



PARCO  
ARCHEOLOGICO  
DI POMPEI

## AVVISO PUBBLICO

Oggetto: Attivazione di una forma speciale di partenariato ai sensi dell'art. 134, comma 2, D.lgs. 36/2023 avente ad oggetto la gestione dei terreni attualmente nella disponibilità del Parco Archeologico di Pompei nell'ambito della realizzazione del progetto "Azienda Agricola Pompei".

### ART. 1 - PREMESSA

Ai sensi dell'art. 134, comma 2, D.lgs. 36/2023 (in seguito anche solo "Codice"), si rende noto che il Parco Archeologico di Pompei è alla ricerca di uno o più operatori economici, singoli o associati nelle forme consentite dalla legge, con cui collaborare nell'ambito della realizzazione del progetto "Azienda Agricola Pompei" approvato con Delibera 26/22/04\_PAP del Consiglio di Amministrazione del 29 aprile 2022 di cui al prot. n. 4581 del 04.05.2022.

Il Parco Archeologico di Pompei comprende i siti archeologici di Pompei, Stabiae, Oplontis, Villa Regina a Boscoreale, Sant'Abbondio e Fondo Iozzino nel Comune di Pompei, Longola a Poggiomarino, oltre ai siti moderni del Real Polverificio Borbonico di Scafati e della Reggia di Quisisana a Castellammare di Stabia. Vaste aree esterne ai complessi monumentali formano una corona verde fatta di appezzamenti agricoli produttivi o dismessi, di aree attrezzate, di edifici rurali in abbandono ma anche di aree archeologiche di straordinaria importanza come le necropoli o le ville suburbane in diretta continuità con i siti antichi; queste corone verdi (quasi 40 ettari intorno a Pompei e quasi 10 intorno alle Ville di Stabiae) rappresentano, peraltro, un presidio attivo all'avanzare dell'inurbamento in un territorio che in poco più di sessant'anni ha visto moltiplicare senza sosta la sua popolazione e il relativo consumo di suolo.

Il PAP ha oggi gli strumenti necessari a trasformare la criticità in risorsa con una gestione non solo attiva ma proattiva – quindi capace di prevenire le criticità anticipandone le azioni opportune – delle aree verdi e di un patrimonio che può diventare motore di sviluppo per una nuova fruizione ampliata del Parco, per renderlo energeticamente autosufficiente, per potenziarlo come presidio della biodiversità all'avanzare dell'inurbamento, per renderlo propulsore di attività produttive sostenibili dal punto di vista ambientale e da quello sociale e legale. Il turismo culturale e rurale indotto da una gestione innovativa delle aree verdi, inoltre, può generare non solo un'economia etica e sostenibile, aperta verso il territorio circostante, ma anche rappresentare un valido strumento di tutela del patrimonio archeologico grazie al progressivo alleggerimento del carico antropico e dell'impatto turistico.

Il progetto "Azienda Agricola Pompei" si prefigge dunque l'obiettivo di riqualificare le numerose aree oggi inutilizzate o sottoutilizzate ubicate sia all'interno del sito principale sia dei siti periferici e, attraverso ciò, tutelare e valorizzare la biodiversità del Parco Archeologico di Pompei attraverso la rigenerazione agricola del territorio quale elemento strategico della manutenzione ambientale. Al tal fine, la valorizzazione delle aree dovrà essere realizzata tramite: produzioni agricole con

coltivazioni esclusivamente biologiche ed effettuate nel rispetto e nell'interpretazione aggiornata delle tecniche e modalità colturali del mondo antico; lo sviluppo di un turismo rurale sostenibile e di eccellenza con possibilità di accoglienza sostenibile sia nel sito principale sia in quelli periferici; lo sviluppo di un modello di economia circolare attraverso la produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e sottoprodotti agricoli; la formazione di aree verdi idonee alla riproduzione di specie e *cultivar* rare e protette; la ricerca applicata alle pratiche agricole, dalla conoscenza e selezione delle sementi alla cura dei terreni, alle tecniche colturali, alla produzione agro-energetica a garanzia della sostenibilità ambientale e fino alla selezione e adozione di quanto possa promuovere il miglioramento delle condizioni complessive del territorio urbano e periurbano dal punto di vista ecologico e dei servizi ecosistemici. Il tutto nel rispetto della natura archeologica dei siti e con l'intento di farsi promotore di buone pratiche nei confronti delle Comunità del territorio circostante il Parco Archeologico di Pompei.

In particolare, è interesse del Parco Archeologico di Pompei, nell'ambito della realizzazione del progetto "Azienda Agricola Pompei", ricercare sul mercato italiano e internazionale uno o più operatori o più operatori associati con cui condurre la gestione dei terreni agricoli e delle attività ad essi connesse.

La gestione partenariale, in collaborazione con il PAP o altri operatori indicati dal PAP per agevolare la manutenzione o la gestione del mix colturale, è orientata al fine di garantire, oltre alla conservazione delle aree e dei loro valori archeologici, la valorizzazione delle medesime mediante utilizzo agricolo finalizzato ad una produzione di eccellenza unica che da esse sarà possibile ricavare, nonché la loro fruizione mediante circolazione delle conoscenze e delle peculiarità culturali di cui i prodotti medesimi possono essere portatori.

Strutturalmente l'Azienda Agricola Pompei, si comporrà dei seguenti macrosettori di azione:

- 1) olivicolo (non oggetto della presente procedura perché oggetto di Contratto di Sponsorizzazione attivo);
- 2) vitivinicolo (non oggetto della presente procedura perché già oggetto dell'Avviso di Partenariato di cui al Decreto PAP n° 156 del 6/6/2022);
- 3) florovivaistico/frutticolo, a comprendere i seguenti microsettori:
  - a) floricoltura da taglio;
  - b) floricoltura intensiva per estrazione e produzione essenze;
  - c) apicoltura;
  - d) frutticoltura intensiva/estensiva;
  - e) orticola intensivo/promiscuo;
  - f) boschivo faunistico;
- 4) zootecnico/cerealicolo, a comprendere i seguenti microsettori:
  - a) pascolo (ricovero, libero/controllato);
  - b) compostaggio;
  - c) cerealicolo;

- 5) scientifico/vivaistico/ di certificazione (non oggetto della presente procedura);
- 6) sociale e didattico (non oggetto della presente procedura).

