



COMUNE DI POZZUOLI

Città Metropolitana di Napoli

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 130

DEL 02/08/2022

OGGETTO: PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE DI REVOCA DELLA DELIBERA CONSILIARE N. 31 DEL 16/04/2021 AVENTE AD OGGETTO : CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE ANTICA ROCCA DENOMINATO "RIONE TERRA" - NUOVI INDIRIZZI

L'anno **duemilaventidue** addì **due** del mese di **agosto** alle ore **13:30** nella Sede Municipale, convocata nei modi e termini di legge, con l'osservanza delle prescritte formalità, si è riunita la Giunta Comunale. Nel corso della seduta la Giunta Comunale, invitata dal Presidente a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, approva la seguente deliberazione. Alla votazione risultano presenti i seguenti componenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	MANZONI LUIGI	Si	
VICE SINDACO	MONACO FILIPPO	Si	
ASSESSORE	BANDIERA GIACOMO	Si	
ASSESSORE	COPPOLA LUCIA	Si	
ASSESSORE	FESTA VITTORIO	Si	
ASSESSORE	ZAZZARO IMMACOLATA	Si	
ASSESSORE	LASORELLA ALBA	Si	
ASSESSORE	BUONAIUTO ANTONIO	Si	

Totale Presenti: **8**

Totale Assenti: **0**

Presiede il SINDACO **LUIGI MANZONI**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE **GIOVANNI SCHIANO** di **COLELLA LAVINA**

PREMESSO che su proposta di G.C. n. 28 del 4 marzo 2021, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 31 del 16 aprile 2021, sulla base di quanto premesso, considerato, constatato e rilevato, che qui si riporta integralmente:

che il Rione Terra è stato il primo nucleo abitativo dell'antica città di Puteali, fondata nel II secolo a.C. su una rocca tufacea che domina l'intero golfo di Pozzuoli e costituisce, per la ricca e complessa stratificazione storica, un sito archeologico, architettonico e religioso unico al mondo;

che l'antico quartiere venne sgomberato il 2 marzo 1970 per i danni subiti a seguito di una violenta crisi bradisismica, e poi ulteriormente danneggiato dai fenomeni sismici bradisismici del 1980, 1983 e 1984;

che in attuazione del D.L. n. 290 del 1 giugno 1971, convertito nella Legge speciale per Pozzuoli n. 475 del 19 luglio 1971, il Rione Terra è stato espropriato e trasferito al patrimonio indisponibile del Comune di Pozzuoli, ad eccezione di alcuni immobili di proprietà della Diocesi di Pozzuoli;

che il Presidente della Giunta Regionale della Campania, sulla base dei poteri straordinari conferiti con la legge n. 80/84 - art. 4, a seguito della gara di appalto concorso, ha affidato in concessione al Consorzio Rione Terra Pozzuoli la progettazione e la esecuzione degli interventi necessari al recupero e urbanizzazione del Rione Terra;

che l'originaria progettazione è stata redatta in conformità all'allora vigente Piano di Recupero del Centro Antico Storico approvato a seguito della crisi bradisismica del 1983, il quale prevedeva tra gli strumenti esecutivi l'art. 4 della L. 80/84;

che successivamente, con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provincia le di Napoli n. 60 del 23.01.2002, pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2002, è stato approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Pozzuoli, il quale consente mutamenti di destinazione d'uso degli edifici residenziali, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed archeologici del complesso;

che detto Piano Regolatore Generale prevede, come strumento esecutivo, il Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 14 del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999;

che nel corso dell'esecuzione dei lavori, l'importanza e la vastità dei rinvenimenti archeologici ha ulteriormente incrementato l'interesse pubblico verso l'intervento;

che con l'accordo procedimentale di programma stipulato, in data 9/02/2001, tra questo Comune, il Presidente della Regione Campania nella sua triplice qualità di Presidente della Giunta Regionale, di Delegato dell'attuazione dell'art. 4 L. 18/04/1984 n. 80 e di Commissario Liquidatore della gestione f.b. ex art. 18, L. 22/12/1984 n. 887, la Diocesi di Pozzuoli, la Capitaneria di Porto di Napoli, la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Napoli e Caserta e la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, vennero definite le linee generali ed assunti i reciproci impegni per assicurare il coordinamento delle azioni finalizzate a determinare tempi, modalità, finanziamento ed ogni altro connesso adempimento per l'attuazione dell'intervento unitario di valorizzazione e recupero del Compendio Rione Terra - Porto di Pozzuoli, all'uopo istituendo un apposito Comitato di Coordinamento;

che in esecuzione a detto accordo ed a fronte degli impegni assunti, il Consiglio Comunale, per gli aspetti di competenza, con l'atto n. 78 adottato nella pubblica seduta del 15/10/2002, avente ad oggetto "Compendio Rione Terra - Porto. Recupero e Valorizzazione del Rione Terra opere delegate per l'attuazione al Presidente della G.R.C. ex art. 4 L. 80/84", approvò il progetto di assetto urbanistico del Rione Terra, delegando il Sindaco per tutte le successive attività;

che in relazione a quanto sopra, in data 7 maggio 2004, è stato sottoscritto tra i soggetti interessati l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 22.07.2004;

che, con detto Accordo di Programma, il Comune di Pozzuoli, destinatario finale dell'intervento di recupero, si è impegnato a prendere in consegna le opere man mano ultimate ed a curarne la gestione;

che, sempre con detto Accordo di Programma, il Comune di Pozzuoli si obbligava a selezionare, sulla base di procedure ad evidenza pubblica, proposte di gestione globale di tutti gli immobili a destinazione produttiva ricompresi nel perimetro del Rione Terra;

