

**CONDIZIONI DI CONCESSIONE D'USO TEMPORANEO DEGLI SPAZI**

Il **Parco Archeologico di Pompei** – C.F. 90083400631, con sede in Via Plinio, 26 rappresentata *ope legis* dal Direttore Generale, dott. Gabriel Zuchtriegel (di seguito denominato “PAP” o “Concedente”),

e

La **Ditta Rossi Umberto** (C.F. RSSMRT62H02A783S P.I. 00634030621), con sede legale in **Benevento** alla via **Francesco Paga n. 70** nella persona del legale rappresentante **sig. Umberto Rossi** (di seguito denominata “Concessionaria”)

**PREMESSO CHE:**

- Con Avviso Pubblico del 26.3.2025 il Parco Archeologico di Pompei ha indetto una procedura selettiva per l'affidamento in concessione temporanea di una porzione del compendio demaniale denominato Real Polverificio Borbonico;
- All'esito della procedura selettiva, con provvedimento rep. n. 345 del 10.11.2025, il Parco Archeologico di Pompei ha emesso il provvedimento di aggiudicazione in favore della Concessionaria;

\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, si dà atto che la concessione d'uso temporaneo degli spazi, disposta con separato provvedimento amministrativo, si considera regolata e condizionata ai termini che seguono:

**Art. 1 - Oggetto della concessione**

Il Parco Archeologico di Pompei affida in uso temporaneo e non esclusivo alla Concessionaria il Real Polverificio di Scafati, limitatamente alle aree meglio individuate nell'allegato A.

La Concessione ha il fine della realizzazione della proposta progettuale allegata al presente documento per costituirne parte integrante progetto denominato *HISTORIA POMPEII NEMUS* i cui contenuti sono descritti e individuati nella proposta progettuale della Concessionaria oggetto del provvedimento di aggiudicazione decreto n. 345 del 10.11.2025, che qui si voglia considerare per integralmente ripetuta e ritrascritta. Restano salvi in capo alla concessionaria, nelle forme prescritte dalla Legge, i diritti di proprietà intellettuale di marchi e ogni altro diritto di proprietà industriale e intellettuale.

Visto il programma della proposta progettuale “Historia” trasmesso dalla Concessionaria con prot.13841 del 02/12/2025, la Concessione ha durata di 12 mesi decorrenti dalla data di consegna delle aree, come risulterà da apposito verbale, con opzione a favore del Parco Archeologico di Pompei di rinnovo fino ad un massimo di 18 mesi. Nulla spetta alla Concessionaria a titolo di rimborsi, indennizzi o corrispettivi comunque denominati in caso di mancato esercizio, da parte del Parco Archeologico di Pompei, della opzione di rinnovo.

Alla scadenza della Concessione, le aree oggetto di concessione dovranno essere riconsegnate in perfetto stato e libere da persone e cose.

La Concessionaria, con la sottoscrizione per accettazione delle presenti condizioni, dichiara di aver preso visione dei luoghi oggetto di concessione e di averli trovati idonei all'uso per l'uso convenuto, esonerando il PAP da qualsivoglia responsabilità, anche per i vizi occulti, originari o sopravvenuti del bene concesso in uso.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della presente concessione, si allegano al presente provvedimento, quale sua parte integrante:

- 1) Pianta delle aree oggetto di concessione;
- 2) Proposta progettuale della Concessionaria;
- 3) Prescrizioni allegate all'Avviso Pubblico del 26.3.2025 di cui all'all. A - Scheda immobile;
- 4) Programma della proposta progettuale "Historia" trasmesso dalla Concessionaria prot. 13841 del 02/12/2025.

#### **Art. 2 - Personale referente**

Il Parco nomina come Responsabile del procedimento il funzionario ing. Vincenzo Calvanese.  
Il Referente della Concessionaria è il dott. Umberto Rossi.

#### **Art.3 - Descrizione degli spazi concessi in uso**

Lo spazio concesso in uso è il Real Polverificio Borbonico di Scafati, limitatamente alle aree ed immobili meglio individuate nell'Allegata pianta.

L'utilizzo delle aree avverrà nella pedissequa osservanza delle prescrizioni tecniche di cui al successivo art. 5.

