



Commissione di valutazione istituita con Decreto n. 67 del 15/12/2021

RESOCONTO DI RIUNIONE N. 2

OGGETTO: PIANO STRATEGICO PER LO SVILUPPO DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI GESTIONE DEL SITO UNESCO “AREE ARCHEOLOGICHE DI POMPEI, ERCOLANO E TORRE ANNUNZIATA”

Avviso pubblico prot. n. 256 del 14.07.2021 per la presentazione di manifestazioni di interesse per l’inserimento nel Piano Strategico di progetti di iniziativa privata su aree private finalizzati al recupero ambientale di paesaggi degradati e compromessi e alla riqualificazione e rigenerazione urbana nei comuni di Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Ercolano, Pompei, Portici, Terzigno, Torre Annunziata, Torre del Greco, Trecase.

Alle ore 15.30 del giorno 2 febbraio 2022 si è riunita la Commissione esaminatrice dell’Avviso in oggetto istituita con Decreto del Vice Direttore Generale Vicario di Progetto n. 67 del 15/12/2021 e così composta:

- Gen. D. CC Mauro Cipolletta, Presidente;
- dott. arch. Antonio Fontanella, Componente;
- dott. arch. Claudia Morelli, Componente;

Sono presenti in Pompei presso la sede dell’UGP i componenti arch. Fontanella e arch. Morelli, mentre il Presidente Gen. Cipolletta è collegato in modalità da remoto. E’ altresì presente il segretario ing. Salzano.

Si prosegue, in ottemperanza all’art. 6 dell’avviso in oggetto (nel seguito l’Avviso), alla valutazione di merito delle proposte pervenute.

Il segretario, richiamati i criteri di valutazione di cui all’art. 7 dell’Avviso in oggetto ed i punteggi conseguenti, consegna ai membri della Commissione le tabelle predisposte per la trascrizione dei giudizi relativi ai criteri di valutazione e la conseguente deduzione dei punteggi complessivi attribuiti alle singole proposte progettuali.





La Commissione, quindi, visto l'ordine progressivo dell'arrivo delle proposte presentate e che di seguito si richiama:

<i>progressivo proposta</i>	<i>Proponente</i>	<i>Ambito comunale</i>	<i>Protocollo attribuito</i>
01	Metropolitan s.r.l.	Torre Annunziata	400 del 28.10.2021
02	Lido Nettuno s.r.l.	Torre Annunziata	401 del 28.10.2021
03	Lido Nettuno s.r.l.	Torre Annunziata	402 del 28.10.2021
04	C.M.O. srl	Torre Annunziata	403 del 28.10.2021
05	Gianluca Faraone Mennella <i>et alii</i>	Boscoreale	406 del 02.11.2021
06	Palomba Corporation s.r.l.	Boscoreale e Terzigno	407 del 02.11.2021
07	Total Gest s.r.l.	Ercolano	408 del 02.11.2021

procede con la valutazione della prima proposta pervenuta dalla società **Metropolitan s.r.l.**

La Commissione dopo ampia discussione collegiale, formula i giudizi di valutazione per l'attribuzione del punteggio relativo come previsto all'art. 7 del richiamato Avviso, come riportato nella tabella n. 1 allegata.

La proposta della richiamata società Metropolitan srl, sulla base dell'esame dei coefficienti corrispondenti ai giudizi emessi e alla media dei punteggi espressi, non supera la soglia minima prevista dall'art. 7 dell'Avviso, per la seguente motivazione sintetica:

Il livello di adeguatezza e coerenza degli interventi con il Piano Strategico, in termini di rilancio economico sociale, rigenerazione ambientale e urbanistica, potenziamento attrattività turistica è sufficiente; tuttavia si ravvisano talune carenze nell'ambito del grado di definizione della proposta progettuale; ancora, il livello di rilevanza e significatività dell'iniziativa, in relazione al contesto territoriale esaminato, per quanto esplicitato e desumibile dalla proposta progettuale presentata, non conduce a giudizio di piena sufficienza; non sono evidenziate forme di garanzia atte a dimostrare la capacità di gestione del processo progettuale da parte del proponente; infine la fattibilità dell'iniziativa, tenuto in particolare conto la probabile necessità di variazione agli strumenti urbanistici non raggiunge un adeguato livello di sufficienza.

