

Procedura aperta per l'affidamento in concessione temporanea di porzione del
compendio demaniale denominato Real Polverificio Borbonico in Scafati (SA)

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA

1. CONDIZIONI GENERALI

1. La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. Il Parco Archeologico di Pompei si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno per Il Parco Archeologico di Pompei nei confronti degli interessati alla concessione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Parco Archeologico di Pompei a qualsivoglia titolo.
2. L'immobile in questione è all'attualità interessato da un iter procedimentale finalizzato alla sua valorizzazione e rigenerazione generale. In considerazione dei tempi ordinari necessari all'avvio delle relative procedure, nell'ottica di una sempre più efficace gestione del patrimonio immobiliare, viene promosso il presente utilizzo temporaneo dell'immobile, compatibile con il progetto, nel periodo di *not performing*, senza tuttavia pregiudicare l'ipotesi di trasformazione e futura valorizzazione e rigenerazione del compendio.
3. La concessione temporanea non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Documento, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
4. La procedura si compone di un unico lotto.
5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
6. Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare una proposta di uso temporaneo specificando l'attività che intende svolgere, in linea con le finalità di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio culturale. Le attività proposte dovranno essere coerenti con la missione scientifica, culturale e istituzionale del Parco Archeologico di Pompei e devono avere finalità culturali, didattiche, sociali, ricreative, promozionali e similari (ad es. riunioni, congressi, convegni, mostre, spettacoli etc). La capienza massima stimata è di 5000 persone.
7. Gli spazi possono essere concessi solo per un uso compatibile con le finalità istituzionali del Parco Archeologico di Pompei.

Gli utilizzi devono soddisfare i seguenti criteri generali:

- Coerenza con gli interessi pubblici perseguiti dall'Amministrazione;
- Compatibilità con i fini di tutela, di valorizzazione e sicurezza del sito;
- Inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative dalla capacità contrattuale;
- Assenza di pregiudizio o potenziale danno all'immagine dell'Amministrazione e/o delle sue iniziative;
- Assenza di contenzioso con l'Amministrazione.

Il Parco Archeologico, a suo insindacabile giudizio, si riserva di non autorizzare l'uso degli spazi qualora:

- a) Ritenga che possa derivare un conflitto di interesse tra l'attività pubblica e privata;
 - b) La reputi non compatibile ai fini istituzionali, culturali e di immagine del Parco Archeologico.
8. È fatto espresso divieto di realizzare eventi che possano comportare serio rischio per la sicurezza e l'incolumità delle persone che vi partecipino, ovvero eventi che, a insindacabile giudizio del Parco Archeologico di Pompei, siano ritenuti lesivi dell'immagine e del decoro dello Stato. Il Parco Archeologico di Pompei potrà indicare eventuali divieti o limitazioni in relazione alla specifica

situazione amministrativa e tecnica dell'immobile e/o ulteriori prescrizioni rilasciate dalle Amministrazioni autorizzative. La capienza massima stimata è di 5000 persone.

9. Non è ammesso un utilizzo diverso da quello per il quale la concessione sia stata aggiudicata salvo che ciò non sia stato preventivamente ed espressamente autorizzato dal Parco Archeologico di Pompei. In caso di mancata preventiva autorizzazione, il Parco dichiarerà la decadenza dalla concessione.
10. È fatto divieto al Concessionario di cedere l'atto di concessione e/o di sublocare l'immobile anche parzialmente. È fatta salva la possibilità per il Concessionario di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.
11. La concessione potrà essere assentita per una durata minima **di 6 mesi, rinnovabile fino ad un massimo di 18 mesi**, e si intenderà definitivamente risolta alla scadenza senza bisogno di alcuna disdetta.
12. 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.
13. 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 nel presente documento.
14. 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, il tutto con l'obiettivo di massimizzare la più ampia fruizione pubblica del sito.
15. 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 verifiche, indagini, rilievi e ogni altra attività utile alla tutela, valorizzazione e riqualificazione del compendio, all'interno della quale gli usi temporanei si inseriscono.
16. La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
17. Non è definito un canone a base di gara. Il corrispettivo dovuto dal concessionario è determinato in una percentuale pari al 10% degli incassi documentati derivanti dalle attività svolte. Verrà attribuito un punteggio premiale per ogni punto percentuale di maggiorazione offerto rispetto a tale soglia, come descritto successivamente nel presente documento.
18. L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (10/05/2025). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione entro il predetto periodo, il Parco Archeologico richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
19. L'immobile è stato dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089 del 01.06.1939, con decreto del 06.12.1997 dell'allora Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ed è quindi sottoposto al regime di tutela previsto dal D.Lgs 42/2004.
20. Il Parco Archeologico di Pompei, cui competono i compiti di tutela ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 42/2004, nel pubblicare il presente avviso, autorizza la concessione d'uso dell'immobile apponendo le conseguenti prescrizioni e condizioni, integralmente riportate nell'Allegato A -

Scheda Immobile, che il concessionario è tenuto ad osservare per tutta la durata del rapporto concessorio.

21. Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del bene per il quale presenta l'offerta; a tal fine, come previsto al punto A.2 del presente Documento è obbligatorio, alternativamente:
 - a. eseguire un sopralluogo da effettuarsi secondo i tempi e le modalità da concordare con il Responsabile del procedimento, Ing. Vincenzo Calvanese, mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, **entro il 22/04/2025**, all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 25. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà indicare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo", di cui il Parco Archeologico di Pompei conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti del Parco Archeologico di Pompei risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura;
 - b. presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'Allegato II - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.
22. La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica allegata, è reperibile sul sito istituzionale del Parco Archeologico di Pompei, al link <https://pompeisites.org/parco-archeologico-di-pompei/amministrazione-trasparente/> ed è altresì in visione presso la sede del Parco Archeologico sita in Pompei, alla via Plinio n. 26.
23. La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta.
24. Il Parco Archeologico di Pompei, si riserva, a suo insindacabile giudizio e in qualsiasi momento, la facoltà di non dare seguito alla presente procedura.
25. Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Vincenzo Calvanese reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica vincenzo.calvanese@cultura.gov.it. L'amministrazione procedente è reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: pa-pompei@cultura.gov.it.

2. SOGGETTI AMMESSI

- 2.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 3.4 del presente Documento.
- 2.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 2.3 Si precisa che:
 - è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
 - è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p..

3. TERMINI, REQUISITI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire la proposta indicata al punto 3.2 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**.

Il Parco Archeologico di Pompei non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

In caso di PEC inviate successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà presa in considerazione esclusivamente l'ultimo invio fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nella prima proposta dovrà farne pervenire una nuova, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completa di tutti gli elementi richiesti dal presente Documento.

Le proposte pervenute oltre il predetto termine saranno considerate come non pervenute; quindi, non verranno aperte.

- 3.2 La PEC, oggetto recante **"AVVISO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TEMPORANEA DI PORZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO "REAL POLVERIFICIO BORBONICO" IN SCAFATI (SA)"**, dovrà contenere le tre seguenti buste virtuali, predisposte in separate cartelle compresse in formato .zip, ovvero .rar, criptate e protette con password, i cui contenuti sono descritti di seguito:

Busta n. A Documentazione Amministrativa

Busta n. B Proposta progettuale

Busta n. C Offerta economica

Ogni busta/cartella archivio dovrà essere protetta da una password differente.

N.B.: In nessun caso la password che consente l'accesso al contenuto delle tre buste telematiche protette dovrà essere inclusa nella PEC di invio delle buste virtuali.

Qualora la PEC di invio delle buste virtuali contenesse le password, ovvero qualora le dette password siano uguali tra di loro, il partecipante sarà escluso dalla procedura.

Successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle proposte, **ed entro le ore 10.00 del giorno 13 maggio 2025**, ciascun partecipante è tenuto **ad inviare la password** per l'apertura **delle sole buste A** (Documentazione Amministrativa) **e B** (Proposta progettuale) mediante messaggio PEC con oggetto recante **"AVVISO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE TEMPORANEA DI PORZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO "REAL POLVERIFICIO BORBONICO" IN SCAFATI (SA). INVIO PASSWORD BUSTE NN. A E B"** all'indirizzo pa-pompei@pec.cultura.gov.it.

Successivamente alla verifica positiva della documentazione amministrativa, per i soli partecipanti ammessi, la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le Proposte progettuali (Busta B), che saranno successivamente sottoposte alla valutazione in seduta riservata.

All'esito della valutazione riservata delle Proposte progettuali, con successiva comunicazione a mezzo PEC, sarà richiesto di inviare a mezzo PEC la password della busta virtuale relativa all'Offerta economica (Busta C).

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata nel corpo della PEC la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

- 3.3 Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione:**

a) una BUSTA con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;

b) una BUSTA con dicitura **“B – Proposta Progettuale”**.

c) una BUSTA con dicitura **“C –Offerta Economica”**.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

3.4 BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'Allegato I del presente Documento, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- **indicare** l'Attività che si intende svolgere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
 - ✓ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - ✓ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- **dichiarare** di autorizzare il Parco Archeologico, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D.Lgs. n. 33/2013, il diritto di “accesso agli atti”, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura.