## ART. 2 - Individuazione dei lotti e delle aree interessate

La presente procedura è suddivisa in n. 2 (due) lotti:

- 1) florovivaistico/frutticolo, a comprendere i seguenti microsettori:
  - a) floricoltura da taglio;
  - b) floricoltura intensiva per estrazione e produzione essenze;
  - c) apicoltura;
  - d) frutticoltura intensiva/estensiva;
  - e) orticola intensivo/promiscuo;
  - f) boschivo faunistico;
- 2) zootecnico/cerealicolo, a comprendere i seguenti microsettori:
  - a) pascolo (ricovero, libero/controllato);
  - b) compostaggio;
  - c) cerealicolo;

Gli operatori economici interessati, ai sensi dell'art. 58, co. 5 del D. Lgs. n. 36/2023, possono presentare la propria dichiarazione di interesse relativamente ad un solo lotto o ad entrambi. Allo stesso modo, uno stesso operatore potrà aggiudicarsi uno o entrambi i lotti.

Per lo svolgimento delle attività di Programma il Parco Archeologico di Pompei ha individuato, sulla scorta delle analisi dei suoli e delle loro caratteristiche, le aree dettagliate nelle planimetrie riportate nell'allegato Disciplinare Tecnico. In particolare, fatta salva la più analitica indicazione contenuta negli allegati disciplinari tecnici, le attività oggetto della presente procedura saranno svolte nelle aree di seguito tabellarmente individuate

AREA	ATTIVITÀ SVOLTE
Area archeologica di Pompei	(tutte le attività di cui ai lotti 1 e 2)
Area archeologica delle Ville di Stabiae	(attività di cui al lotto 1)
Longola	(attività di cui ai lotti 1, 2b e 2 c)
Real Polverificio Borbonico di Scafati	(attività di cui al lotto 1)

L'individuazione di spazi ed aree potrà subire modifiche a seconda di eventi o manifestazioni particolari, a seconda di mutate esigenze dell'Amministrazione o a seguito delle stesse manifestazioni di interesse del presente avviso.

I partner che saranno individuati al termine della procedura dovranno realizzare la valorizzazione delle suddette aree tramite produzioni agricole attuate con coltivazioni esclusivamente biologiche nel pieno rispetto delle caratteristiche minime descritte in allegato e, durante il

partenariato, del Capitolato tecnico prestazionale che verrà concordato con i partner, nonché con la trasformazione e commercializzazione dei prodotti e sottoprodotti agricoli riconoscendo al Parco Archeologico di Pompei una percentuale dei ricavi derivanti dalla commercializzazione dei prodotti agricoli e derivati a seguito della coltivazione delle suddette aree.

Si precisa, infine, che l'aggiudicazione di un singolo lotto ovvero di entrambi i lotti non comporta e non presuppone il diritto all'utilizzo esclusivo delle aree agricole oggetto della presente procedura. Per l'effetto, costituisce preciso onere dell'operatore economico aggiudicatario realizzare le attività di cui allo specifico lotto coordinandosi, cooperando e interagendo con gli ulteriori operatori economici che utilizzano le medesime aree ai fini della realizzazione delle attività connesse agli ulteriori settori dell'Azienda Agricola Pompei, così come meglio individuati in premessa.

### ART. 3 - Sintesi delle istanze richieste dal progetto

Tutte le attività richieste dovranno svolgersi nel pieno rispetto delle caratteristiche minime descritte nel presente avviso e, più dettagliatamente, negli allegati disciplinari, oltre che, durante il partenariato, nel capitolato tecnico prestazionale nonché nel rispetto del contenuto della proposta progettuale definitiva del partner.

In particolare, le attività saranno finalizzate alla gestione, produzione e commercializzazione di un prodotto:

- a) avente caratteristiche di unicità ed eccellenza tali da poter essere garantite attraverso la verifica dell'intera filiera produttiva e il controllo certificato di ciascuna delle fasi di filiera produttiva, descritte e dettagliate nella redazione di un apposito Disciplinare di Produzione da redigere nell'ambito del partenariato e comunque prima dell'impianto delle nuove colture o dell'attivazione delle nuove strutture di ricerca;
- b) la cui coltivazione dovrà essere esclusivamente biologica ed effettuata nel rispetto ed interpretazione aggiornata delle tecniche e modalità colturali del mondo antico, e in particolare derivate dalla conoscenza archeologica dei siti di Pompei, Villa Regina e Stabiae nel loro periodo di vita (dunque fino al I secolo d.C.), nonché secondo le regole imposte dalle superiori istanze di tutela, fruizione e valorizzazione del patrimonio archeologico;
- c) accompagnato da forme di diffusione e divulgazione di cognizioni, conoscenze, consapevolezza, riferite agli elementi culturali, archeologici, storici, artistici, immateriali, connessi alla afferenza dei beni coltivati e dei prodotti che se ne ricavano;
- d) accompagnato, altresì, da attività di valorizzazione e coinvolgimento, con specifica attenzione a individui e gruppi disagiati, quali persone con disabilità, famiglie viventi in contesti socialmente fragili e segnati da un alto tasso di disoccupazione e dalla presenza

diffusa di forme di criminalità, persone sofferenti di dipendenze e malattie croniche, detenuti volenterosi di reintegrarsi nella società civile ecc.;

e) Al fine di conseguire il fine istituzionale di valorizzazione economica e culturale delle aree e dei prodotti oggetto del partenariato, è interesse del Parco che ne siano oggetto anche uno o più spazi - ubicati all'interno del Sito Archeologico di Pompei, negli altri siti periferici oppure in altra area in uso all'Amministrazione - individuati in sede di negoziazione ed eventualmente anche accorpatisi al servizio dei diversi lotti di partenariato - presso i quali l'operatore economico dovrà commercializzare i prodotti agricoli ricavati o trasformati a seguito della coltivazione delle suddette aree. La commercializzazione dovrà svolgersi in via prevalente presso tali spazi, oltre che sul *web*, anche attraverso la creazione di una piattaforma dedicata all'Azienda Agricola Pompei o l'integrazione di una stessa piattaforma già esistente. Il Partner prende pertanto atto del fatto che:

- 1) L'aggiudicazione di uno o di entrambi i lotti oggetto della presente procedura comporta l'onere di svolgimento del servizio di gestione di almeno n. 1 spazio di vendita per ciascun lotto aggiudicato;
- 2) Il punto vendita o i punti vendita saranno funzionalmente deputati alla vendita dei prodotti agricoli provenienti dal lotto aggiudicato. di ulteriori prodotti agricoli provenienti da agricoltori terzi purché recanti il marchio dell'Azienda Agricola Pompei o marchi comunque ad essa riconducibili.

Il partenariato sarà realizzato in coerenza con i principi trasversali previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza relativamente, ove applicabili, ai principi del *Tagging* clima e digitale, della protezione e valorizzazione dei giovani; sarà inoltre realizzato nel rispetto del principio di parità di genere in relazione agli articoli 2, 3, paragrafo 3, del TUE, 8, 10, 19 e 157 del TFUE, e 21 e 23 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.

Il partenariato sarà realizzato nella previsione di "non arrecare danno significativo" (DNSH) agli obiettivi ambientali a norma dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

Le attività che comportino interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione saranno realizzate con una domanda di energia primaria inferiore di almeno il 20% rispetto al requisito degli edifici a energia quasi zero (NZEB).

#### ART. 4. Operatori economici ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici definiti dagli artt. 66 e ss. D.lgs. 36/2023.

#### ART. 5 - Manifestazione di interesse

I soggetti interessati a partecipare alla procedura potranno presentare a mezzo PEC, all'indirizzo [pa-pompei@pec.cultura.gov.it](mailto:pa-pompei@pec.cultura.gov.it), entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso, la seguente documentazione sottoscritta con firma digitale:

- domanda contenente la manifestazione di interesse sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o, in caso di raggruppamento, dal legale rappresentante del soggetto capofila, conforme al modello allegato;
- portfolio descrittivo della propria attività e dell'esperienza acquisita nella gestione di terreni agricoli, nella produzione di eccellenza e nella commercializzazione in Italia e/o all'estero dei relativi prodotti agricoli (oggetto di successiva comprova documentale) con riferimento alla dimostrazione delle capacità tecniche e professionali di cui al successivo Articolo 6, punto 3 lett. b) e d);
- dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di cui al punto 6 del presente avviso, resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dal legale rappresentante del soggetto interessato o, in caso di raggruppamento, dal legale rappresentante del soggetto capofila e di ciascun soggetto raggruppato (Allegato 3);
- copia leggibile del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante del soggetto che presenta la domanda;
- copia leggibile del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante del soggetto capofila e di ciascun soggetto facente parte del raggruppamento di cui alla lettera d) del punto 4 del presente Avviso;

Decorso il termine di pubblicazione indicato e ricevute le manifestazioni di interesse i partecipanti saranno invitati ad eseguire uno o più sopralluoghi obbligatori presso le aree di cui ai punti precedenti.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

#### ART. 6 - Requisiti

L'operatore economico interessato, singolo, associato o raggruppato ai sensi dell'art. 66 del D. Lgs. n. 36/2023 dovrà dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000:

- 1) l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui al Titolo IV, Capo II del D.lgs. 36/2023;
- 2) quale **requisito di idoneità professionale**:
  - a) di essere iscritto nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o di equivalenti organismi internazionali per attività inerenti al partenariato;
  - b) di essere imprenditore agricolo professionale, in base a quanto previsto dall'art. 2135 c.c. e dal Regolamento (CE) n. 1257 del Consiglio del 17 maggio 1999;
- 3) quali **capacità tecniche e professionali**:

Per il lotto n. 1:

- a) di esercitare, da almeno 5 anni, attività analoga a quella relativa al lotto di partecipazione;
- b) di disporre delle competenze, risorse e qualifiche professionali, sia tecniche (agronomiche, archeologiche, paesaggistiche *in primis*) sia amministrative, necessarie a garantire la realizzazione del progetto e ad assicurare il raggiungimento di milestone e target associati, o di impegnarsi ad acquisirle.

Per il lotto n. 2:

- c) di esercitare, da almeno 5 anni, attività analoga a quella relativa al lotto di partecipazione;
- d) di disporre delle competenze, risorse e qualifiche professionali, sia tecniche (agronomiche, archeologiche, paesaggistiche *in primis*) sia amministrative, necessarie a garantire la realizzazione del progetto e ad assicurare il raggiungimento di milestone e target associati, o di impegnarsi ad acquisirle.