#### **Art. 4 – Interventi sulle aree in concessione**

Nell'osservanza delle prescrizioni di cui al successivo art. 5 il Concessionario è autorizzato alla realizzazione delle attività previste nella proposta progettuale e nella predisposizione degli allestimenti temporanei all'uopo necessari. Gli interventi saranno realizzati a spese e cura del Concessionario e dovranno prevedere, all'esito dell'evento, il ripristino allo *status quo ante*.

#### **Art. 5 - Criteri di utilizzazione degli spazi e prescrizioni tecniche**

Con la concessione d'uso degli spazi, la Concessionaria assume la custodia degli stessi e risponde, a tutti gli effetti di legge, delle attività e delle destinazioni degli stessi, tenendo nel contempo esente il Concedente dalle spese connesse all'utilizzo degli spazi e manlevandolo da qualsivoglia responsabilità per danni subiti o causati da qualsivoglia soggetto ammesso all'ingresso nelle aree oggetto di concessione, ivi comprese eventuali maestranze terze.

La Concessionaria si obbliga, inoltre, a garantire che gli spazi siano tenuti in perfetto stato manutentivo, adottando ogni necessaria misura e cautela al fine di preservarne l'integrità, l'igiene e la sanità e, conseguentemente, ad attenersi alle norme di legge vigenti in materia. È fatto assoluto divieto per il concessionario e suoi aventi causa di rimuovere o manomettere qualsiasi struttura di protezione, e qualsiasi elemento architettonico o vegetazionale senza la preventiva autorizzazione.

Nell'utilizzazione degli spazi e per la realizzazione degli interventi di cui al precedente art. 4 il Concessionario rispetterà le prescrizioni indicate nell'all. A – Scheda immobile dell'Avviso

Pubblico del 26.3.2025, nonché alle seguenti prescrizioni tecniche:

1. Le strutture, gli arredi, le pavimentazioni e le eventuali attrezzature che dovessero essere installate nell'ambito della concessione, devono avere caratteri di temporaneità e amovibilità, tali da consentire la rimozione e il ripristino dell'area senza arrecare alcun danno o modifica permanente al sito;
2. Qualsiasi intervento di installazione di strutture temporanee, di pavimentazione e eventuale modifica del suolo deve essere sottoposto alla preventiva autorizzazione del Parco, che potrà impartire le prescrizioni ritenute più opportune in merito a materiali, tipologia, disposizione, ecc..;
3. Il Concessionario dovrà provvedere all'installazione di adeguate recinzioni per evitare l'intrusione o l'approssimarsi di persone alle strutture pericolanti non oggetto di concessione;
4. Se ritenuto necessario per lo svolgimento di determinati eventi ed attività, il Concessionario potrà presentare richiesta al Parco di utilizzare eventuali aree non incluse nella perimetrazione dell'area di concessione, per uso esclusivo di aree logistiche e di servizio e per la durata strettamente necessaria allo svolgimento dell'evento. In tal caso, il Concessionario dovrà provvedere alla recinzione e perimetrazione delle strutture non oggetto di concessione, e di ogni altro accorgimento e dispositivo per garantire la pubblica sicurezza, presentando al PAP apposita planimetria con indicazione delle aree in oggetto e relativo uso, corredata da una relazione esplicativa che illustri le ragioni della richiesta e la necessità dell'utilizzo delle aree aggiuntive;
5. Ogni evento rientrante nelle attività straordinarie del Concessionario, dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione del Parco, mediante presentazione di relazione descrittiva dell'evento, planimetria con chiara indicazione dell'uso degli spazi, grafici rappresentanti le eventuali strutture provvisorie da installare. La capienza massima stimata è di 5000 persone;
6. Il Concessionario dovrà concordare preventivamente con gli Uffici preposti del PAP gli aspetti relativi al piano di comunicazione e promozione;
7. Qualsiasi modifica agli elementi architettonici e vegetazionali dovrà essere preventivamente autorizzata dal PAP;
8. In presenza di allerta meteorologica diramata dagli enti competenti, l'area concessa in uso dovrà essere tempestivamente chiusa al pubblico e resa non fruibile. Il Concessionario è tenuto ad attenersi scrupolosamente alle disposizioni delle autorità e potrà riprendere le attività solo dopo la cessazione dell'allerta e previa verifica delle condizioni di sicurezza

Con la sottoscrizione per accettazione delle presenti condizioni di Concessione, la Concessionaria si obbliga, comunque, all'osservanza di qualsiasi altra disposizione tecnica ed organizzativa impartita dal Concedente, anche in corso di concessione, finalizzata a garantire il decoro, la

sicurezza, la fruizione e la tutela del sito culturale.