A.2 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, **una dichiarazione attestante** la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'Allegato II.

A.3 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'Allegato III, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello (Allegato III al presente Documento) relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara.

A.4 l'informativa sulla privacy di cui all'allegato IV, sottoscritta per presa visione.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato I del presente Documento) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato II del presente Documento) potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato III del presente Documento) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'informativa sulla privacy di cui al punto A.4 (Allegato IV del presente Documento), sottoscritta per presa visione.

Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato I) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato II) del presente Documento potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato III) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre.
- l'informativa sulla privacy di cui al punto A.4 (Allegato IV del presente Documento), sottoscritta per presa visione.

3.5 BUSTA B - "PROPOSTA PROGETTUALE"

La BUSTA B - "PROPOSTA PROGETTUALE" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'Allegato V – Proposta progettuale, la Proposta progettuale (Elementi quali-quantitativi per un massimo di 80 punti) articolato in:

- 1.0 Premesse generali: Intenti progettuali
- 1.1 Qualità soggettive (Criterio qualitativo), max 10 punti
- 1.2 Pregio tecnico della proposta (Criterio qualitativo), max 30 punti
- 1.3 Aspetti sociali e ambientali (Criterio qualitativo), max 30 punti
- 1.4 Fruizione pubblica del bene (Criterio quantitativo), max 10 punti

L'Allegato V – "Proposta progettuale" dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione della Proposta progettuale sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 4.1 del presente Documento.

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- la proposta progettuale dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio secondo quanto dettagliato al punto 4.1;

Il Parco Archeologico di Pompei si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata sulla base dei punteggi indicati al punto 4.1 del presente Documento.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.6 BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICA"

La BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'Allegato VI – Offerta economica, articolato in:

- Percentuale maggiorativa rispetto alla percentuale minima del 10% dei ricavi derivanti dalla gestione;

L'Allegato VI – "Offerta economica" dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

All'Offerta Economica sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 4.1 del presente Documento.

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- la percentuale maggiorativa rispetto alla percentuale minima del 10% dei ricavi dovrà essere, a pena di esclusione, indicata nel format dedicato sia in cifre che in lettere. Essa sarà oggetto di valutazione e sarà attribuito un punteggio secondo quanto dettagliato al punto 4.1;

Il Parco Archeologico di Pompei si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata sulla base dei punteggi indicati al punto 4.1 del presente Documento.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta economica, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 La concessione sarà aggiudicata sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata in funzione dei punteggi indicati nella tabella sotto riportata, ove sono indicati i criteri, i sub criteri, le modalità di valutazione ed il punteggio massimo attribuito:

	Rif.	Criterio	Punti max criterio	Sub criterio	Modalità di valutazione	Punti max sub criterio		
ELEMENTI QUALITATIVI	PROPOSTA PROGETTUALE	Qualità soggettive	10	Competenze curriculari del gruppo di lavoro	Sono oggetto di valutazione le competenze curriculari del gruppo di lavoro che il soggetto proponente si impegna ad utilizzare ai fini della realizzazione degli usi temporanei	5		
				Esperienza specifica pregressa del proponente	Sarà oggetto di valutazione l'esperienza pregressa e specifica del soggetto proponente rispetto alla organizzazione delle attività proposte	5		
		Pregio tecnico della proposta	30	Qualità del contenuto o dell'obbiettivo	Sarà oggetto di valutazione la qualità dell'uso proposto. Saranno particolarmente apprezzate: (i) proposte dal contenuto innovativo; (ii) proposte che trattano tematiche di attualità rilevanti per la comunità o il pubblico, quali i temi di sostenibilità, inclusività, diritti umani, ecc; (iii) proposte che abbiano un contenuto rilevante dal punto di vista culturale, educativo o sociale, in grado di valorizzare l'immagine e i valori istituzionali del Ministero; (iv) proposte che portino ad una effettiva valorizzazione del Polverificio di Scafati o, comunque, un ritorno d'immagine per il Ministero della Cultura	10		
				Coerenza con la missione del Ministero	Sarà oggetto di valutazione la coerenza della proposta con la mission e i fini istituzionali del Ministero della Cultura	10		
				Compatibilità tecnica rispetto alle aree oggetto di concessione	Sarà oggetto di valutazione la compatibilità tecnica della proposta con le prescrizioni e le limitazioni d'uso delle aree, così come individuate nell'Allegato A	10		
		Aspetti sociali e ambientali	30	Benefici per la comunità locale	Sarà oggetto di valutazione il beneficio apportato dalla proposta al benessere della comunità locale o del pubblico generale, come la creazione di opportunità di formazione, l'inclusione sociale o il miglioramento della qualità della vita.	10		
				Accessibilità	Saranno oggetto di valutazione e saranno particolarmente apprezzate le proposte che garantiscono l'accesso a una vasta gamma di persone, comprese categorie vulnerabili (minori, disabili, anziani), o che utilizzano modalità inclusive, come ad esempio la disponibilità di traduzione simultanea, servizi per persone con disabilità, ecc. Saranno altresì oggetto di valutazione e saranno particolarmente apprezzate le proposte che offrono dei servizi di navetta che migliorino ed incrementino l'accessibilità e fruizione dei luoghi.	10		
				Impatto ambientale dell'evento	Sarà oggetto di valutazione l'impatto ambientale dell'evento. Saranno in particolare apprezzate le proposte che dimostrano un impegno concreto verso la sostenibilità, come l'uso di materiali ecocompatibili, la gestione dei rifiuti, il risparmio energetico o la riduzione delle emissioni di CO2. Saranno altresì valutate le misure per la gestione dell'impatto ambientale e per la pianificazione e minimizzazione del disturbo acustico o visivo.	10		
		ELEMENTI QUANTITATIVI	OFFERTA ECONOMICA	Fruizione pubblica del bene	10	Fruizione pubblica del bene	Saranno oggetto di valutazione e saranno particolarmente apprezzate le proposte che offrono orari, e giornate aggiuntive di apertura gratuita alla collettività del sito rispetto a quelle minime obbligatorie (sab-dom, 8.00-20.00) indipendentemente dal programma dell'uso temporaneo del concessionario. In particolare verranno apprezzate le ore aggiuntive di apertura gratuita alla fruizione pubblica rispetto alle 24 ore minime previste (sab-dom, 8.00-20.00)	10
				Percentuale maggiorativa rispetto alla percentuale minima del 10% dei ricavi	20	Offerta economica	Sarà oggetto di valutazione la percentuale maggiorativa rispetto alla percentuale minima del 10% dei ricavi derivanti dalla gestione	20
		Totale	100		Totale	100		

4.2 Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

1) PROPOSTA PROGETTUALE – massimo punti 80

Descrizione dell'ipotesi progettuale che il proponente intende sviluppare per l'utilizzo del bene con particolare riferimento all'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. La proposta progettuale dovrà contenere tutti gli elementi oggetto di valutazione quali-quantitativi come indicati e descritti nella tabella di cui al punto 4.1 e con riferimento ad i criteri e relativi sub criteri ivi indicati: *Qualità soggettive* (Criterio qualitativo), max 10 punti; *Pregio tecnico della proposta* (Criterio qualitativo), max 30 punti; *Aspetti sociali e ambientali* (Criterio qualitativo), max 30 punti; *Fruizione pubblica del bene* (Criterio quantitativo), max 10 punti

2) PERCENTUALE MAGGIORATIVA DEI RICAVI – massimo punti 20

La percentuale maggiorativa dei ricavi rispetto alla percentuale minima del 10% (sia in cifre che in lettere), da esprimere numeri che il concorrente intende corrispondere per l'intera durata proposta della concessione.

Il punteggio massimo sarà attribuito in rapporto al percentuale maggiorativa maggiore proposta dai concorrenti.

4.3 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

4.3.1 METODO DI CALCOLO DEI COEFFICIENTI QUALITATIVI (QUALITÀ SOGGETTIVE; PREGIO TECNICO DELLA PROPOSTA; ASPETTI SOCIALI E AMBIENTALI E RELATIVI SUB CRITERI) DELLE OFFERTE:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

¹L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

$P(a)$	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
P_i	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
$V(a)_i$	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
Σ	Sommatoria

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

4.3.2 METODO DI CALCOLO DEI COEFFICIENTI QUANTITATIVI (FRUIZIONE PUBBLICA DEL BENE E PERCENTUALE MAGGIORATIVA DEI RICAVI) DELLE OFFERTE:

- Attribuzione punteggio all'elemento di valutazione quantitativo relativo alla fruizione del bene, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{\text{Ore settimanali aggiuntive (a)}}{\text{Ore settimanali aggiuntive (max)}}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla fruizione del bene od alla percentuale maggiorativa dei ricavi

PC = Peso massimo in punti attribuito alla fruizione del bene, ovvero 10 punti

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla percentuale maggiorativa, variabile tra 0 e 1

Ore settimanali aggiuntive (a) = Ore settimanali di apertura pubblica del sito offerte dal concorrente a aggiuntive rispetto alle 24 ore settimanali minime (sab. e dom. dalle 8.00 alle 20.00)