4) quale capacità economica e finanziaria:

Per il lotto n. 1:

- a) di aver conseguito un livello minimo di fatturato globale relativo alla somma degli ultimi cinque anni pari ad € 5.000.000,00;
- b) di aver conseguito, negli ultimi tre anni, un fatturato di almeno € 1.000.000,00 nello svolgimento di attività analoghe a quelle oggetto dello specifico lotto di partecipazione;

Per il lotto n. 2:

- c) di aver conseguito un livello minimo di fatturato globale relativo alla somma degli ultimi cinque anni pari ad € 5.000.000,00;
- d) di aver conseguito, negli ultimi tre anni, un fatturato di almeno € 1.000.000,00 nello svolgimento di attività analoghe a quelle oggetto dello specifico lotto di partecipazione;

In caso di concorrenti partecipanti in forma raggruppata:

- I requisiti di cui al presente articolo, al n. 1 e n. 2 lett. a), dovranno essere posseduti da tutti i concorrenti riuniti;
- Il requisito di cui al numero 2 lett. b) deve essere posseduto almeno dalla mandataria capofila;
- i requisiti di cui al numero 3 lett. a) e c) devono essere posseduti, per intero, da almeno uno degli operatori economici riuniti;

- i requisiti di cui al n. 3 lett. b) e d) e 4, lett. a) deve essere posseduto dai concorrenti riuniti, anche cumulativamente;

I requisiti generali ex art. 80 d.lgs. 50/2016 e quelli di idoneità professionale di cui ai precedenti numeri 1 e 2 dovranno essere posseduti indipendentemente dal numero di lotti a cui si partecipa. Nel caso di partecipazione ad entrambi i lotti, la misura dei requisiti di capacità tecnico/professionale e di capacità economico/finanziaria richiesta è quella che si ottiene sommando quelli richiesti per ogni singolo lotto.

Il Parco Archeologico di Pompei, prima della stipula dell'accordo, procederà alla verifica dei requisiti generali e tecnico professionali richiesti in capo al miglior proponente.

#### ART. 7 – Avalimento

Ai fini della dimostrazione dei requisiti di capacità tecnico/professionale e economico/finanziaria è ammesso l'avvalimento ai sensi dell'art. 104 D. Lgs. n. 36/2023.

L'ausiliaria deve:

- possedere i requisiti generali nonché i requisiti tecnici e/o economico e le risorse oggetto di avvalimento e dichiararli in via sostitutiva;
- rilasciare la dichiarazione di avvalimento contenente l'obbligo verso il concorrente e verso la stazione appaltante, di mettere a disposizione, per tutta la durata del contratto di partenariato, le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.

Il concorrente deve allegare il contratto di avvalimento nel quale sono specificati i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi messi a disposizione e le correlate risorse strumentali e umane.

Il concorrente può avvalersi di più imprese ausiliarie.

A pena di esclusione, non è consentito che l'ausiliaria presti avvalimento per più di un concorrente e che partecipino al singolo lotto sia l'ausiliaria che il concorrente che si avvale dei requisiti.

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Ai sensi dell'articolo 104, comma 11 del Codice, i seguenti compiti essenziali sono direttamente svolti dall'offerente o, nel caso di offerta presentata da un raggruppamento, dalla mandataria capogruppo:

Per il lotto n. 1: frutticoltura intensiva/estensiva;

Per il lotto n. 2: cerealicolo;

#### ART. 8 – Verifica dei requisiti e fase di negoziazione

Il Parco Archeologico di Pompei, una volta acquisite le manifestazioni di interesse come indicato all'art. 5, procede per mezzo del RUP alla verifica della completezza della documentazione trasmessa ammettendo, se del caso, i concorrenti al beneficio del soccorso istruttorio al fine di



completare carenze, mancanze e incompletezza della documentazione trasmessa, in conformità a quanto stabilito dall'art. 101 del Codice.

Successivamente, la Stazione appaltante invita i soli operatori in possesso dei requisiti alla effettuazione di un sopralluogo, obbligatorio ai fini della partecipazione alle successive fasi procedurali

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'Ente purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più soggetti interessati. In tal caso il Parco archeologico non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

In caso di ATI/ATS il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli Enti associati, purché munito della delega del capofila.

In caso di ATI/ATS non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli soggetti che costituiranno l'associazione, purché munito della delega di almeno uno di detti operatori.

Gli operatori economici in possesso dei requisiti e che avranno svolto il sopralluogo saranno invitati ad una fase di negoziazione, al fine di condividere con questi i principali fabbisogni, gli obiettivi strategici che intende perseguire e i risultati attesi.

La negoziazione, che si svolgerà sia mediante risposta a quesiti scritti sia mediante la fissazione di uno o più riunioni, potrà riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) organizzazione e gruppo di lavoro, professionalità e competenze coinvolte, modalità per il loro ingaggio;
- b) risposte alle finalità, agli obiettivi, ai requisiti minimi, ai fabbisogni e ai risultati attesi;
- c) grado di integrazione nel tessuto urbano o nel contesto territoriale della valorizzazione del luogo, del sito o dell'area di intervento;
- d) adozione misure adeguate volte a rispettare il principio di sana gestione finanziaria secondo quanto disciplinato nel Regolamento finanziario (UE, Euratom) 2018/1046 e nell'art.22 del Regolamento (UE) 2021/241, in particolare in materia di prevenzione dei conflitti di interessi, delle frodi, della corruzione e di recupero e restituzione dei fondi che sono stati indebitamente assegnati.
- e) metodologie di gestione e sviluppo, con specifico riferimento ai costi di gestione e manutenzione, e al riparto degli oneri e dei ricavi, al rapporto Ebitda/fatturato; metodologie, ampiezza e profondità delle attività rivolte alla pubblica fruizione;
- f) le specifiche tecniche, gli aspetti che possono essere oggetto di miglioramenti, l'indicazione di circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di vigenza del partenariato;
- g) le modalità di gestione della manutenzione e della sostenibilità energetica e ambientale;

- h) per i lavori, le sistemazioni e gli impianti previsti: le alternative progettuali, i tempi previsti per la progettazione e l'esecuzione, i costi stimati, la qualità architettonica e paesaggistica;
- i) proposte di emendamento del disciplinare descrittivo e prestazionale, con riferimento agli elementi tecnici, ai requisiti prestazionali e funzionali, e di sostenibilità, a rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici da svolgere, con indicazione di costi e riparto fra i partner;

Nel caso di negoziazione con più operatori, il Parco non rivela agli altri le soluzioni proposte o altre informazioni riservate comunicate da un operatore, senza il consenso dello stesso.

