

DECRETO

Oggetto: 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 - Approvazione verbali e conclusione del procedimento.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 e successive modificazioni, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, recante "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il Decreto-Legge 10 agosto 2023, n. 105 convertito con modificazioni dalla L. 9 ottobre 2023, n. 137 contenente all'art. 10 disposizioni in materia di cultura e di organizzazione del Ministero della cultura;

VISTO il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e in particolare l'art. 6 comma 3 secondo il quale la Repubblica favorisce e sostiene la partecipazione dei soggetti privati, singoli o associati, alla valorizzazione del patrimonio culturale;

VISTO il D.M. 23 dicembre 2014 recante "Organizzazione e funzionamento dei Musei Statali" e successive modificazioni;

VISTO il D.M. 21 febbraio 2018, n. 113 "Adozione dei livelli minimi uniformi di qualità per i Musei e i luoghi della cultura di appartenenza pubblica e attivazione del Sistema museale nazionale";

VISTO il D.M. 9 aprile 2016, n. 198 "Disposizioni in materia di aree e parchi archeologici e istituti e luoghi della cultura di rilevante interesse nazionale ai sensi dell'articolo 6 del Decreto ministeriale 23 gennaio 2016";

VISTO la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

VISTO Il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante il Codice dei contratti pubblici (d'ora in poi Codice) in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;

VISTO in particolare il secondo comma dell'art. 134 Decreto Legislativo del 31 Marzo 2023 n. 36 il quale dispone che per assicurare la fruizione del patrimonio culturale della nazione e favorire altresì la ricerca scientifica applicata alla sua tutela o alla sua valorizzazione, lo Stato,

le regioni e gli enti territoriali possono, con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali, attraverso procedure semplificate di individuazione del partner privato analoghe o ulteriori rispetto a quelle previste dall'articolo 8 del Decreto Legislativo del 31.03.2023 n. 36; **VISTO** l'art. 8 comma 1 del D. Lgs 36/2023 secondo il quale "Nel perseguire le proprie finalità istituzionali le pubbliche amministrazioni sono dotate di autonomia contrattuale e possono concludere qualsiasi contratto, anche gratuito, salvi i divieti espressamente previsti dal codice e da altre disposizioni di legge";

VISTO l'art. 13 comma 2 del D. Lgs 36/2023 secondo il quale "Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto";

VISTO l'Accordo per l'attuazione di iniziative di valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico di grande pregio storico-artistico ed in particolare del compendio "Real Polverificio Borbonico" tra il Parco Archeologico di Pompei e l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Campania, di cui alla Convenzione Italia 10 del 07/03/2024;

VISTA la nomina a RUP dell'Ing. Vincenzo Calvanese e di Supporto al RUP dell'Arch. Marianna Mascolo -prot. 13665 del 04/12/2024- per l'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", per finalità turistico – culturali;

VISTO l'Avviso esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.lgs. 36/2023 per l'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, prot. 934 del 27/01/2025;

VISTA la nomina con provvedimento prot. n. 5599 del 7.5.2025 del gruppo di lavoro multidisciplinare costituito da rappresentanti del Parco Archeologico di Pompei e dell'Agenzia del Demanio per l'esame delle proposte pervenute nei termini dell'Avviso;

VISTI i verbali redatti dal gruppo di lavoro multidisciplinare, trasmessi con prot. 14451 del 16/12/2025;

DECRETA

- di approvare i verbali redatti dal gruppo di lavoro multidisciplinare, trasmessi con prot. 14451 del 16/12/2025;



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

- di dichiarare conclusa la procedura di "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".