La Commissione procede con la valutazione della proposta con numero progressivo n. 2 presentata dalla società **Lido Nettuno s.r.l.** (prot. n. 401 del 28.10.2021 relativo all'immobile denominato Villa Filangieri).

La Commissione dopo ampia discussione collegiale, formula i giudizi di valutazione per l'attribuzione del punteggio relativo come previsto all'art. 7 del richiamato Avviso, come riportato nella tabella n. 2 allegata.

La proposta della richiamata società Lido Nettuno s.r.l., sulla base dell'esame dei coefficienti corrispondenti ai giudizi emessi e alla media dei punteggi espressi, non supera la soglia minima prevista dall'art. 7 dell'Avviso, per la seguente motivazione sintetica:



2



Ministero della cultura
Grande Progetto Pompei – Unità Grande Pompei

Il livello di adeguatezza e coerenza degli interventi con il Piano Strategico, in termini di rilancio economico sociale, rigenerazione ambientale e urbanistica, potenziamento attrattività turistica non raggiunge un giudizio di piena sufficienza; ancora, si ravvisano talune carenze nell'ambito del grado di definizione della proposta progettuale; inoltre il livello di rilevanza e significatività dell'iniziativa, in relazione al contesto territoriale esaminato, per quanto esplicitato e desumibile dalla proposta progettuale presentata, non conduce a giudizio di piena sufficienza; non sono evidenziate forme di garanzia atte a dimostrare la capacità di gestione del processo progettuale da parte del proponente; infine la fattibilità dell'iniziativa, tenuto in particolare conto la probabile necessità di variazione agli strumenti urbanistici non raggiunge un adeguato livello di sufficienza.

La Commissione procede con la valutazione della proposta con numero progressivo n. 3 presentata dalla società **Lido Nettuno s.r.l.** (prot. 402 del 28.10.2021 relativo all' ex Lido Santa Lucia).

I componenti della Commissione procedono, come previsto all'art. 6 dell'Avviso in oggetto, all'istruttoria dell'ammissibilità e alla valutazione di merito del progetto.

La Commissione dopo ampia discussione collegiale, formula i giudizi di valutazione per l'attribuzione del punteggio relativo come previsto all'art. 7 del richiamato Avviso, come riportato nella tabella n.3 allegata.

La proposta della richiamata società Lido Nettuno s.r.l., sulla base dell'esame dei coefficienti corrispondenti ai giudizi emessi ed alla media dei punteggi espressi, non supera la soglia minima prevista dall'art. 7 dell'Avviso, per la seguente motivazione sintetica:

Il livello di adeguatezza e coerenza degli interventi con il Piano Strategico, in termini di rilancio economico sociale, rigenerazione ambientale e urbanistica, potenziamento attrattività turistica è sufficiente; tuttavia si ravvisano talune carenze nell'ambito del grado di definizione della proposta progettuale; ancora, il livello di rilevanza e significatività dell'iniziativa, in relazione al contesto territoriale esaminato, per quanto esplicitato e desumibile dalla proposta progettuale presentata, non conduce a giudizio di piena sufficienza; non sono evidenziate forme di garanzia atte a dimostrare la capacità di gestione del processo progettuale da parte del proponente; infine la fattibilità dell'iniziativa, tenuto in particolare conto la probabile necessità di variazione agli strumenti urbanistici non raggiunge un adeguato livello di sufficienza.



GRANDE PROGETTO POMPEI - UNITA' GRANDE POMPEI
Sede: Pompei, via Roma snc, Casina Pacifico - tel.: 081 8575 267
Ufficio di Roma: via del Collegio Romano, 27 - tel.: 06 6723 2350
email: gpp@beniculturali.it - pec: mbac-gpp@mailcert.beniculturali.it

3



La Commissione procede con la valutazione della proposta con numero progressivo n. 4 presentata dalla società **C.M.O. srl**.

I componenti della Commissione procedono, come previsto all'art. 6 dell'Avviso, all'istruttoria dell'ammissibilità e alla valutazione di merito dell'intervento presentato.