che, nel contempo, con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 12.03.2009, il Comune di Pozzuoli, in qualità di assegnatario di un finanziamento di € 34.192.114,04 rientrante nell'Asse VI del PO FESR - Obiettivo operativo 6.1- "Città medie" - Più Europa, approvava il Documento di Indirizzo, propedeutico alla definizione del Documento di Orientamento Strategico (DOS) atto a definire le politiche da porre in atto nonché a costituire uno specifico "Accordo di Programma" finalizzato all'attuazione degli interventi ivi previsti;

che con detto Accordo di Programma sottoscritto in data 22.10.2012 tra Regione Campania ed Autorità cittadina di Pozzuoli ed i successivi Accordi Aggiuntivi del 21.11.2014 e del 29.12.2015 l'importo complessivo degli interventi veniva ridefinito in €. 37.360.00678;

che l'obiettivo del "Programma Più Europa - Città di Pozzuoli" è stato principalmente quello di puntare alla ridefinizione degli spazi urbani a contorno del Rione Terra, cercando di amplificare gli effetti di quel forte investimento sul luogo simbolo e mito fondativo della città stessa: l'intervento su Piazza della Repubblica, la riqualificazione del tratto terminale di Via Napoli, la riqualificazione della Darsena-Via San Paolo-Largo San Paolo etc., sono stati i tasselli principali di quella programmazione che, per il suo concentrarsi su un luogo urbano di grande valenza simbolica ed identitaria, ha contribuito a cambiare fortemente la percezione che i cittadini hanno di questi luoghi ed anche della città nel suo complesso;

che il sito denominato Rione Terra è interessato da lavori di recupero, restauro e riqualificazione che interessano tutti gli edifici dell'antico borgo seicentesco all'esito dei quali si determinerà la realizzazione complessiva di:

- 44 botteghe;
- 5 bar;
- 3 ristoranti;
- 468 posti letto suddivisi per 194 camere;
- un centro congressi;
- un edificio termale;

che i descritti lavori sono stati programmati, per esclusive ragioni di finanziamento, suddividendo l'antico borgo seicentesco in tre ambiti A, B e C che confermano l'unicità e l'indivisibilità del sito stante la previsione di realizzare opere destinate tutte a funzioni turistico ricettive, commerciali, museali e terziarie pubbliche;

che i lavori di recupero, restauro e riqualificazione sono suddivisi come indicato nelle tabelle allegate sub B);

che è di tutta evidenza che la realizzazione del centro congressi e dell'edificio termale, che interesseranno il completamento dei lavori relativi agli ambiti, rispettivamente, B e C, è studiata a completamento ed a corredo degli edifici programmati con la funzione turistico ricettiva;

che è necessario considerare il sito denominato "Rione Terra" un bene, sia pure parzialmente recuperato ed usufruibile, del quale occorre stabilire le modalità di gestione, tenendo conto che si tratta di un bene patrimoniale potenzialmente fonte di reddito, in relazione non solo alla capacità economica di entrata legata alla riscossione di canoni, ma, soprattutto, tenendo conto della opportunità di proiettare l'incremento delle entrate dell'ente in una maggiore dimensione volta ad attrarre ricchezza per l'intera collettività amministrata e considerando in tale senso il sito denominato "Rione Terra" come strumento di sviluppo economico sociale dell'intero territorio;

che la Struttura di Coordinamento L. 80/84 è il Soggetto Attuatore delegato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania, che finanzia e realizza gli interventi del Piano Regionale di Sviluppo della Regione Campania, tra i quali i lavori di restauro e valorizzazione del Rione Terra affidati al Consorzio "Rione Terra di Pozzuoli" con la convenzione rep. N. 61 del 14.02.1992, registrata all'Ufficio del Registro di Napoli il 24.02.1992 al n. 1813;

che l'Ambito A del compendio Rione Terra è stato già sottoposto ad un massivo intervento di recupero, restauro e riqualificazione, componendosi di numerosi edifici, originariamente edificati tra il XVII ed il XVIII sec, in struttura di muratura portante. Tale porzione, ad Est del compendio, presenta una pluralità di immobili per i quali sono previste, all'attualità, funzioni turistico ricettive, commerciali, museali e terziarie pubbliche;

che le insulae dell'ambito A), funzionalmente autonome di proprietà del Comune di Pozzuoli, sono state completamente restaurate e si presentano all'attualità in buono stato manutentivo avendo l'intervento riguardato la parte strutturale, la parte architettonica e quella impiantistica;

che gli edifici sono stati tutti pienamente adeguati dal punto di vista delle normative vigenti in materia impiantistica, di barriere architettoniche, antincendio e tutti dotati degli impianti tecnologici generali. Gli edifici che, pronti per la messa in uso, si intende mettere in esercizio per la piena valorizzazione del Rione Terra sono:

- Insula 2 - Info;
- Insula 6B - Artigianato/commerciale/turistico ricettivo;
- Insulae SA, SB, SC - Artigianato/commerciale/turistico ricettivo; Insula 10, Artigianato/commerciale/turistico ricettivo;
- insulae 12A, 12B, 12C - Artigianato/commerciale/turistico ricettivo;

che l'Ambito A, come precedentemente descritto, si presenta oggi pronto per entrare in esercizio nelle more del completamento della seconda parte degli interventi previsti negli ambiti B e C, con un orizzonte temporale medio/lungo;

che nell'ambito delle opere che interessano la ricostruzione del comparto urbano denominato "Rione Terra" di Pozzuoli, i lavori relativi all'ambito A sono già stati tutti completati e collaudati, che i lavori relativi all'ambito B, interamente finanziati, verranno verosimilmente ultimati entro il 2023, mentre i lavori relativi all'ambito C, parzialmente finanziati, potrebbero essere ultimati entro i 2025;

che l'avanzamento delle opere che interessano il "Rione Terra" impone a questo Ente di prendere con urgenza decisioni riguardanti sia l'utilizzo dei fabbricati già realizzati e in corso di completamento sia il percorso da fare per arrivare alla gestione della parte turistica ricettiva.