Il RUP
Vincenzo Calvanese

Il Direttore Generale
Gabriel Zuchtriegel

Ce21

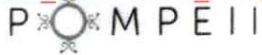
Via Plinio 26 - 80045 Pompei (NA)
E-mail pa-pompei@cultura.gov.it
PEC pa-pompei@pec.cultura.gov.it
Tel +39 081 85 75 111



DIPARTIMENTO
VALORIZZAZIONE
PATRIMONIO CULTURALE



MINISTERO
DELLA
CULTURA



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

Al Direttore Generale
Gabriel Zuchtriegel

Oggetto: Avviso Esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla valorizzazione e rigenerazione del compendio demaniale "Real Polverificio Borbonico" di Scafati. Trasmissione verbali

In riferimento alla procedura indicata in oggetto, si trasmettono i verbali del gruppo di lavoro multidisciplinare nominato con provvedimento prot.5599 del 07.05.2025 ai fini dell'approvazione e della conclusione della procedura.

VC/mm

II R.U.P.
Ing. Vincenzo Calvanese

Visto



PARCO ARCHEOLOGICO DI POMPEI

Avviso Esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla valorizzazione e rigenerazione del compendio demaniale "Real Polverificio Borbonico" di Scafati.

VERBALE N. 1

L'anno duemilaventicinque, il giorno 27 del mese di maggio, in Pompei (NA), presso la sede del Parco Archeologico di Pompei, alle ore 15:00 si riunisce il gruppo di lavoro multidisciplinare nominato con provvedimento prot. n. 5599 del 7.5.2025 nelle persone dell'ing. Vincenzo Calvanese (RUP della procedura), dell'arch. Marianna Mascolo, dell'arch. Raffaele Martinelli e del dott. Antonino Russo (quest'ultimo collegato da remoto mediante piattaforma Microsoft TEAMS). Sono altresì presenti, quali rappresentanti designati dall'Agenzia del Demanio per l'affiancamento al gruppo di lavoro, il dott. Luigi Di Cristo, la dott.ssa Mariagrazia Cesaria, l'arch. Laura Faraone e l'arch. Veronica Pepe. È altresì presente, ai fini della verbalizzazione il f.a. dott. Salvatore Zaza. Il gruppo di lavoro dà atto che, entro il termine ultimo previsto dall'avviso pubblico, sono pervenute n. 11 contributi, presentati dai seguenti operatori economici:

1. Alfa King srl;
2. Art and Change Impresa sociale a r.l.;
3. Bioscav srl;
4. CONPAT SCARL;
5. Consorzio Stabile Infrastrutture Terrestri e Marittime;
6. Equijhon srl;
7. Fertilidea srl;
8. Il Tulipano coop. Sociale;
9. LA.MO.TER. di D'Angelo Alfonso srl;
10. SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.A.;
11. Giuseppe Arcadio Teodosio;

Prima dell'avvio dell'esame dei contributi, il RUP dà lettura dei punti salienti dell'Avviso pubblico e rammenta che la procedura costituisce mera indagine di mercato ex art. 77 d.lgs. 36/2023 che ha mero fine preparatorio e conoscitivo delle soluzioni tecniche e procedurali offerte dal mercato di riferimento, di eventuali requisiti ostantivi alla partecipazione o problematiche connesse alla tipologia del servizio oggetto di affidamento mediante futura procedura ex art. 193 del Codice. Per l'effetto, le soluzioni proposte non costituiscono né offerta tecnica, né proposta ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023.

Il RUP, con l'ausilio del gruppo di lavoro, dà avvio all'esame della documentazione e delle relazioni contenenti le idee, le proposte e le possibili soluzioni tecniche/procedurali finalizzate alla valorizzazione del compendio immobiliare del Real Polverificio Borbonico. Ciascun contributo viene illustrato dal RUP a tutti i componenti del gruppo di lavoro e collegialmente discusso e approfondito. Viene in particolare approfondita (i) la compatibilità di ogni proposta con gli obiettivi di valorizzazione culturale e turistica del compendio immobiliare, (ii) la compatibilità dell'uso proposto con i vincoli ambientali, urbanistici, monumentali, (iii) la sussistenza di un *fumus* di sostenibilità dell'operazione sotto il profilo economico, (iv) la compatibilità con il rispetto delle linee di indirizzo fissate dall'Agenzia del Demanio per il rispetto della sostenibilità e degli indicatori ESG, (v) la innovatività della soluzione.