È comunque sempre e in ogni caso consentito l'accesso ai luoghi in concessione da parte del personale del Parco Archeologico di Pompei.

#### **Art. 6 - Obblighi del Concessionario**

Oltre all'onere di realizzazione delle attività progettuali, il concessionario è tenuto a garantire l'apertura al pubblico del sito, provvedendo, a proprie spese, alla sorveglianza e alla vigilanza, nonché alla manutenzione ordinaria delle aree concesse.

Il Concessionario ha l'obbligo di apertura gratuita del Parco alla collettività quantomeno nei seguenti giorni e orari:

lunedì: dalle 8.00 alle 20.00;

martedì: dalle 8.00 alle 20.00;

venerdì: dalle 8.00 alle 23.00;

sabato: dalle 8.00 alle 23.00;

domenica: dalle 8.00 alle 23.00.

Il personale minimo dedicato alla vigilanza e sorveglianza è di 3 risorse.

In ogni caso, fermo quanto sopra, la Concessionaria dovrà:

- provvedere, a proprie spese, alla sorveglianza e alla vigilanza, nonché alla manutenzione ordinaria delle aree concesse;
- garantire il buon uso degli spazi concessi;
- restituire, al termine della manifestazione, gli spazi concessi in uso temporaneo, integri, in modo decoroso e liberi da persone e cose, e comunque nello stato originario in cui è avvenuta la consegna, avendo cura in particolare di rimuovere e smaltire a propria cura e spese tutti i rifiuti liquidi e solidi prodotti e secondo le regole e le norme in materia;
- assolvere a tutti gli adempimenti connessi alle licenze, autorizzazioni, permessi e certificati previsti dalla normativa vigente per lo svolgimento di eventi e/o spettacoli simili;
- attenersi al controllo ed alle prescrizioni impartite dal PAP relativamente all'esecuzione del presente atto;
- trasmettere il nominativo, dei componenti e/o personale dell'organizzazione e di eventuale personale esterno, dotati di apposito cartellino di riconoscimento, comunicando tempestivamente ogni eventuale modifica e/o integrazione. Il ruolo di committente nei confronti del suddetto personale viene assunto esclusivamente dal concessionario, con esclusione di ogni responsabilità a carico del Parco anche relativamente al pagamento dei corrispettivi professionali e/o qualsivoglia pretesa;

#### **Art.7 - Corrispettivo per la concessione**

L'ingresso del pubblico alle aree oggetto di concessione è gratuito, tranne che in occasione degli eventi previsti come "a pagamento". L'individuazione degli eventi a pagamento avverrà di comune accordo tra il Parco Archeologico di Pompei e la Concessionaria. Per l'effetto, durante le aperture gratuite al pubblico, è vietata la istituzione di biglietti e/o tariffe di ingresso comunque

denominate che possano subordinare al pagamento di un corrispettivo la fruizione del Parco da parte del pubblico.

In ogni caso, per gli eventi e/o manifestazioni soggetti alla riscossione di un biglietto/tariffa da parte del pubblico, pagamento, la Concessionaria si obbliga al pagamento nei confronti del Parco Archeologico di Pompei di una royalty pari al 13% (tredici per cento) sul valore lordo complessivo dei ricavi derivanti dalla gestione, dei biglietti veduti ovvero della tariffa riscossa.

#### **Art. 8 - Responsabilità del Concessionario**

La concessionaria si obbliga a manlevare e a tenere indenne il PAP da ogni e qualsivoglia responsabilità, diffida e/o azione e/o contestazione e/o rivendicazione, avanzate a qualsiasi titolo da qualsiasi soggetto ed in qualsiasi sede – sia giudiziaria che stragiudiziaria - connessa o derivante dall'esecuzione della presente concessione.

La Concessionaria assume, inoltre, la responsabilità della custodia, oltre che degli spazi e dei beni ivi compresi, delle attrezzature e della strumentazione necessaria alla realizzazione delle attività progettuali, per tutto il periodo di durata della concessione (dall'allestimento sino alla riconsegna degli spazi).