Data la natura dell'operazione, per partecipare alla negoziazione e presentare la proposta partenariale definitiva non è necessaria alcuna garanzia provvisoria, come definita dall'art. 106 del Codice.

La Stazione appaltante assicura, in ogni caso, la parità di trattamento fra tutti i partecipanti.

#### ART. 9 - Invio delle proposte definitive

Terminata la fase di negoziazione, l'Amministrazione procederà a invitare i partecipanti a presentare, entro il termine stabilito dall'invito medesimo, una proposta partenariale definitiva. Le proposte definitive dovranno pervenire in via telematica a mezzo PEC, mediante utilizzo di files crittografati secondo le modalità operative che la stazione appaltante si riserva di specificare nell'invito alla presentazione delle proposte stesse.

Si precisa sin d'ora che il mancato rispetto delle prescrizioni tecniche stabilite dalla stazione appaltante, ovvero, in ogni caso, la mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo esclusivamente in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica, costituirà causa di esclusione dalla gara.

Si precisa, altresì, che non saranno ammesse e verranno pertanto escluse le offerte plurime condizionate, alternative o espresse in aumento rispetto all'importo a base di gara.

I concorrenti che intendono partecipare a entrambi i lotti dovranno presentare, per ogni lotto, una proposta separata, contenente la documentazione di seguito indicata.

La *"Busta elettronica n. 1 - Documentazione Amministrativa"* dovrà contenere:

- a) Dichiarazione sottoscritta dal concorrente e/o dai concorrenti riuniti in cui si dichiara la volontà di partecipare alla procedura di partenariato, specifico lotto cui si riferisce l'offerta;
- b) Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal concorrente e/o dai concorrenti riuniti in cui si conferma la sussistenza dei requisiti di partecipazione generali e speciali già dichiarati all'atto della manifestazione di interesse;

- c) (eventuale) dichiarazione di impegno a costituirsi nella forma di ATI/ATS resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dal legale rappresentante del soggetto capofila e di e di ciascun soggetto raggruppato, ovvero atto di costituzione del raggruppamento, nel caso di soggetto associato già costituito. La stessa dichiarazione dovrà specificare le attività che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti.

La *"Busta elettronica n. 2 – Offerta tecnica"* dovrà contenere:

- a) relazione tecnico-illustrativa con inquadramento generale e descrizione dei luoghi;
- b) cronoprogramma delle attività;
- c) modalità di monitoraggio, aggiornamento e verifica continua;
- d) dichiarazione di accettazione dei contenuti dell'"accordo di partenariato" di cui al successivo punto 8, ed eventuali proposte di emendamento;
- e) prime indicazioni sul piano di sicurezza e di coordinamento;
- f) piano di comunicazione;
- g) progetto di vendita online;
- h) progetto di gestione e valorizzazione delle aree destinate alla coltivazione, al nuovo impianto, alle fasi di trasformazione e produzione, comprensivo delle caratteristiche minime indicate nel Disciplinare tecnico allegato e di quanto proposto con eventuali offerte migliorative/aggiuntive, con riferimento, ad esempio a:
  - 1) fruizione e valorizzazione del/dei bene/i pubblico/i interessato/i dall'intervento;
  - 2) capacità di contribuire in maniera innovativa ai bisogni del territorio e di innescare nuove relazioni e collaborazioni sociali, con particolare riguardo alle giovani generazioni e alla parità di genere;
  - 3) eventuale coinvolgimento di *onlus*, *start-up*, soggetti ed imprese del Terzo Settore;
  - 4) eventuale coinvolgimento di professionalità specializzate nell'ambito dell'architettura, dell'archeologia, del restauro, in ragione delle caratteristiche archeologiche e paesaggistiche dei beni;
  - 5) figure e misure connesse alla valorizzazione dei beni e dei prodotti che se ne possono ricavare, anche con riferimento all'agri-eco-turismo, ed alle possibili gestioni miste degli appezzamenti, volte a favorire il mix culturale tipico del mondo antico romano.

La *"Busta elettronica n. 3 – Offerta economica"* dovrà contenere:

- 1) offerta economica, consistente nella indicazione della percentuale spettante al Parco Archeologico di Pompei, partendo da una quota minima del 5%, dei ricavi delle vendite dei prodotti derivanti dalla gestione delle attività agricole di cui alla presente procedura.
- 2) Piano economico-finanziario comprendente i diritti sulle opere dell'ingegno, royalties spettanti al Parco Archeologico di Pompei, nonché l'importo stimato degli investimenti

che si vogliono proporre per i nuovi impianti, le strutture e gli allestimenti, che rimarranno o verranno acquisite al patrimonio demaniale di competenza del Parco Archeologico di Pompei/Ministero della Cultura. Il Piano Economico finanziario, a pena di esclusione, dovrà essere munito di asseverazione di sostenibilità economico-finanziaria della proposta per come descritta, redatta e sottoscritta da professionista abilitato iscritto in apposito albo ovvero da istituto o altro soggetto giuridico esercitante da statuto o atto equivalente tale attività.

#### ART. 10 - Criteri di valutazione

Le proposte tecniche saranno valutate da una Commissione, composta da cinque membri, appositamente nominata a seguito della presentazione delle offerte, che utilizzerà i seguenti criteri di valutazione:

- 1) attendibilità, qualità e coerenza del progetto di gestione e valorizzazione delle aree e dei prodotti: punti 50/100;
- 2) impegni volti alla sostenibilità, allo sviluppo sociale e culturale della comunità locale, alla valorizzazione dei beni: punti 20/100;
- 3) grado di innovazione della proposta: punti 10/100.