Ore settimanali aggiuntive (max) = Ore settimanali massime di apertura pubblica del sito offerte nell'ambito della gara aggiuntive rispetto alle 24 ore settimanali minime (sab. e dom. dalle 8.00 alle 20.00)

- Attribuzione punteggio all'elemento di valutazione quantitativo relativo alla fruizione del bene ed alla percentuale maggiorativa dei ricavi offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{\text{Perc. (a)}}{\text{Perc. (max)}}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla percentuale maggiorativa dei ricavi

PC = Peso massimo in punti attribuito alla percentuale maggiorativa dei ricavi, ovvero 20 punti

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla percentuale maggiorativa, variabile tra 0 e 1

$Perc(a)$ = Percentuale maggiorativa dei ricavi offerto dal concorrente a

$Perc(max)$ = Percentuale maggiorativa dei ricavi massima offerta nell'ambito della gara

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA E INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **13/05/2025, alle ore 10.00** una Commissione, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "Documentazione Amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

Successivamente alla verifica positiva della documentazione amministrativa, per i soli partecipanti ammessi, la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le "Proposte Progettuali" (Busta B), che saranno successivamente sottoposte alla valutazione in seduta riservata.

All'esito della valutazione riservata delle Proposte progettuali, con successiva comunicazione a mezzo PEC, sarà richiesto di inviare a mezzo PEC la password della busta virtuale relativa all'"Offerta economica" (Busta C).

Il punteggio relativo alla "Proposta Progettuale" ed all'"Offerta economica" sarà calcolato dalla Commissione secondo quanto indicato al paragrafo 4. del presente Documento. La Commissione procederà quindi all'individuazione della migliore offerta valida pervenuta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

Si precisa che le offerte che avranno superato la soglia dei quattro quinti del punteggio massimo attribuibile sia per la proposta progettuale che per l'offerta economica saranno sottoposte a verifica di sostenibilità economica nelle forme e nei modi di cui all'art. 110 d.lgs. 36/2023. Il Parco si riserva il diritto valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

Si precisa che, in caso di parità di punteggio, sarà privilegiata l'offerta che presenti il più alto punteggio della Proposta progettuale, ovvero, in caso di parità, si procederà, ove possibile nella medesima seduta, all'espletamento di una licitazione privata e solo in ultima istanza con sorteggio.

Il Parco Archeologico di Pompei, laddove reputi sussistente un interesse pubblico concreto a contrarre, ne darà comunicazione al contraente prescelto, richiedendo, nel contempo, la documentazione necessaria alla stipula. Non appena sarà acquisita tale documentazione, previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, entro il termine di 30 gg., si procederà alla sottoscrizione dell'atto, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al contraente dal competente Ufficio.

La designazione del contraente potrà aver luogo anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, senza giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza il Parco Archeologico di Pompei si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione temporanea si rinvia alla lettura dell'Allegato VI.

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

- 6.1 L'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione del Parco Archeologico subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui al d.lgs. n.36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - e in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione – ovvero dopo la stipula;
- 6.2 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 8 dell'Allegato VII_Atto di Concessione;
- 6.3 il corrispettivo economico dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione a valle della comprova dei ricavi derivanti dalla gestione con cadenza semestrale;
- 6.4 tutti gli oneri necessari per l'utilizzo e la gestione del bene ivi compresi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dello stesso saranno interamente a carico del Concessionario;
- 6.5 il concessionario si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;
- 6.6 tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione temporanea sono a carico del Concessionario e saranno calcolate a cura del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- 6.7 il rapporto di concessione sarà disciplinato come da schema di atto concessorio (Allegato VI) e per quanto non espressamente previsto, dal R.D. 2440/1923 e dal R.D. 827/1924, dalla Legge n. 241/1990, dal d.lgs. 42/2004, dal d.lgs. 36/2023 e dalle norme del Codice Civile.
- 6.8 È obbligo del concessionario produrre, prima dell'avvio delle attività, una perizia giurata di asseverazione della idoneità tecnica degli spazi all'uso, alla destinazione e all'affollamento previsto secondo la proposta progettuale.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste esclusivamente al Parco Archeologico di Pompei.

Il Responsabile del procedimento risponderà, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti. I quesiti dovranno pervenire, improrogabilmente entro il termine del 28/04/2025, esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica vincenzo.calvanese@cultura.gov.it e pa-pompei@cultura.gov.it.

Il Parco Archeologico di Pompei, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato IV "Informativa privacy".

Il presente Documento e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli

AVVERTENZE:

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turbasse

la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Direttore Generale

Gabriel Zuchriegel