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

All'esito, il RUP e il Gruppo di lavoro ritengono utile e opportuno convocare gli Operatori economici SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.A. e CONPAT SCARL al fine di un più approfondito confronto sulla soluzione proposta.

A tal fine, le operazioni sono pertanto rinviate al giorno 10.6.2025 per l'audizione dell'O.E. CONPAT SCARL (ore 14.30) e SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.A. (ore 15.30). La seduta termina alle ore 17.30.

È verbale

Parco Archeologico di Pompei

Vincenzo Calvanese

Marianna Mascolo

Raffaele Martinelli

Antonino Russo

Salvatore Zaza

Agenzia del Demanio

Luigi Di Cristo

Mariagrazia Cesaria

Laura Faraone

Veronica Pepe



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

PARCO ARCHEOLOGICO DI POMPEI

Avviso Esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla valorizzazione e rigenerazione del compendio demaniale "Real Polverificio Borbonico" di Scafati.

VERBALE N. 2

L'anno duemilaventicinque, il giorno 10 del mese di giugno, in Pompei (NA), presso la sede del Parco Archeologico di Pompei, alle ore 14:30 si riunisce il gruppo di lavoro multidisciplinare nominato con provvedimento prot. n. 5599 del 7.5.2025 nelle persone dell'ing. Vincenzo Calvanese (RUP della procedura), dell'arch. Marianna Mascolo, dell'arch. Raffaele Martinelli e del dott. Antonino Russo.

Sono altresì presenti, quali rappresentanti designati dall'Agenzia del Demanio per l'affiancamento al gruppo di lavoro, il dott. Luigi Di Cristo, la dott.ssa Mariagrazia Cesaria, e collegati da remoto mediante piattaforma Microsoft TEAMS l'arch. Laura Faraone e l'arch. Veronica Pepe.

È altresì presente, ai fini della verbalizzazione, il f.a. dott. Salvatore Zaza.

Il gruppo di lavoro dà atto che entrambi gli O.E. convocati per un incontro di approfondimento hanno confermato la loro presenza.

Alle ore 14:40 ha inizio l'audizione dell'O.E. CONPAT SCARL, che illustra nel dettaglio la proposta presentata e risponde alle richieste di chiarimento del gruppo di lavoro, in particolare in merito agli obiettivi del progetto e alle possibili modalità esecutive.

Terminata l'audizione con il primo O.E. alle ore 16:00, interviene l'O.E. SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.A. che illustra approfonditamente la proposta e risponde ai quesiti posti dal gruppo di lavoro, in particolare in merito alle destinazioni previste nel progetto e alle possibili modalità di gestione dell'intervento.

Acquisite tutte le informazioni necessarie, la seduta si conclude alle ore 18:30, rinviando le attività del gruppo di lavoro a successiva convocazione.

È verbale

Parco Archeologico di Pompei

Vincenzo Calvanese

Marianna Mascolo

Raffaele Martinelli

Antonino Russo

Salvatore Zaza

Agenzia del Demanio

Luigi Di Cristo

Mariagrazia Cesaria

Laura Faraone

Veronica Pepe



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

PARCO ARCHEOLOGICO DI POMPEI

Avviso Esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla valorizzazione e rigenerazione del compendio demaniale "Real Polverificio Borbonico" di Scafati.

VERBALE N. 3

L'anno duemilaventicinque, il giorno 24 del mese di novembre, alle ore 9:00, presso la sede del Parco Archeologico di Pompei (NA), si riunisce il gruppo di lavoro multidisciplinare nominato con provvedimento prot. n. 5599 del 7.5.2025. L'incontro si inserisce nel percorso avviato congiuntamente all'Agenzia del Demanio per la valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del compendio demaniale denominato "Real Polverificio Borbonico" di Scafati (SA), nell'ambito dell'avviso esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla valorizzazione e rigenerazione del compendio demaniale.