che è obiettivo primario dell'Amministrazione rendere fruibile l'intero sito, inizialmente per la parte relativa all'ambito A, prima del completamento di tutti i lavori di recupero degli ambiti B e C, con l'obiettivo di preservare quanto già realizzato ed evitare che i beni, già recuperati, diventino oggetto di degrado;

che l'avvio definitivo e la messa in rete del Rione Terra con il patrimonio artistico, culturale, monumentale, storico, termale e religioso di Pozzuoli valorizzerà l'offerta turistica non solo della città ma dell'intero territorio flegreo, calamitando l'interesse dei maggiori tour operator internazionali, delle agenzie di viaggi, dei crocieristi, del web e degli addetti ai lavori;

che, come precisato nei documenti di programmazione innanzi citati, assume rilievo la necessità di valutare e sviluppare le ipotesi di impiego dei beni pubblici che per intrinseca potenzialità, oltre che per la tipologia gestionale adatta al particolare patrimonio immobiliare (servizi e attività turistica, di culto, etc.), porti a definire i parametri di riferimento e gli spazi operativi;

che la valorizzazione del Rione Terra, che rappresenta un elemento di assoluta unicità per lo stratificarsi di storia, cultura, tradizione ed identità che lo caratterizza, costituisce senz'altro il fulcro di una strategia di sviluppo del comparto turistico dei Campi Flegrei;

che è intenzione dell'Amministrazione garantire il migliore livello di valorizzazione dei beni in argomento, rendendo ancora di più il Rione Terra un attrattore turistico/culturale di respiro internazionale capace di canalizzare i flussi turistici su tutta l'area dei Campi Flegrei, con il coinvolgimento delle comunità, compensando ampiamente la mancata redditività degli immobili;

che il Comune di Pozzuoli, sulla base delle valutazioni svolte innanzi, ha provveduto, attraverso una serie di iniziative conoscitive e di azioni concrete: seminari, convegni e studi a ricercare le soluzioni migliori per addivenire alla redazione di un progetto/studio per l'utilizzo del patrimonio immobiliare del "Rione Terra";

che sulla base di tali azioni è emersa la necessità di individuare la migliore forma di "gestione" dell'intero complesso immobiliare in un'ottica di "valorizzazione" del compendio (bene pubblico) che integri l'erogazione di servizi all'utenza (commerciali, culturali, alberghieri, turistici, ecc.) all'interno della possibilità di sfruttamento economico dei beni;

che assume rilievo la necessità di procedere alla definizione di un modello di governance per la gestione e la valorizzazione dell'intero compendio immobiliare del "Rione Terra", così da avviare e sviluppare tutte le azioni e le attività amministrative finalizzate all'impiego ed all'utilizzo dei beni, pubblici e privati, che possono essere destinati, secondo le specifiche destinazioni d'uso, a costituire la valorizzazione dell'intero sito;

che in data 7.4.2016 Il Comune di Pozzuoli sottoscriveva con l'Agenzia del Demanio una Convenzione per il supporto alle attività di valorizzazione del compendio immobiliare denominato "Rione Terra";

che in data 8.01.2018, con nota prot. n. 2018/124/DRCAM, iscritta al protocollo del Comune di Pozzuoli in data 9.01.2018 al n. 1698, l'Agenzia del Demanio consegnava lo studio di fattibilità;

che lo studio di fattibilità redatto dall'Agenzia del Demanio, nell'individuare il punto di partenza della iniziativa di valorizzazione del sito "Rione Terra" nella visione strategica di sviluppo ed integrazione del sito nel più ampio territorio puteolano e flegreo, individuava il fine ultimo della valorizzazione del sito nel "...rendere il Rione Terra un attrattore turistico/museale/ricettivo di respiro internazionale capace di canalizzare i flussi turistici su tutti i Campi Flegrei, con il coinvolgimento delle comunità.";

che lo studio di fattibilità individua come risultato del procedimento di valorizzazione del sito i seguenti singoli obiettivi:

Restituire alla città di Pozzuoli e alla fruizione collettiva un luogo di identità;

Garantire una efficace valorizzazione che realizzi le potenzialità turistiche del sito in modo da renderlo un volano di sviluppo economico e sociale dei Campi Flegrei;

Ottenere una gestione coordinata e condivisa dell'intero sito "Rione Terra", ivi compresa la parte sotterranea di interesse archeologico e la parte sopraelevata che costituisce il borgo seicentesco;

Offrire al pubblico un elevato standard di servizi, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi;

Costruire un procedimento di valorizzazione dell'intero sito teso a creare una sostenibile gestione economica e finanziaria dei servizi di fruizione e manutenzione del compendio, sottesi al procedimento di valorizzazione;

che lo studio di fattibilità ha individuato le seguenti diverse ipotesi di affidamento della gestione:

La concessione di valorizzazione;

La concessione di servizi;

Il project finance;

La fondazione;

Il consorzio di valorizzazione culturale;

si è orientato nel senso di:

1. *omissis*
2. *Riconoscere il sito denominato "Rione Terra" come un borgo unico indissolubile ed indivisibile, alla stregua del borgo seicentesco sul quale esso sorge, anche all'esito dei lavori di recupero, restauro e riqualificazione che interessano tutti gli edifici di cui si compone, al termine dei quali si determinerà la realizzazione complessiva di quanto indicato nell'allegato a);*
3. *Affermare la necessità e l'urgenza di definire un modello di governance per la gestione e la valorizzazione dell'intero compendio immobiliare del "Rione Terra", inteso come patrimonio indisponibile, unico, indivisibile ed indissolubile del Comune di Pozzuoli tale da rendere ancora di più il "Rione Terra" il fulcro di una strategia di sviluppo del comparto turistico dei Campi Flegrei ed un attrattore turistico/culturale di respiro internazionale capace di canalizzare i flussi turistici su tutta l'area dei Campi Flegrei;*
4. *Individuare per la gestione dell'intero compendio denominato "Rione Terra" lo strumento della concessione di valorizzazione dei beni del patrimonio, caratterizzato dalla concessione del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo e per l'esercizio delle attività individuate dall'amministrazione, a fronte della loro riqualificazione e manutenzione ordinaria e straordinaria;*
5. *Riscontrare la presenza dei motivi di interesse pubblico indicati in premessa, che in questa sede si intendono integralmente riportati e trascritti, per incaricare gli organi gestionali di indire una gara internazionale per l'affidamento della concessione della valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare del sito denominato "Rione Terra", al fine di individuare un unico soggetto privato a cui affidare, inizialmente, la relativa concessione della valorizzazione e gestione degli edifici contenuti nell'ambito A, per il quale sono già stati conclusi gli interventi di riqualificazione, così come indicati nell'allegato b) inerente detto ambito, per un periodo di almeno 18 anni, con la possibilità di affidare in subconcessione le singole unità immobiliari del sito da destinare alle seguenti attività: 1) turistico-alberghiera, 2) turistico-gastronomica, 3) turistico-commerciale;*
6. *Dare mandato agli organi gestionali di prevedere in capo all'amministrazione concedente, stante l'unicità e l'indivisibilità del sito, al pari del borgo seicentesco sul quale esso sorge, il diritto di concedere al medesimo concessionario anche gli ambiti B e C, all'esito delle procedure ad evidenza pubblica aventi ad oggetto l'affidamento di detti ambiti, laddove il concessionario sia disponibile a fare propria l'offerta tecnica ed economica degli aggiudicatari delle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento di tali ambiti, stabilendo che, al momento dell'esercizio di tale diritto da parte dell'amministrazione a favore del concessionario, occorrerà rimettere all'Agenzia del Demanio la rivalutazione all'attualità della durata e del canone della concessione, perché entrambi i valori possano essere riparametrati, al pari di quanto garantito all'iniziale rapporto, ai valori correnti di mercato, nonché al valore immobiliare, ai parametri di redditività commisurati alla destinazione prevista, allo stato di conservazione e manutenzione del bene e ad ogni eventuale impegno da parte del concessionario all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione;*
7. *Di fornire a tale fine i seguenti indirizzi all'organo esecutivo ed alla struttura gestionale:*
 - caratterizzare il procedimento ad evidenza pubblica in modo tale da garantire un'elevata qualità non solo del concessionario, ma anche dei sub-concessionari, tenendo conto anche delle realtà locali ai fini della loro valorizzazione;*
 - caratterizzare il procedimento ad evidenza pubblica in modo tale da contemperare l'obbligo della manutenzione straordinaria a carico del concedente con l'opportunità di ottenere dal concessionario una condivisione di tale obbligo, entro i limiti di quanto offerto in gara e che costituirà oggetto di specifica valutazione;*

caratterizzare il procedimento ad evidenza pubblica in modo tale da valorizzare la città di Pozzuoli e, insieme, il territorio flegreo in un'ottica di rilancio turistico di visione e respiro internazionale, anche attraverso il riconoscimento della forza lavoro, dei prodotti e del know-how locale, prevedendo anche una specifica eventuale struttura comunale per gestire i rapporti con il concessionario volta a garantire il raggiungimento della finalità di promozione del sito denominato "Rione Terra";

8. *Di disporre agli organi gestionali di concludere senza indugio il procedimento per le necessarie modifiche del "Regolamento per l'assegnazione in locazione, in concessione e per la valorizzazione territoriale dei suoli ed immobili ad uso diverso dall'abitativo di proprietà del Comune di Pozzuoli", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.113 del 7.10.2013 al fine di consentire le sub concessioni.*
9. *Di dare mandato alla Giunta ed agli Organi gestionali individuati nella Cabina di Regia come da delibera di Giunta Comunale n° 65 dell'8 maggio 2015 e ss. mm. per l'attuazione degli indirizzi e l'adozione degli atti di rispettiva competenza;"*

CONSTATATO

che in esecuzione di detti indirizzi, l'organo gestionale ha indetto una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento della concessione della valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare del sito denominato "Rione Terra" e del relativo logo ai fini della promozione turistico culturale;

che la procedura ad evidenza pubblica è in corso di definizione, nella fase di verifica di congruità dell'offerta del concorrente caratterizzato dal punteggio complessivo più alto all'esito delle operazioni di gara poste in essere dalla commissione in ordine all'offerta tecnica e all'offerta economica, richiesta dal RUP per verificare il rispetto dei requisiti di congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità;

che detta fase endoprocedimentale non si è ancora definita;

che in data 03.05.2022 una concorrente ha diffidato l'Amministrazione a concludere il procedimento di gara, riservandosi di agire per la tutela dei propri diritti e In data 08.06.2022, ha notificato ricorso per la declaratoria del silenzio inadempimento formatosi sulla diffida del 03.05.2022, rimasta senza alcun riscontro, nonché ex art. 117, comma 3 c.p.a. per la nomina di un Commissario ad acta in caso di ulteriore inerzia;