Fatta salva la responsabilità, anche dopo la riconsegna, la Concessionaria adotterà, nell'esecuzione dell'attività, ogni precauzione e ogni mezzo necessario per evitare danni agli ambienti, a persone e cose, restando a suo carico il risarcimento dei danni ai beni demaniali e/o a terzi e/o al personale a qualsiasi titolo impegnato nell'organizzazione/esecuzione degli eventi.

A tal uopo la Concessionaria ha stipulato un'assicurazione, a prima richiesta, per i sinistri, danni alle persone e alle cose e danni ai beni culturali nonché per la copertura antinfortunistica dei partecipanti per un massimale fino a 2,5 milioni di euro, in base alle caratteristiche degli spazi, al numero dei partecipanti e ai rischi intrinseci dell'evento ed ai suoi allestimenti.

#### **Art. 9 - Conservazione degli spazi e delle attrezzature**

Al termine dell'evento, il RUP, o suo incaricato, provvederà ad accertare lo stato di conservazione degli spazi concessi in uso, al fine di poter tempestivamente contestare alla Concessionaria eventuali danni arrecati e/o il mancato rispetto delle clausole e prescrizioni.

Il mancato accertamento non esime il concessionario dal lasciare lo spazio libero da cose o persone.

#### **Art. 10- Revoca/recesso**

Per gravi motivi e sopravvenute esigenze di tutela e/o di pubblico interesse, il Concedente potrà revocare la presente concessione e/o recedere dalla presente richiedendo l'immediata restituzione del bene concesso in uso.

In tal caso la Concessionaria non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta risarcitoria nei confronti del PAP, il quale resta esonerato da qualsivoglia responsabilità.

La concessione può essere revocata o sospesa, altresì, qualora la Concessionaria ponga in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente grave violazione di leggi o regolamenti, inosservanza di prescrizioni del Concedente, ovvero contravvenga agli obblighi contenuti nella

presente concessione.

L'accertata violazione di una sola delle clausole poste a base della presente convenzione, avente ad oggetto la concessione d'uso e, in particolare, la mancata osservanza di anche una sola delle prescrizioni di cui al precedente art. 5, costituirà motivo di revoca.

Il concedente potrà disporre ispezioni, durante il corso degli eventi ed in ogni momento senza alcun preavviso, al fine di verificare la puntuale osservanza di quanto stabilito con le presenti condizioni d'uso.

#### **Art. 11 - Cessione della concessione**

È fatto espresso divieto alla Concessionaria di trasferire in capo a terzi i diritti contemplati nella presente concessione. La concessione è incedibile e non trasferibile, viene rilasciata in via non esclusiva. Per l'effetto, resta salva la possibilità per il Parco Archeologico di Pompei di organizzare proprie iniziative all'interno delle aree in concessione ovvero rilasciare a terzi concessioni d'uso, purché ciò sia compatibile con la presente concessione.

#### **Art. 12 - Trattamento dei dati personali**

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 e saranno utilizzati esclusivamente per la gestione del presente atto e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tale finalità – dalle Parti e da persone all'uopo nominate responsabili e incaricate del trattamento.

#### **Art. 13 - Riservatezza**

Tutte le informazioni, i dati, le notizie e i documenti che il Parco Archeologico metterà a disposizione della Concessionaria nell'ambito del presente contratto dovranno essere considerati rigorosamente riservati e non potranno essere portati a conoscenza di terzi.

#### **Art. 14 - Foro competente**

Per qualsiasi controversia relativa all'esecuzione del presente atto concessorio, che non si sia potuta definire in via stragiudiziale è competente il Foro di Napoli. Per quanto non previsto nel presente atto o non disciplinato dalla legge o dalle relative norme di attuazione si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi del DPR 131/86 a cura e spese della parte richiedente.

L'imposta di bollo è a carico del concessionario.

Letto, confermato e sottoscritto

#### **Il Concedente**

Parco Archeologico di Pompei  
Il Direttore Generale  
Gabriel Zuchriegel

#### **Il Concessionario**

Ditta Umberto Rossi  
Il legale rappresentante  
Umberto Rossi