Sono presenti:

- Per il Parco Archeologico di Pompei: l'ing. Vincenzo Calvanese (RUP della procedura), l'arch. Marianna Mascolo, l' arch. Raffaele Martinelli e il dott. Antonino Russo.
- Per l'Agenzia del Demanio: la dott.ssa Mariagrazia Cesaria, l'arch. Laura Faraone e l'arch. Veronica Pepe.
A conclusione delle attività di consultazione preliminare di mercato, svolte ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 36/2023, la Stazione appaltante, preso atto della varietà dei contributi pervenuti, manifesta il proprio particolare apprezzamento per il contributo progettuale dell'O.E. SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.a., precisando che tale valutazione ha valore esclusivamente ricognitivo e non comporta alcun vantaggio preferenziale ai fini di future procedure di gara.
Più in dettaglio, la Stazione appaltante ha ritenuto particolarmente meritevoli e condivisibili i seguenti aspetti tecnici:

- L'analisi approfondita del sito e del contesto dal punto di vista urbanistico, territoriale, sociale, culturale;
- L'individuazione di molteplici destinazioni d'uso compatibili con il valore storico-architettonico del compendio e in linea con le strategie di sviluppo integrato e sostenibile del patrimonio immobiliare dello Stato;
- La valorizzazione della vocazione storica, agricola e culturale del territorio, attraverso l'ideazione di un polo multifunzionale che unisca tradizione ed innovazione, capace di attrarre turismo sostenibile e stanziale, offrendo esperienze legate alla cucina, alla natura, alla cultura e all'innovazione;
- L'obiettivo di promuovere lo sviluppo di un'economia circolare e comunitaria, con impatti positivi e misurabili sul territorio e sulla qualità della vita dei residenti e visitatori.

Tutte le informazioni acquisite mediante il presente procedimento sono state raccolte unicamente a fini conoscitivi e non hanno carattere vincolante. Per l'effetto, le risultanze della consultazione costituiranno supporto tecnico per la eventuale predisposizione della documentazione di gara, che questa Stazione appaltante si riserva di avviare.

Ai sensi dell'art. 78 d.lgs. 36/2023, si precisa sin d'ora che questa Stazione appaltante, in caso di indizione di una procedura di gara, adotterà ogni opportuna misura al fine di garantire la trasparenza e per fare in modo che la concorrenza non sia falsata dalla eventuale partecipazione del candidato la cui proposta è stata ritenuta più meritevole.



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

In particolare, tra le altre misure che questa Stazione appaltane si riserva di adottare anche ai sensi del punto 4 delle Linee Guida n. 14 in materia di consultazioni preliminari di mercato, si provvederà sin d'ora alla trasmissione a tutti i concorrenti del presente verbale unitamente ai verbali pregressi. Solo in caso di indizione della procedura di gara, inoltre, la proposta progettuale dell'O.E. SPERI Società di Ingegneria e di Architettura S.p.a. sarà allegata agli atti di gara.

Con il presente verbale si dichiara conclusa la procedura di consultazioni preliminari di mercato avviata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 36/2023. Il presente verbale sarà pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" / "Bandi di gara e contratti" del sito istituzionale, unitamente all'avviso iniziale e agli eventuali esiti sintetici.

È verbale

Parco Archeologico di Pompei

Vincenzo Calvanese

Marianna Mascolo

Raffaele Martinelli

Antonino Russo

Agenzia del Demanio

Mariagrazia Cesaria

Mariagrazia Cesaria
Agenzia del Demanio
12.12.2025 17:01:55 GMT+01:00

Laura Faraone

LAURA
FARAONE
Agenzia
del
Demanio

Veronica Pepe

PEPE VERONICA ANNUNZIATA
2025.12.11 16:51:06
CHIAVE: VERONICA ANNUNZIATA
CAGENZA DEL DEMANIO
2549744ATT00340V16027
RSADQ2518 000