che, in ogni caso, l'intera procedura induce a compiere una nuova e differente valutazione, nell'interesse pubblico, dei principi nazionali e comunitari *di favor participationis, di par condicio*, di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, nella parte in cui consente all'Amministrazione di valutare la possibilità di un ampliamento della concessione in favore dell'aggiudicatario, per la valorizzazione di altre aree e locali rientranti negli ambiti denominati B e C, per loro entità sicuramente sottratte al criterio della complementarietà e supplementarietà in guisa da essere destinate ad incidere anche sulla durata della concessione, qualora i lavori dovessero completarsi nel corso della stessa;

che una nuova valutazione, nell'interesse pubblico, dei suddetti presupposti e la verifica circa la effettiva convenienza di conferire tutti i beni immobili rientranti nell'ambito denominato "A" ad un unico concessionario, suggeriscono all'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione e ciò a prescindere dall'operato della Commissione giudicatrice e dalla valutazione di congruità o meno dell'offerta;

CONSIDERATO

che l'articolo 21-*quinquies* della L. 241/1990 consente alla P.A. di procedere ad una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;

DATO ATTO

che in data 12 giugno 2022 si è tenuta la tornata elettorale per l'elezione della nuova amministrazione, conclusasi con il turno di ballottaggio del 26 giugno;

che il Programma di coalizione a sostegno della candidatura di Luigi Manzoni Sindaco si è intrattenuto, in particolare, sul tema del "Rione Terra" affermando quanto segue:

“Un’attenzione particolare al nostro Rione Terra: è giunto il tempo che ogni azione possibile per la sua valorizzazione e fruizione sia messa in campo, ma vanno ascoltate e portate a nuova sintesi le preoccupazioni e i suggerimenti che studiosi del settore, parti della città, stanno manifestando circa le presenze architettoniche-archeologiche quelle museali e le attività culturali previste e da prevedere nel nostro centro antico.

Faremo quest’ulteriore passo in avanti assieme a tutta la città, discutendo e decidendo, finalmente, con essa, assumendocene tutte le responsabilità di fronte alla comunità puteolana.

Partendo dal presupposto per cui la massima assise di governo della città, il nostro consiglio comunale, ha discusso e approvato delle decisioni in merito: è stato avviato l’iter per concedere la parte del Rione Terra già completata, a destinazione commerciale, turistica e ricettiva, a un soggetto privato.

Ma su questo manteniamo ferma la nostra piena attenzione circa possibili sviluppi prossimi futuri, pronti a decidere in merito in maniera tempestiva e senza alcun condizionamento, anche con nuove soluzioni e novelle progettualità. Intanto, ci sembra opportuno riaffermare che se tutti i beni materiali contenuti nell’intero Rione Terra sono elementi della persistenza memoriale, quindi dell’identità culturale e territoriale della comunità flegrea, parimenti tra essi ci sono elementi che in una misura esponenziale testimoniano di quella dinamica originata dal rapporto tra ogni singolo individuo e la società, tra gli uomini e le donne e le pratiche economiche, culturali, religiose in cui essi si sono mossi e hanno vissuto.

Allora appare indubbio che questo patrimonio, quindi la Cattedrale/Tempio di Augusto, i musei che sono e saranno presenti sulla rocca, il percorso archeologico sotterraneo e le varie presenze di simile periodo in superficie, le presenze architettoniche e artistiche religiose di varia natura, gli edifici di maggior rappresentanza culturale e civile, oltre a quelli che saranno destinati a funzioni, ipotizzate e da ipotizzare, di carattere culturale, testimoniano e possono rappresentare più e meglio le identità flegree che si sono manifestate e succedute diacronicamente.

Possono quindi oggi maggiormente legarsi alle esigenze culturali e sociali della comunità flegrea a venire.

*Allora, qui la proposta, utilizzando proprio questi beni si procederà in primis favorendo contatti e accordi tra l’ente comune, la curia e le soprintendenze interessate, quindi con gli eventuali soci privati e associazioni varie cittadine disponibili ad associarsi al progetto, in maniera tale da giungere alla costituzione della **Fondazione di Partecipazione Rione Terra**.*

Sarà proprio questa il nucleo della vera persistenza memoriale puteolana e flegrea, il motore di un nuovo rapporto tra la nostra comunità e la contemporaneità, culturale e identitaria...

... Lo spostamento già programmato del porto commerciale verso l’area Ex Sofer e la realizzazione del porto turistico con accesso da Largo Emporio - da collegare alla darsena pescatori e al lungomare Pertini mediante un percorso pedonale ai piedi del Rione Terra - dovranno determinare nuove modalità di accesso, fruizione e gestione tanto del centro storico nel suo complesso, quanto del suo principale attrattore culturale rappresentato dal Rione Terra e dal relativo percorso archeologico.”;

RITENUTO

che è intento della nuova amministrazione, in considerazione di quanto affermato nel Programma di coalizione ed all’esito di una nuova valutazione dell’interesse pubblico, riaffermare la centralità della presenza diretta dell’Ente nelle scelte gestionali, in vista della valorizzazione e fruizione del patrimonio storico costituito dal Rione Terra, notoriamente caratterizzato da rilevanti presenze architettoniche, storiche, monumentali ed archeologiche;

che una maggiore incidenza del Comune all’interno dei luoghi di *governance* potrà essere garantita solo con strumenti idonei, secondo un moderno concetto di “*governance* partecipata o partecipativa” e attraverso una diretta partecipazione del medesimo alla gestione;

che tale scelta trova ulteriore motivazione anche in considerazione della particolare contingenza economica determinata dalla pandemia (e dalla fase post pandemica) e dall’opportunità di intercettare importanti risorse pubbliche nel quadro degli interventi del PNRR;