La Commissione dopo ampia discussione collegiale, formula i giudizi di valutazione per l'attribuzione del punteggio relativo come previsto all'art. 7 dell'Avviso, come riportato nella tabella n.4 allegata.

La proposta della richiamata società C.M.O. srl, sulla base dell'esame dei coefficienti corrispondenti ai giudizi emessi ed alla media dei punteggi espressi, non supera la soglia minima prevista dall'art. 7 dell'Avviso, per la seguente motivazione sintetica:

Il livello di adeguatezza e coerenza degli interventi con il Piano Strategico, in termini di rilancio economico sociale, rigenerazione ambientale e urbanistica, potenziamento attrattività turistica è adeguato; tuttavia si ravvisano talune carenze nell'ambito del grado di definizione della proposta progettuale; il livello di rilevanza e significatività dell'iniziativa, in relazione al contesto territoriale esaminato, è sufficiente; tuttavia non sono chiaramente evidenziate forme di garanzia atte a dimostrare la capacità di gestione del processo progettuale da parte del proponente; infine la fattibilità dell'iniziativa, tenuto in particolare conto la probabile necessità di variazione agli strumenti urbanistici non raggiunge un adeguato livello di sufficienza.

Alle ore 18.00 circa la Commissione termina i lavori rinviando a successiva riunione in data 09.02.2022 l'esame delle proposte nn. 5-6-7.

Morelli Audis Morelli

Fontanella [Signature]

Cipolletta F.TO per concorso il 17-3-2022
[Signature]

Salzano [Signature]



PIANO STRATEGICO PER LO SVILUPPO DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI GESTIONE DEL SITO UNESCO "AREE ARCHEOLOGICHE DI POMPEI, ERCOLANO E TORRE ANNUNZIATA"
 Avviso pubblico prot. n. 256 del 14.07.2021
ALLEGATO N. 1

PROPONENTE N. 1	Metropolitan s.r.l.		PRESIDENTE Gen. D. CC Mauro Cipolletta		COMPONENTE dott. arch. Antonio Fontanella		COMPONENTE dott. arch. Claudia Morelli		PUNTEGGIO TOTALE
	Criterio	Criteri	PT _i	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	Giudizio	
A	ADEGUATEZZA E COERENZA DEGLI INTERVENTI	25	buono	0,8	sufficiente	0,6	sufficiente	0,6	16,75
B	GRADO DI DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	20	sufficiente	0,6	carente	0,4	Insufficiente	0,2	8
C	RILEVANZA E SIGNIFICATIVITÀ DELL'INIZIATIVA IN RELAZIONE AL CONTESTO TERRITORIALE	20	buono	0,8	carente	0,4	carente	0,4	10,6
D	EVENTUALI FORME DI GARANZIA A DIMOSTRAZIONE DELLA CAPACITÀ DI GESTIONE DEL PROCESSO PROGETTUALE	15	Insufficiente	0,2	Insufficiente	0,2	Insufficiente	0,2	3
E	NECESSITÀ DI VARIAZIONI AGLI STRUMENTI URBANISTICI E SPECIFICHE VALUTAZIONI AMBIENTALI	20	carente	0,4	carente	0,4	carente	0,4	8
TOTALE		100							46,35

Mauro Cipolletta *Claudia Morelli* *Antonio Fontanella*

PIANO STRATEGICO PER LO SVILUPPO DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI GESTIONE DEL SITO UNESCO "AREE ARCHEOLOGICHE DI POMPEI, ERCOLANO E TORRE ANNUNZIATA"
 Avviso pubblico prot. n. 256 del 14.07.2021

