



COMUNE DI POZZUOLI

Città Metropolitana di Napoli

DETERMINAZIONE N. 2807 DEL 29/12/2023

Direzione 5 - Coordinamento Urbanistica Governo del Territorio

OGGETTO: Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione dell'insediamento produttivo Prysmian, come previsto dall'art.3 del "Protocollo d'intesa tra il Comune di Pozzuoli, la Società 'Prysmian Power Link S.r.l.', la Società 'Waterfront Flegreo S.p.A' e la società 'Terza A Srl' per la definizione del procedimento volto all'ampliamento dell'insediamento industriale di proprietà della Società 'Prysmian Power Link S.r.l.' e alla riqualificazione e sviluppo dell'area residua relativa al complesso industriale dismesso 'Ex Ansaldo - Sofer' di proprietà della Società 'Waterfront Flegreo S.p.A.' e 'Terza A Srl', nel Comune di Pozzuoli, nonché delle antistanti aree di competenza del Demanio Marittimo Portuale".

Premesso:

che nel Comune di Pozzuoli è in esercizio un rilevante insediamento industriale, di proprietà della Società "Prysmian Power Link S.r.l.", che rappresenta un'importante occasione di lavoro e sviluppo per il territorio comunale e per l'intera area flegrea;

che con nota del 27.01.2020, la predetta Società ha manifestato all'Amministrazione Comune la possibilità di qualificare la produzione del sito industriale di Pozzuoli previo ampliamento del perimetro dell'attuale stabilimento produttivo per l'inserimento e la realizzazione di un'area dedicata alla ricerca e allo sviluppo tecnologico, con evidenti ricadute positive anche sui livelli occupazionali. La medesima nota ha altresì evidenziato che il suddetto ampliamento, per evidenti motivi logistici e di produzione, dovrebbe essere realizzato nell'ambito delle aree immediatamente contermini all'attuale sito produttivo;

che con nota del 29.01.2020, prot. 7354, il Sindaco del Comune Pozzuoli, in riscontro alla citata richiesta, ha convocato apposita riunione per il giorno 05.02.2020 invitando, in uno ai rappresentanti della Società "Prysmian Power Link S.r.l." (di seguito anche solo "Prysmian" e/o "Richiedente"), i rappresentanti della Società "Waterfront Flegreo S.p.A." (di seguito anche solo "WF S.p.A.") proprietaria delle aree direttamente confinanti con il

predetto sito industriale interessate dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "Riqualificazione e Riconversione delle Aree Ex-Sofer" ed i rappresentanti della società Terza A S.r.l., proprietaria della ex Palazzina Uffici ricadente nel suddetto Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Scopo della riunione era l'individuazione di una soluzione che consentisse, nel perseguimento dell'interesse pubblico allo sviluppo locale, la verifica della procedibilità tecnico-amministrativa di una proposta di revisione e rimodulazione degli interventi ricadenti nell'area del citato P.U.A. - approvato con Delibera Commissariale 20/2012 - attraverso l'accelerazione delle procedure nel rispetto delle previsioni normative all'uopo applicabili.

che nel contempo, è emersa la necessità di addivenire alla ridefinizione del perimetro dell'area interessata dal PUA affinché la proposta dei promotori possa risultare coerente e, quindi, favorire la sollecita realizzazione anche delle opere di riorganizzazione del sistema della viabilità locale di competenza del Commissario Straordinario di cui all' art. 11 della Legge 887/1984, quali gli interventi denominati "Collegamento tra Tangenziale di Napoli (via Campana), rete viaria costiera e porto di Pozzuoli", "Viabilità costiera primo e secondo stralcio" e "Viabilità connessa al collegamento della nuova darsena traghetti del Porto di Pozzuoli con il collegamento Tangenziale - Porto" e della "Nuova darsena traghetti ed opere accessorie";

che con nota del 30.01.2020, prot. 07/2020, la società WF S.p.A. ha manifestato la propria disponibilità ad un confronto sulla revisione del P.U.A., finalizzato alla possibilità di attuare, nel rispetto di tutte le procedure in essere e del caso, possibili sinergie con la confinante "Prysmian Power Link S.r.l.", utili a sostenere e stimolare il progresso e lo sviluppo del territorio flegreo, anche attraverso l'incremento dei livelli occupazionali;