OSSERVATO

che, alla luce di una nuova qualificazione dell’interesse pubblico e di quanto constatato sull’intera procedura circa i presupposti *di favor participationis, di par condicio*, di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione e la verifica circa la effettiva convenienza di conferire tutti i beni immobili rientranti nell’ambito denominato “A” ad un unico concessionario, è necessario che vengano rivisti gli indirizzi forniti dalla precedente Amministrazione;

che ne consegue la revoca della deliberazione giuntale (di proposta al consiglio comunale) n. 28 del 4 marzo 2021 e, quindi, la revoca della deliberazione del consiglio comunale n. 31 del 16 aprile 2021 che hanno definito (cfr. punti 2,3 e 4 delle premesse) il modello di *governance* per la valorizzazione del compendio immobiliare “Rione Terra”, individuato lo strumento operativo nella concessione di valorizzazione di beni immobiliari rientranti nel patrimonio indisponibile dell’ente attraverso l’individuazione, a seguito di una procedura di evidenza pubblica (cfr. gara internazionale), di un unico soggetto privato a cui affidare, inizialmente, la relativa concessione della valorizzazione e gestione degli edifici del patrimonio immobiliare del “Rione Terra”;

- che l’interesse pubblico di favorire contatti e accordi tra il Comune, la Curia e le Soprintendenze interessate, anche con eventuali privati e associazioni cittadine disponibili ad associarsi al progetto, trova dimora nella dichiarata volontà di individuare il focus dello sviluppo della rocca denominata “Rione Terra” quale testimonianza della identità culturale e territoriale della comunità flegrea;
- che assume rilievo la considerazione che l’interesse pubblico richiede la necessità di procedere alla rinnovata definizione di un differente strumento giuridico da utilizzare per la gestione del complesso immobiliare oltre che di un distinto modello di *governance* per la gestione e la valorizzazione culturale dell’intero compendio immobiliare del “Rione Terra”, come già indicato e descritto, così da avviare e sviluppare tutte le azioni e le attività amministrative finalizzate all’impiego ed all’utilizzo dei beni, pubblici e privati;
- che il diverso strumento giuridico che si andrà a definire, pur nella partecipazione e nel coinvolgimento di tutti i soggetti interessati, dovrà garantire il mantenimento della regia della *governance* in capo all’Amministrazione pubblica, capace di garantire il soddisfacimento dell’interesse pubblico alla migliore valorizzazione e utilizzazione di un sito così rilevante per la città di Pozzuoli;
- che è necessario considerare il “Rione Terra” come un bene, sia pure allo stato parzialmente recuperato ed usufruibile, del quale occorre stabilire le modalità di gestione, partendo dalla considerazione che tale bene patrimoniale è anche una potenziale fonte di reddito, da porre a servizio esclusivo dello sviluppo culturale ed economico della città, per il tramite di scelte che consentano all’amm.ne di indirizzarne la politica di gestione senza che questa venga condizionata dall’esigenza del massimo ritorno economico immediato, consentendo altresì forme di turismo qualificato da una più durevole permanenza sul territorio;
- che questa Amministrazione, per le considerazioni che precedono, intende escludere forme di affidamento esclusivo a privati del bene pubblico;
- che assume rilievo la necessità di procedere alla definizione di un modello di *governance* per la gestione e la valorizzazione culturale dell’intero compendio immobiliare del “Rione Terra”, così da avviare e sviluppare tutte le azioni e le attività amministrative finalizzate all’impiego ed all’utilizzo dei beni, pubblici e privati, che possono essere destinati, secondo le specifiche destinazioni d’uso, a costituire la valorizzazione dell’intero sito;

che, in ogni caso, lo studio di fattibilità redatto dall’Agenzia del Demanio, nell’individuare il punto di partenza della iniziativa di valorizzazione del sito “Rione Terra” nella visione strategica di sviluppo ed integrazione del sito nel più ampio territorio puteolano e flegreo, individuava il fine ultimo della valorizzazione del sito nel “...rendere il Rione Terra un attrattore turistico/museale/ricettivo di respiro internazionale capace di canalizzare i flussi turistici su tutti i Campi Flegrei, con il coinvolgimento delle comunità.” non esclude la gestione diretta e/o in partenariato pubblico-privato, oltre alle ulteriori diverse ipotesi di affidamento della gestione di concessione di valorizzazione, concessione di servizi, *project financing*, fondazione di partecipazione e consorzio di valorizzazione culturale;

che è ferma volontà di questa Amministrazione, anche in conformità alle ipotesi di gestione previste dall’Agenzia del Demanio, quella di effettuare la gestione dell’intero compendio denominato “Rione Terra” attraverso strumenti che contemplino una *governance* diretta dell’ente – se del caso attraverso forme di partenariato pubblico-privato e/o fondazione di partecipazione - vieppiù tenuto conto del prospettico ampliamento dei beni da gestire agli ulteriori ambiti, di complessiva consistenza superiore a quello oggi disponibile, con conseguente necessità di rimodulazione della complessiva gestione;