Il punteggio attribuito ai singoli criteri di tipo discrezionale sarà determinato attraverso l'attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di coefficienti di valutazione (compresi tra zero e uno)

Una volta che ciascun commissario avrà attribuito il coefficiente a ciascun concorrente per ogni criterio, sarà calcolata la media dei coefficienti attribuiti.

Nelle operazioni matematiche effettuate per l'attribuzione dei punteggi a tutti gli elementi, verranno usate le prime due cifre decimali dopo la virgola, con la precisazione che la seconda cifra decimale sarà arrotondata all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Il valore così ottenuto sarà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile in relazione a ciascun criterio.

Il punteggio totale della proposta progettuale viene, pertanto, determinato mediante sommatoria dei punteggi attribuiti al concorrente per ciascun criterio di valutazione.

Non si applica alcuna riparametrazione.

Preliminarmente all'invito alla presentazione delle proposte progettuali definitive, anche tenendo conto degli esiti della attività di negoziazione, la Stazione appaltante esplicherà in maniera più dettagliata i criteri motivazionali cui si atterrà ai fini della valutazione delle proposte progettuali. Resta comunque a insindacabile giudizio del Parco accogliere o meno qualsiasi proposta presentata, previa valutazione dell'opportunità ai fini dell'interesse pubblico perseguito con il presente avviso.

In ogni caso il Parco si riserva la facoltà di non procedere alla selezione se nessuna domanda risulti idonea in relazione alle attività richieste con il presente avviso o di dare esecuzione anche in presenza di una sola proposta se ritenuta idonea.

Per quanto attiene alla valutazione dell'offerta economica, i coefficienti variabili tra zero ed uno saranno determinati attraverso la formula di seguito indicata:

$C_i$	$R_i/R_{max}$
-------	---------------

dove:

$C_i$	=	coefficiente attribuito al concorrente i-esimo
$A_i$	=	valore dell'offerta del concorrente i-esimo
$R_{max}$	=	valore dell'offerta più conveniente

La Commissione, terminata la valutazione delle offerte tecniche ed economiche, redige la graduatoria di merito procedendo alla sommatoria dei punteggi ottenuti da ciascun concorrente per l'elemento tecnico e per quello economico.

#### ART.11 - Elementi dell'accordo di partenariato

Il Parco provvederà a stipulare con il/i proponente/i singolo/i, associato/i o raggruppato/i, ritenuto/i autore della proposta giudicata migliore dalla Commissione di cui al punto 7, uno o più accordi di partenariato, stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, che, oltre a definire le attività che ne formano oggetto ed i luoghi delle prestazioni, reca i seguenti contenuti minimi:

##### a. Finalità

La finalità dell'accordo è quella di migliorare e valorizzare (anche a fini economici) i siti archeologici del Parco Archeologico di Pompei, nel pieno e scrupoloso rispetto delle norme di tutela e conservazione del bene di cui agli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 42 del 2004.

##### b. Percentuale sulle vendite

L'operatore economico dovrà riconoscere al Parco Archeologico di Pompei una percentuale - non inferiore al 5% dei ricavi - derivante dalla commercializzazione dei prodotti agricoli, trasformati a seguito della coltivazione delle suddette aree, presso lo spazio fisico e virtuale a tal uopo destinato e concesso dal Parco Archeologico di Pompei. La percentuale ridotta per il primo anno tiene in conto gli investimenti che l'operatore economico dovrà sostenere per i nuovi impianti, per gli edifici, le strutture e gli allestimenti previsti.

A tal fine l'operatore economico dovrà trasmettere al Parco, con le modalità stabilite con l'accordo, un *report* e un supporto documentato delle attività svolte, unitamente ad un rendiconto economico. Il Parco può individuare un soggetto terzo per la verifica e certificazione della documentazione presentata.

**c. Durata**

La durata dell'accordo è fissata in anni 10 (dieci), prorogabile, in caso di positiva valutazione sull'esecuzione dello stesso da parte del Parco Archeologico di Pompei, attraverso il Comitato di Controllo e Valutazione che sarà nominato prima dell'avvio del partenariato, nonché in caso di volontà in tal senso del Partner, per ulteriori 10 (dieci) anni, previa rideterminazione della percentuale sulle vendite e verifica: del comportamento tenuto dall'utilizzatore quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento delle percentuali sulle vendite, nonché l'effettuazione delle opere di nuovo impianto e di manutenzione previste; gli investimenti sostenuti dal partner destinati ad accrescere il patrimonio pubblico; dell'inesistenza di domande equivalenti o più favorevoli per l'Amministrazione da parte di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione; della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile; delle superiori esigenze di tutela archeologica.

L'accordo reca le clausole ritenute più opportune dalle parti in ordine alla eventuale risoluzione del rapporto, ferma la disposizione dell'art. 11, co. 4, della L. n. 241/1990.

