro, potrà tenerne conto nella predisposizione degli atti alla procedura richiamata.

7. Responsabile del procedimento e richieste di chiarimenti

Il Responsabile Unico del Progetto, nominato ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. n. 36/2023, è l'ing. Vincenzo Calvanese, in servizio presso il MIC – Parco Archeologico di Pompei, giusta nomina MIC|MIC_PA-POMPEI_UO3|04/12/2024|0013665-I.

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere inoltrate all'indirizzo email del RUP (vincenzo.calvanese@cultura.gov.it) e dell'amministrazione del Parco Archeologico di Pompei (pompei.info@cultura.gov.it), entro e non oltre le ore 12.00 del 14/03/2025. Le relative risposte saranno inviate entro il 21/03/2025.

8. Trattamento dei dati personali

Tutti i dati e le informazioni acquisiti durante la consultazione saranno raccolti e conservati esclusivamente per finalità inerenti la futura procedura di gara correlata e saranno trattati secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

In base agli artt. 13 e 14 del G.D.P.R. -Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati UE 2016/679, i dati personali saranno trattati dalla Stazione Appaltante, in qualità di titolare del trattamento, per le finalità di gestione dell'affidamento, applicazione di misure contrattuali e precontrattuali, nonché per adempiere agli obblighi di legge disciplinati dal D.lgs. n. 36/2023.

7

9. Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato sul sito istituzionale del MIC- Parco Archeologico di Pompei, nella sezione Amministrazione Trasparente.


Il presente avviso sarà, inoltre, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio, dei Comuni di Pompei e di Scafati oltreché sul sito della Regione Campania.

Allegati:

- **Allegato Zero** (contenente descrizione del compendio, informativa tecnica, esigenze e fabbisogni);
- **Allegato uno** (Modello Domanda di Partecipazione);
- **Allegato due** (Modello di Relazione).

Il RUP

Vincenzo Calvanese



GABRIEL
JOHANNES
ZUCHTRIEGEL
MINISTERO
DELLA
CULTURA
27.01.2025 Il Direttore Generale
11:45:41
GMT+02:00Gabriel Zuchtriegel