CONSIDERATO

che è evidente il disallineamento dell'interesse pubblico sotteso alla procedura di gara in corso rispetto alla differente valutazione dell'interesse pubblico operata dalla corrente amministrazione;

che la revoca degli atti anzidetti travolge tutti gli atti conseguenti arrestando, nello stato in cui si trova, la procedura di evidenza pubblica in corso di espletamento e non arrivando, quindi, all'aggiudicazione definitiva ed alla individuazione dell'offerta migliore;

che la questione è stata affrontata più volte dal giudice amministrativo il quale, a più riprese, e con orientamenti risalenti, ha affermato che rientra nel potere discrezionale dell'amministrazione disporre la revoca del bando di gara e degli atti successivi, laddove sussistano concreti motivi di interesse pubblico tali da rendere inopportuna, o anche solo da sconsigliare, la prosecuzione della gara (cfr. C.d.S, sez. V, 09/11/2018, n.6323; C.d.S, sez. V, 04/12/2017, n.5689; C.d.S., sez. III, 07/07/2017, n.3359; C.d.S., sez. VI, 6 maggio 2013, n. 2418; C.d.S, sez. IV, 12 gennaio 2016, n. 67; Tar Campania, Napoli, Sez. VIII, 14/ 11/ 2019, n.5368).

che il giudice amministrativo ha ritenuto che anche laddove la procedura di gara risulti essere ancora in corso non si rilevano particolari problematiche in ordine ad una valutazione della stazione appaltante che stabilisce di revocare l'intera procedura; essendo, infatti, semplicemente in corso la gara, in capo agli offerenti non si è formata alcuna posizione consolidata di tutela, per cui la stazione appaltante può procedere alla revoca senza speciali oneri motivazionali o l'inoltro agli interessati di specifica comunicazione di avvio del procedimento (cfr. C.d.S., sez. IV, Sent. 30 settembre 2002, n. 5003);

che la revoca della gara pubblica può ritenersi legittimamente disposta dalla stazione appaltante in presenza di documentate e obiettive esigenze di interesse pubblico che siano opportunamente e debitamente esplicitate, che rendano evidente l'inopportunità o comunque l'inutilità della prosecuzione della gara stessa, oppure quando, anche in assenza di ragioni sopravvenute, la revoca sia la risultante di una rinnovata e differente valutazione dei medesimi presupposti (Tar Campania, Napoli, Sez. VIII 5 aprile 2012 n. 1646; Trentino Alto Adige, Trento, 30 luglio 2009 n. 228);

che sul tema si deve registrare un orientamento ancor più determinato e risoluto del giudice amministrativo che arriva ad affermare che in casi del genere, la decisione della Pubblica amministrazione di procedere alla revoca degli atti di gara /e dell'aggiudicazione provvisoria, nella fattispecie trattata in sentenza) non è neanche da classificare come attività di secondo grado (diversamente dal ritiro dell'aggiudicazione definitiva), atteso che, nei confronti di tale determinazione, l'aggiudicatario provvisorio vanta solo un'aspettativa non qualificata o di mero fatto alla conclusione del procedimento: pertanto, l'assenza di una posizione di affidamento in capo all'aggiudicatario provvisorio, meritevole di tutela qualificata, attenua l'onere motivazionale facente carico alla Pubblica amministrazione, in occasione del ritiro dell'aggiudicazione provvisoria, anche con riferimento alla indicazione dell'interesse pubblico giustificativo dell'atto di ritiro (cfr. C.d.S, sez. III , 06/03/2018 , n. 1441);

che nel caso di specie, si è ancora in una fase precedente non essendo intervenuto il provvedimento di aggiudicazione provvisoria per cui l'amministrazione resta libera di intervenire sugli atti di gara con manifestazioni di volontà di segno opposto a quello precedentemente manifestato senza dovere sottostare a particolari forme ed obblighi motivazionali (cfr. ex multis: C.d.S., Sez. V, n. 107 del 4.1.2019);

che alla luce del siffatto quadro giurisprudenziale, l'Amministrazione può intervenire con propri provvedimenti amministrativi che dispongano la revoca delle deliberazioni degli organi (giunta e consiglio comunale) e, quindi, dei provvedimenti di esecuzione (gestori) della dirigenza dell'ente senza timori particolari e con il solo onere di dare una congrua e chiara indicazione di quelli che sono i rinnovati motivi d'interesse pubblico che depongono per detta soluzione amministrativa;

PRECISATO

che si è ritenuto opportuno acquisire in tale senso un parere legale *pro veritate* in ordine alla legittimità di un eventuale provvedimento di revoca della deliberazione n. 31 adottata dal Consiglio Comunale in data 16 aprile 2021 e dei relativi atti consequenziali;

che il descritto parere è stato formalmente chiesto con deliberazione di Giunta Municipale n. 124 per essere ricevuto ed iscritto al protocollo al numero 0061913;

che detto parere testualmente recita:

“In ogni caso, codesta Amministrazione, ha il potere di avvalersi della facoltà discrezionale di non procedere all’aggiudicazione, sia per le concrete ragioni sopravvenute che hanno riguardato il procedimento di gara (attualmente interessato da indagini della Procura della Repubblica di Napoli, con conseguente sequestro di tutta la relativa documentazione), che per operare una diversa valutazione dei presupposti che hanno indotto l’Amministrazione ad indire la gara.

Tale facoltà, oltre a trovare la propria canonizzazione nel dettato dell’art. 21 quinquies della L. 241/1990, è espressamente prevista dall’art. 11 dell’Avviso di gara laddove stabilisce che “Il Comune di Pozzuoli si riserva la facoltà di annullare la procedura o di non procedere all’aggiudicazione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico. ...omissis...; si riserva altresì la facoltà di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico”.