ALLEGATO N. 2

PROPONENTE
N. 2

Lido Nettuno s.r.l. Prot. 401

PRESIDENTE
Gen. D. CC Mauro Cipolletta

COMPONENTE
dott. arch. Antonio Fontanella

COMPONENTE
dott. arch. Claudia Morelli

Critero	Criteri	PT.	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	PUNTEGGIO TOTALE
A	ADEGUATEZZA E COERENZA DEGLI INTERVENTI	25	sufficiente	0,6	carente	0,4	carente	0,4	11,75
B	GRADO DI DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	20	sufficiente	0,6	Insufficiente	0,2	Insufficiente	0,2	6,6
C	RILEVANZA E SIGNIFICATIVITÀ DELL'INIZIATIVA IN RELAZIONE AL CONTESTO TERRITORIALE	20	sufficiente	0,6	Insufficiente	0,2	carente	0,4	8
D	EVENTUALI FORME DI GARANZIA A DIMOSTRAZIONE DELLA CAPACITÀ DI GESTIONE DEL PROCESSO PROGETTUALE	15	carente	0,4	carente	0,4	Insufficiente	0,2	4,95
E	NECESSITÀ DI VARIAZIONI AGLI STRUMENTI URBANISTICI E SPECIFICHE VALUTAZIONI AMBIENTALI	20	Insufficiente	0,2	Insufficiente	0,2	Insufficiente	0,2	4
TOTALE		100							35,3




ALLEGATO N. 3

PROPONENTE
 N. 3 **Lido Nettuno s.r.l. Prot. 402**

PRESIDENTE
 Gen. D. CC Mauro Cipolletta

COMPONENTE
 dott. arch. Antonio Fontanella

COMPONENTE
 dott. arch. Claudia Morelli

Critero	Criteri	PT.	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	PUNTEGGIO TOTALE
A	ADEGUATEZZA E COERENZA DEGLI INTERVENTI	25	sufficiente	0,6	sufficiente	0,6	sufficiente	0,6	15
B	GRADO DI DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	20	sufficiente	0,6	carente	0,4	sufficiente	0,6	10,6
C	RILEVANZA E SIGNIFICATIVITÀ DELL'INIZIATIVA IN RELAZIONE AL CONTESTO TERRITORIALE	20	sufficiente	0,6	carente	0,4	carente	0,4	9,4
D	EVENTUALI FORME DI GARANZIA A DIMOSTRAZIONE DELLA CAPACITÀ DI GESTIONE DEL PROCESSO PROGETTUALE	15	carente	0,4	carente	0,4	carente	0,4	6
E	NECESSITÀ DI VARIAZIONI AGLI STRUMENTI URBANISTICI E SPECIFICHE VALUTAZIONI AMBIENTALI	20	carente	0,4	carente	0,4	carente	0,4	8
TOTALE		100							49

Agnes
AB
Claudia Morelli *Fontanella*

PIANO STRATEGICO PER LO SVILUPPO DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI GESTIONE DEL SITO UNESCO "AREE ARCHEOLOGICHE DI POMPEI, ERCOLANO E TORRE ANNUNZIATA"
 Avviso pubblico prot. n. 256 del 14.07.2021

ALLEGATO N. 4

PROPONENTE N. 4	C.M.O. srl		PRESIDENTE Gen. D. CC Mauro Cipolletta		COMPONENTE dott. arch. Antonio Fontanella		COMPONENTE dott. arch. Claudia Morelli		PUNTEGGIO TOTALE
	Criterio	Criteri	PT _s	Giudizio	Punti	Giudizio	Punti	Giudizio	
A	ADEGUATEZZA E COERENZA DEGLI INTERVENTI	25	buono	0,8	buono	0,8	sufficiente	0,6	18,25
B	GRADO DI DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	20	sufficiente	0,6	sufficiente	0,6	carente	0,4	10,6
C	RILEVANZA E SIGNIFICATIVITÀ DELL'INIZIATIVA IN RELAZIONE AL CONTESTO TERRITORIALE	20	buono	0,8	sufficiente	0,6	sufficiente	0,6	13,4
D	EVENTUALI FORME DI GARANZIA A DIMOSTRAZIONE DELLA CAPACITÀ DI GESTIONE DEL PROCESSO PROGETTUALE	15	carente	0,4	sufficiente	0,6	carente	0,4	7,05
E	NECESSITÀ DI VARIAZIONI AGLI STRUMENTI URBANISTICI E SPECIFICHE VALUTAZIONI AMBIENTALI	20	carente	0,4	carente	0,4	carente	0,4	8
TOTALE		100							57,3

Alfer *dd* *Claudia Morelli* *Alfer*