**d. Garanzia**

Per la sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 117 del Codice, l'Operatore individuato dovrà costituire una garanzia definitiva per l'intera durata del contratto, pari al 10% dell'importo contrattuale (corrispondente al valore stimato dell'accordo, su base quadriennale, come quantificato dal Parco Archeologico di Pompei), a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

**e. Gestione delle attività e commercializzazione dei prodotti**

L'accordo prevede che ciascun partner del Parco si impegni:

1. a gestire le aree e gli spazi oggetto dell'accordo di partenariato, secondo giorni e orari di apertura al pubblico del Parco stesso, e nel rispetto delle indicazioni e disposizioni di tutela;
2. a svolgere la propria attività, assicurando continuità, regolarità e qualità in una dimensione di completa autonomia finanziaria, anche tramite sostegni e finanziamenti pubblici e privati;
3. ad operare attività commerciale esclusivamente nei siti a ciò dedicati dal Parco Archeologico di Pompei, e negli orari di apertura del Parco, oltre che sulla piattaforma online concordata, anche mediante apposita piattaforma di vendita;

4. per il solo primo anno dell'accordo, in considerazione della necessità di approntare i luoghi di trasformazione, il Partner sarà autorizzato a trasformare il prodotto altrove;
5. a sostenere i costi e gli investimenti per i nuovi impianti, i manufatti, le strutture e gli allestimenti previsti dalla proposta definitiva;
6. a concordare con l'Amministrazione l'immagine coordinata e tutti gli aspetti inerenti alla comunicazione dei prodotti e delle attività, affinché esse siano in linea con il progetto "Azienda Agricola Pompei";
7. a dichiarare l'aderenza del progetto proposto al principio DNSH, al Tagging climatico e digitale, nonché alle Strategie nazionali per la parità di genere e la valorizzazione giovanile;
8. a versare, secondo le modalità ed i tempi che verranno indicate nell'accordo di partenariato, una percentuale, pari a quanto stabilito al precedente punto 8 b), di quanto annualmente ricavato (al netto dell'IVA) dalla commercializzazione dei prodotti ricavati a seguito della coltivazione delle aree presso lo spazio a tal uopo destinato e concesso dal Parco Archeologico di Pompei;
9. a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene, salute e sicurezza (D. Lgs. n. 81/2008), previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
10. ad acquisire le necessarie autorizzazioni, visti, nulla osta, permessi e provvedere al versamento di tributi o tasse, per l'esercizio della propria attività e per la stessa gestione delle aree;
11. a garantire che il bene sia destinato ai soli usi previsti nel partenariato, con l'impegno a non arrecare il minimo pregiudizio al bene stesso e alla sua conservazione;
12. a tenere indenne l'Amministrazione da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi, di cui al partenariato;
13. a provvedere a stipulare a proprie spese una polizza di assicurazione che preveda la copertura dei rischi derivanti dall'attività oggetto del partenariato, dei danni a persone e cose derivanti dalla conduzione del bene, dall'esercizio delle attività da compiersi sulle aree e da qualsiasi altra causa verificatasi per tutta la durata dell'accordo, nonché causati da fatti di terzi, con massimale pari a 5.000.000,00 della durata corrispondente a quella dell'accordo;
14. a farsi carico delle spese correnti di gestione, ivi comprese quelle relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dell'aree e degli edifici o strutture o allestimenti connessi alla coltivazione, produzione, trasformazione;
15. a provvedere all'attivazione/allaccio e al pagamento delle utenze (energia, riscaldamento, servizio idrico, altre utenze);

16. a farsi carico delle riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché di qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso delle aree per le porzioni di volta in volta oggetto di intervento e/o di attività, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico.

L'accordo prevede inoltre espressamente:

- 1) che il Parco Archeologico di Pompei, nelle more della costituzione dell'Azienda Agricola Pompei, detiene la titolarità del fascicolo aziendale (già oggi costituito e in fase di aggiornamento) e della produzione e dunque della richiesta di eventuali quote produttive;
- 2) che le piante messe a dimora esistenti e di nuovo impianto, le eventuali assegnazioni di quote produttive e le migliorie apportate alle aree e allo spazio destinato alla commercializzazione, anche se procurate con risorse dei Partner, restano acquisite al bene e al patrimonio di competenza del Parco Archeologico di Pompei che nulla sarà dovuto dallo stesso ai Partner o a terzi, né durante la vigenza né in seguito alla scadenza dell'accordo di partenariato;
- 3) che il personale del Parco Archeologico di Pompei o di altro operatore da questi designato può accedere alle aree per le esigenze di tutela, e di manutenzione del patrimonio archeologico o per le esigenze di manutenzione del patrimonio verde o, ancora, per le esigenze di gestione del mix colturale e produttivo;
- 4) che le opere, ivi compresi prodotti digitali, loghi, marchi e segni distintivi, da chiunque realizzati in attuazione dell'accordo, restano acquisiti a titolo originario al patrimonio del Parco;
- 5) che tutti gli atti e i dati del partenariato sono soggetti ad un regime di accessibilità, conoscibilità, trasparenza, equiparato a quello degli atti e dei dati pubblici.

L'elenco degli impegni in capo al Soggetto proponente potrà essere ulteriormente dettagliato in sede negoziale, allo scopo di una maggiore tutela dell'interesse pubblico e della salvaguardia delle aree.

Tutti gli impegni in capo al Soggetto proponente dovranno essere dichiarati in sede di presentazione della proposta e dunque negoziati ed infine confermati in sede di stipula contrattuale, nonché verificati con periodicità nel corso dell'esecuzione del partenariato.

#### f. Organismo di collaborazione

L'accordo disciplina l'organizzazione del partenariato, incentrata su un Organismo di confronto, collaborazione, deliberazione condivisa tra i partner, chiamato definire indirizzi, varare e aggiornare programmi, piani e progetti, assumere decisioni strategiche, appianare eventuali divergenze.



Nell'Organismo di collaborazione viene effettuata la valutazione e la definizione delle più efficienti condizioni operative e gestionali ai fini dell'avanzamento delle attività e delle eventuali esigenze di programmazione di nuove attività, o di attività complementari, o conseguenti ad imprevisti.

All'Organismo compete la valutazione di tutte le modifiche che si rendono necessarie al progetto esecutivo per adeguare costantemente nel modo più efficace possibile le attività agli obiettivi di valorizzazione, ed è il luogo in cui vengono discusse le criticità applicative dell'accordo e gli strumenti necessari per rimuovere gli ostacoli che si presentano nella fase di attuazione dell'accordo.