Per quanto la clausola di gara richiami doverosamente quanto disposto dall’art. 95, comma 12 del D.Lgs. 50/2016 - a mente del quale: “Le stazioni appaltanti possono decidere di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto. Tale facoltà è indicata espressamente nel bando di gara o nella lettera di invito” - nonché faccia riferimento alla sola prima ipotesi contemplata dal 1° co., del cit. art 21 quinquies, in tema di “sopravvenuti motivi di pubblico interesse”, non è revocabile in dubbio che la P.A. possa sempre attingere alla facoltà, attribuitale dalla fonte primaria, di procedere a quella “nuova valutazione dell’interesse pubblico originario”, contemplata dalla richiamata legge sul procedimento amministrativo quale possibile fonte dell’esercizio del potere di revoca.

Recita, difatti, il primo comma dell’art. 21 quinquies in parola: “Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell’adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell’interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell’organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l’amministrazione ha l’obbligo di provvedere al loro indennizzo”. Come sapientemente ravvisato in giurisprudenza, a fronte della perimetrazione del potere di revoca legislativamente riconosciuto ex art. 21 quinquies, appare del tutto irrilevante l’eventuale diversa formulazione della clausola contenuta nel disciplinare di gara (T.A.R. Trentino-Alto Adige sez. I - Trento, 30/11/2016, n. 404).

Trattasi difatti di un apprezzamento di merito riservato dal Legislatore alla Stazione Appaltante, non sindacabile in sede giurisdizionale se non per manifesta illogicità o travisamento dei fatti. Ciò alla stregua dei principi generali dell’ordinamento giuridico i quali, oltre che codificati dall’art. 21-quinquies, l. n. 241/1990, trovano fondamento negli stessi principi costituzionali predicati dall’art. 97 Cost., ai quali deve pur sempre ispirarsi l’azione amministrativa. L’esercizio del potere di revoca, perciò, tenuto conto delle preminenti ragioni di salvaguardia del pubblico interesse che lo giustificano, non è subordinato al ricorrere di ipotesi tipiche tassativamente predeterminate dal legislatore, ma è estensivamente rimesso alla valutazione ampiamente discrezionale della p.a. che può determinarsi in tal senso sia per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell’azione del provvedimento sia, anche, per una nuova valutazione degli elementi e dei presupposti di fatto preesistenti (Tar Campania, Napoli, I, 01/12/2021, n. 7714; id., id., 11/10/2021, n. 6397).

[...]

Rientra nella sfera gestionale riservata alla dirigenza dell’Amministrazione locale il potere di adottare il provvedimento di non aggiudicazione della gara e la revoca della procedura indetta con determina dirigenziale n. 1689 del 05.08.2021; tuttavia per non invadere la sfera di competenza degli organi politici è necessario che gli stessi definiscano sia le linee programmatiche della revoca, che le modalità di indizione e di espletamento della nuova procedura e manifestino i motivi di interesse pubblico, che rendono inopportuna la prosecuzione della gara.”;

ACCLARATO

- per tutto quanto riportato, che la normativa vigente attribuisce all'amministrazione la facoltà di revocare il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole da parte dell'organo che lo ha emanato per rimediati motivi di pubblico interesse, con il corollario che la revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti;
- che questa amministrazione intende legittimamente esercitare detta facoltà;

RITENUTO

di procedere, alla luce della rinnovata valutazione degli interessi pubblici inerenti la gestione amministrativa dell'antica rocca "Rione Terra", alla individuazione di un differente strumento giuridico teso a garantire lo sviluppo di questa strategica e rilevante parte di città, capace di garantire una presenza diretta dell'Ente nella gestione della stessa, senza escludere forma di partenariato con operatori privati;

Tutto ciò premesso, considerato e richiamato:

DELIBERA

di proporre al Consiglio Comunale di approvare la narrativa che precede e per gli effetti:

Ritenere la narrativa che precede integralmente trascritta nel presente dispositivo per gli effetti che ne derivano;

Di proporre al Consiglio Comunale:

di procedere, alla luce della rinnovata valutazione degli interessi pubblici inerenti la gestione amministrativa dell'antica rocca "Rione Terra", alla individuazione di un diverso modello di governance per la gestione e la valorizzazione culturale dell'intero compendio immobiliare del "Rione Terra" che, pur nella partecipazione e nel coinvolgimento di tutti i soggetti interessati, dovrà garantire il mantenimento della governance in capo all'Amministrazione pubblica, escludendo l'ipotesi dell'affidamento ad un unico concessionario;

di procedere, per l'effetto, alla revoca della deliberazione n. 31 del 16.04.2021;

di riservarsi, con successivo provvedimento consiliare, di esplicitare più in dettaglio il modello di gestione dell'antica rocca denominata "Rione Terra", con mantenimento della governance in capo all'Ente pubblico – se del caso attraverso forme di partenariato pubblico-privato e/o fondazione di partecipazione- , sviluppando le tematiche anche nelle redigende linee strategiche e programmatiche, che terranno conto del prospettico ampliamento dei beni da gestire agli ulteriori ambiti, di complessiva consistenza superiore a quello oggi disponibile, con conseguente necessità di rimodulazione della complessiva gestione;

dare mandato agli organi gestionali per l'attuazione degli indirizzi e l'adozione degli atti di relativa competenza.

LA GIUNTA COMUNALE

dispone l'approvazione della proposta di deliberazione come sopra riportata.

Ed inoltre, al fine di permettere il tempestivo avvio delle azioni previste dal presente provvedimento, con ulteriore unanime e separata votazione

LA GIUNTA COMUNALE

stabilisce di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO f.to LUIGI MANZONI	IL SEGRETARIO GENERALE f.to GIOVANNI SCHIANO di COLELLA LAVINA
--	---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 02/08/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
NICOLA DELLA GROTTIELLA

Pozzuoli, li 02/08/2022

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione,

è divenuta esecutiva in data 02/08/2022 in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, D.Lgs n. 267/2000).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
NICOLA DELLA GROTTIELLA