



AVVISO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TEMPORANEA DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO

“REAL POLVERIFICIO BORBONICO”

SCAFATI (SA)

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE: Parco Archeologico di Pompei, Via Plinio, 26- 80045 Pompei (NA)

OGGETTO: Affidamento in concessione temporanea di una porzione del Real Polverificio Borbonico di Scafati per lo sviluppo e la realizzazione di iniziative sociali, culturali, economiche e di recupero ambientale, in linea con le finalità di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio culturale.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO:

- **Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).**
- **Regolamento per la concessione in uso temporaneo degli spazi del Parco Archeologico di Pompei**, emanato con decreto n. 285 del 4.10.2017 e successive modifiche di cui al decreto n. 122 del 26.04.2018
- **DM 11 aprile 2023** – Linee guida per la determinazione degli importi minimi dei canoni e dei corrispettivi per la concessione d’uso dei beni in consegna agli istituti e luoghi della cultura statali e **DM 21 marzo 2024** – Modifiche al decreto del Ministro della cultura 11 aprile 2023, rep. n. 161, recante “Linee guida per la determinazione degli importi minimi dei canoni e dei corrispettivi per la concessione d’uso dei beni in consegna agli istituti e luoghi della cultura statali”.
- **Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023).**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Il responsabile del procedimento è individuato nella persona dell’ing. Vincenzo Calvanese, Funzionario Ingegnere del Parco Archeologico di Pompei, giusta nomina MIC|MIC_PA-POMPEI_UO3|12/03/2025|0003076-I del 12.03.2025

PREMESSE ED INQUADRAMENTO GENERALE DELL’INIZIATIVA

Il Parco del Real Polverificio Borbonico, situato nel territorio comunale di Scafati (SA), nelle immediate vicinanze di Pompei, è un compendio di proprietà dello Stato di rilevante valore storico, culturale e ambientale. Realizzato nella seconda metà dell’Ottocento in un periodo di trasformazione industriale, il sito è stato successivamente riconvertito in Istituto Sperimentale dei Tabacchi in epoca post-unitaria. L’intero compendio, in consegna al Parco Archeologico di Pompei, è tutelato dal Ministero della Cultura con decreto del 06.12.1997, ai sensi dell’art. 1 della Legge 1089 del 01.06.1939, ed è quindi sottoposto al regime di tutela previsto dal D.Lgs 42/2004.

Con l'obiettivo di promuovere la valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione del Real Polverificio Borbonico, il Ministero della Cultura (MIC) – Parco Archeologico di Pompei e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto, in data 8 marzo 2024, un Accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ii. Tale Accordo prevede il coordinamento tra le parti per la definizione di strategie volte alla riqualificazione del compendio, attualmente in uso governativo al Parco.

Ai sensi dell'art. 2 di tale Accordo, l'Agenzia del Demanio si è impegnata a supportare il Parco Archeologico di Pompei nell'individuazione delle modalità più efficaci per la gestione e valorizzazione del complesso, dando priorità a soluzioni basate sul modello di partenariato pubblico-privato.

Per ampliare la cornice di concertazione istituzionale e agevolare il processo di valorizzazione e riqualificazione, in data 27 gennaio 2025 è stato sottoscritto un ulteriore Accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, che vede il coinvolgimento di ulteriori partner pubblici interessati al progetto, con l'obiettivo di garantire un approccio coordinato ed efficace alla rigenerazione dell'area: Regione Campania, Ente Parco Regionale del Bacino Idrografico del Fiume Sarno ed Università degli Studi di Salerno.

In attuazione delle intese, il Parco Archeologico di Pompei, in qualità di ente usuario e promotore dell'iniziativa, ha avviato una fase di consultazione preliminare attraverso la pubblicazione di un avviso ai sensi dell'articolo 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023. L'obiettivo della consultazione è raccogliere contributi e proposte dal mercato per individuare soluzioni innovative di valorizzazione e rigenerazione dell'area, nel rispetto delle caratteristiche storiche e ambientali del sito. L'Agenzia del Demanio ha fornito il proprio supporto tecnico nella predisposizione degli atti e relativi allegati per la pubblicazione dell'avviso di consultazione preliminare, avvenuta in data 27 gennaio 2025 e con scadenza al 30 aprile 2025.

A completamento delle iniziative di valorizzazione, in data 7 febbraio 2025 è stata stipulata con il Comune di Scafati una Convenzione ai sensi dell'articolo 1, comma 163, della legge n. 145/2018. Tale Convenzione consentirà l'avvio dei servizi di ingegneria e architettura propedeutici alla realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione e rigenerazione dell'intero sito, comprese le aree di proprietà comunale ad esso antistanti.

Tanto premesso,

nelle more della definizione degli scenari di valorizzazione definitivi e della strutturazione di un modello di partenariato pubblico-privato, il Parco Archeologico di Pompei intende procedere all'**affidamento temporaneo** di un'ampia porzione del Real Polverificio Borbonico. L'obiettivo è garantire la massima fruibilità del bene attraverso l'organizzazione di attività e iniziative in linea con la missione scientifica, culturale e istituzionale del Parco tra le quali, a titolo esemplificativo, fiere, manifestazioni floro-vivaistiche, eventi culturali, cinema all'aperto, concerti, eventi sportivi, attività inerenti al terzo settore, eventi enogastronomici, attività ludiche e sportive. Si segnala che la capienza massima stimata è di 5000 persone.