L'accordo di partenariato definisce la composizione dell'Organismo di collaborazione, le modalità per la sua convocazione, per il suo funzionamento, e per l'assunzione delle deliberazioni, stabilendo che esso è presieduto dal Direttore del Parco Archeologico di Pompei e vi partecipa una persona designata da ciascun partner, e, a seconda dei contenuti dell'accordo, potranno farne parte, in forma stabile o invitati di volta in volta, altri funzionari in ragione della specificità delle competenze interessate, nonché esperti e collaboratori designati delle parti, concordemente o disgiuntamente.

Ad esso spetta di deliberare in ordine:

1. alla programmazione annuale relativamente agli aspetti prioritari delle attività, alla progettazione di ogni livello, alla pianificazione di dettaglio delle attività oggetto del partenariato, ed ai loro aggiornamenti;
2. all'approvazione del rendiconto annuale predisposto e presentato dal partner;
3. alla organizzazione delle attività e alla verifica del loro corretto svolgimento, alla revisione e ad interventi correttivi;
4. alla valutazione degli obiettivi traguardati e degli impatti prodotti;
5. alla valutazione di ampliamento soggettivo della compagine partenariale nel caso emergessero esigenze, durante lo svolgimento del partenariato, di ricorrere a competenze o risorse (anche di tipo finanziario) utili allo sviluppo delle attività, con particolare riguardo a quelle di tutela e manutenzione;
6. alla estensione di attività non programmate nella fase iniziale compreso la valorizzazione di altri luoghi o beni del Parco;
7. a tutte le attività utili, come definite dall'accordo di partenariato.

#### **g. Tutela e manutenzione**

Le decisioni riguardanti la protezione, la conservazione, il restauro, la manutenzione programmata, gli interventi straordinari ed urgenti, sono riservate agli organi competenti del MIC e del Parco Archeologico di Pompei, e, qualora sia stato concordato e i partner ne posseggano requisiti e capacità, il partenariato può agire in attuazione degli interventi necessari, per la programmazione meramente esecutiva dei quali può esprimersi l'organismo di collaborazione.

La manutenzione programmata, in particolare, può essere oggetto di specifica attività sperimentale, in collaborazione con idonei soggetti di ricerca, ed esperti.

**h. Sistema di consultazione territoriale**

Il Parco può avere motivo di ricercare adeguate forme di partecipazione e coinvolgimento di ulteriori agenti pubblici e privati, in particolare quelli del territorio, interessati ed in grado di fornire collaborazione al progetto di valorizzazione e agli obiettivi strategici del Partenariato Speciale. L'accordo può perciò prevedere la consultazione ed il confronto con enti di governo, uffici pubblici, organismi di partecipazione e consultazione, anche costituiti *ad hoc*.

**ART.12 - Durata dell'Avviso, Responsabile del Procedimento, Contatti, Chiarimenti**

Il presente avviso rimarrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e sulla Gazzetta Ufficiale Italiana, nonché sul sito web del Parco Archeologico di Pompei (<http://pompeisites.org/>), nonché sul sito del Ministero della Cultura (sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti) e della Direzione generale Musei (<http://musei.beniculturali.it/>) per 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla sua pubblicazione. Il presente avviso sarà anche diffuso attraverso quotidiani nazionali e internazionali, associazioni di categoria, organismi specializzati, al fine di darne la massima visibilità.

Il Responsabile Unico del Procedimento, giusta nomina del 27/4/2022, prot. n. 4291, è il Funzionario Architetto Paolo Mighetto, email: [paolo.mighetto@cultura.gov.it](mailto:paolo.mighetto@cultura.gov.it).

Punti di contatto: Tel. +39 0818575347; e-mail: [pa-pompei@cultura.gov.it](mailto:pa-pompei@cultura.gov.it); PEC: [pa-pompei@pec.cultura.gov.it](mailto:pa-pompei@pec.cultura.gov.it); Sito web: <http://pompeisites.org/>.

Agli indicati punti di contatto potranno essere trasmesse le eventuali richieste di chiarimento, le quali saranno oggetto di pubblicazione non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte.

**ART. 12 - Norme finali e Privacy**

La procedura di selezione del Partner avviene nel rispetto dei principi del Codice e, segnatamente, dei principi di imparzialità e parità di trattamento fra gli operatori.

All'atto della presentazione della proposta, l'operatore dichiarerà di essere informato/i che i dati personali forniti saranno trattati, anche in maniera automatizzata e nel rispetto della normativa in vigore, esclusivamente per le finalità di esperimento della procedura.

In particolare, il trattamento dei dati personali si propone la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti in relazione alla procedura di cui trattasi.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla procedura, deve rendere le prescritte dichiarazioni a pena di esclusione.

I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III e VIII del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE).

L'interessato ha diritto alla rettifica e all'integrazione dei dati personali, alla cancellazione, alla limitazione del trattamento, nei casi previsti dalla normativa.

I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura.

Titolare del trattamento dei dati è il Parco Archeologico di Pompei con sede in Via Plinio 26, 80045 — Pompei (NA).

Ai sensi dell'art. 37 del Regolamento, il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD o DPO - Data Protection Officer) è contattabile ai seguenti recapiti: e-mail: [pa-pompei@cultura.gov.it](mailto:pa-pompei@cultura.gov.it) telefono: 081.8575.347, Via Plinio n. 26 — 80045 Pompei (NA).

Responsabile del Trattamento dei dati è il Direttore Generale del Parco Archeologico di Pompei, Dott. Gabriel Zuchtriegel ([pa-pompei@cultura.gov.it](mailto:pa-pompei@cultura.gov.it)).

Si allegano:

- a) Disciplinare tecnico con documentazione delle aree e prescrizioni di gestione.
- b) Modello di dichiarazione di interesse

Il RUP

Arch. Paolo Mignetto



Il Direttore Generale

Dott. Gabriel Zuchtriegel