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, fruibilità pubblica e massima valorizzazione culturale, anche nel rispetto della sostenibilità e degli indicatori ESG.

DESCRIZIONE

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.

Di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, il complesso è interamente in consegna in Uso governativo al Parco Archeologico di Pompei.

Oggetto del presente avviso di affidamento in concessione temporanea è un'ampia porzione del predetto compendio per una estensione di circa 4,6 ettari con accesso dalla via Astolette. Detta porzione è costituita essenzialmente da una vastissima area a verde all'interno della quale insistono diversi edifici che sono espressamente esclusi dalla concessione ed altri disponibili al concessionario. Il tutto meglio descritto nell'allegato A del presente avviso.

Il compendio immobiliare è posizionato strategicamente lungo l'autostrada A3 e l'asse ferroviario Roma-Reggio Calabria, ed occupa pertanto 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).

CONDIZIONI GENERALI

Il concessionario sarà responsabile dell'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 giorni sabato e domenica, dalle ore 8.00 alle ore 20.00. Il personale minimo dedicato alla vigilanza e sorveglianza è di 3 risorse. Ulteriori giorni ed orari di apertura saranno criterio di valutazione al quale verrà attribuito un punteggio premiale secondo quanto indicato nell'allegato B – Condizioni di partecipazione.

Il Parco Archeologico di Pompei si riserva, sulla base del programma d'uso temporaneo proposto dal soggetto aggiudicatario ed implementato nel corso della concessione, di valutare ulteriori affidamenti temporanei laddove non confliggenti nei modi, nei tempi e negli spazi con le attività del concessionario, con l'obiettivo di massimizzare la più ampia fruizione pubblica del sito.

In ogni momento, il concessionario dovrà garantire l'accesso al sito ai soggetti incaricati dal Parco Archeologico di Pompei e dall'Agenzia del Demanio, per l'effettuazione di verifiche, indagini, rilievi e ogni altra attività utile alla tutela, valorizzazione e riqualificazione del compendio, all'interno della quale gli usi temporanei si inseriscono.

AVVISO

Il Parco Archeologico di Pompei, con sede in Pompei alla via Plinio n. 26, rende noto che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi ed in applicazione del D.Lgs.42/2004, all'affidamento in **concessione temporanea** per una **durata di 6 mesi, rinnovabile fino ad un massimo di 18 mesi**, della porzione di immobile appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, oggetto del presente avviso e meglio descritta nell'**Allegato A-Scheda immobile**, allo scopo di garantire un utilizzo dello stesso, che assicuri, tra l'altro, la riduzione dei costi e dei rischi derivanti dall'inutilizzo prolungato

nonché il costante presidio e la vigilanza del bene anche al fine di evitare fenomeni di degrado fisico e sociale.

Con riferimento al canone di concessione si evidenzia che l'obiettivo primario della concessione è garantire l'apertura del sito e favorire la pubblica fruizione del bene, con l'onere per il concessionario di provvedere alla vigilanza e alla sorveglianza dell'area in concessione, sgravando in tal modo il Parco Archeologico della relativa spesa e responsabilità. Pertanto, non è definito un canone a base di gara, ma il corrispettivo dovuto dal concessionario è determinato nella percentuale del 10% degli incassi documentati derivanti dalle attività svolte dal Concessionario. Verrà attribuito un punteggio premiale per ogni punto percentuale di maggiorazione offerto rispetto a tale soglia. Il tutto meglio indicato nell'allegato B – Condizioni di partecipazione alla procedura di gara.

L'immobile in questione è all'attualità interessato da un iter procedimentale finalizzato alla sua valorizzazione e rigenerazione come indicato nelle premesse. In considerazione dei tempi ordinari necessari all'avvio delle relative procedure, nell'ottica di una sempre più efficace gestione del patrimonio immobiliare, si intende promuovere un utilizzo temporaneo dell'immobile, compatibile con il progetto, nel periodo di *not performing*, senza tuttavia pregiudicare l'ipotesi di trasformazione e futuro consolidamento di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il suddetto immobile è stato dichiarato di interesse culturale con decreto del Ministero della Cultura del 06.12.1997, ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089 del 01.06.1939, e pertanto è soggetto alla disciplina del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.

La proposta dovrà pervenire al Parco Archeologico di Pompei esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo pa-pompei@pec.cultura.gov.it entro il termine perentorio del giorno **10/05/2025 alle ore 23:59**, con oggetto recante **“AVVISO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TEMPORANEA DI PORZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO “REAL POLVERIFICIO BORBONICO” IN SCAFATI (SA)”** e secondo le modalità dettagliatamente indicate nell'Allegato B «*Condizioni di partecipazione alla procedura di gara*».

Gli Allegati A e B costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso e sono reperibili, unitamente alla restante documentazione di gara, sul sito istituzionale del Parco Archeologico di Pompei, al link <https://pompeisites.org/parco-archeologico-di-pompei/amministrazione-trasparente/>.

Per informazioni è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento, Ing. Vincenzo Calvanese (vincenzo.calvanese@cultura.gov.it) ed all'amministrazione del Parco Archeologico di Pompei (pa-pompei@cultura.gov.it), entro e non oltre le ore 12.00 del 28/04/2025. Le relative risposte saranno inviate entro il 05/05/2025.

Il Direttore Generale

Gabriel Zuchtriegel