che con Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 05.05.2020 è stato approvato il Protocollo d'Intesa tra il Comune di Pozzuoli, la Società 'Prysmian Power Link S.r.l.', la Società 'Waterfront Flegreo S.p.A.' e la società 'Terza A S.r.l.' per la definizione del procedimento volto all'ampliamento dell'insediamento industriale di proprietà della Società 'Prysmian Power Link S.r.l.' e alla riqualificazione e sviluppo dell'area residua relativa al complesso industriale dismesso 'Ex Ansaldo – Sofer'. Tale Protocollo d'intesa è stato sottoscritto fra le parti in data 08.05.2020;

che con nota 0044397 del 16.07.2020 Waterfront Flegreo S.p.A. ha trasmesso la proposta "Revisione del Pua" approvato dell'intera area "ex Sofer", in coerenza con il citato Protocollo d'Intesa;

che con nota 0047550 del 28.07.2020 la competente Direzione 5 del Comune di Pozzuoli ha richiesto modifiche ed integrazioni agli elaborati progettuali trasmessi che, in data 02.10.2020, con nota 0064210, è stata parzialmente riscontrata dalla WF S.p.A.;

che la dimensione e la complessità del progetto di trasformazione urbana, ha richiesto l'articolazione dell'area, originariamente oggetto di un unico intervento da assoggettarsi ad un solo P.U.A., in cinque Ambiti, denominato "Schema Direttore e Programma d'Intervento - SDPI";

che con delibera di G.C. n. 18 del 11.02.2021 e successiva Consiliare n. 19 del 08.03.2021 è stato approvato lo schema del nuovo "Protocollo d'Intesa", con allegato lo "Schema Direttore – Programma d'Intervento – S.D.P.I.", con l'individuazione dei 5 Ambiti, quale sintesi degli indirizzi per l'attuazione della succitata nuova strategia urbanistica. Tale Protocollo d'Intesa è stato sottoscritto in data 23.06.2021.

che il protocollo d'intesa prevede che gli Ambiti 1, 3, 4 e 5, di cui allo Schema Direttore

attesa la marginalità distributiva delle rispettive dislocazioni rispetto al complesso dell'area in questione, nonché la loro totale autonomia funzionale, potranno essere oggetto di Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, mentre la rimanente maggioritaria porzione di territorio ricadente nel restante - Ambito 2, contenente gli Stralci Funzionali (SF) 1, 2, 3, 4, 5 e 6, sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi della LR 16/2004 e del suo Regolamento di attuazione 5/2011;

che la Prysmian Power Link S.r.l è proprietaria dell'area sita alla Via Anecchino, località Arco Felice del Comune di Pozzuoli, compresa nel limite di proposta di revisione Pua, Ambito 1, di cui allo Schema Direttore;

che in attuazione con quanto previsto nell'art. 3 del nuovo Protocollo d'intesa sottoscritto in data 23.06.2021, la Società "Prysmian Power Link s.r.l." ha presentato al Comune di Pozzuoli in data 08.07.2021, l'istanza di PdC Convenzionato, in uno con tutti gli elaborati tecnici e descrittivi all'uopo necessari, relativamente all'area di cui all' Ambito 1;

che con Delibera di Giunta Comunale n. 152 del 08.10.2021, si è preso atto dei progetti relativi ai cinque "Ambiti" che vanno a comporre il Piano/Programma dell'area ex-Sofer, unitamente al Rapporto Ambientale Preliminare, così come pervenuti in virtù del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 23.06.2021, fermo restando che gli interventi edilizi dei singoli progetti e la relativa definizione del fabbisogno delle aree e delle opere pubbliche, nonché dei parcheggi pertinenziali saranno determinati e regolati in fase di istruttoria dell'Amministrazione comunale dei relativi strumenti urbanistici di dettaglio e della definizione delle relative convenzioni che regolano i rapporti tra il soggetto proponente-attuatore per la realizzazione delle opere pubbliche e ad uso pubblico;

che con nota prot. 81993 del 19.10.2021 la scrivente Direzione 5 ha indetto la Conferenza di Servizi, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, per l'esame del PCC in oggetto;

che con parere prot. 20459-P del 05.11.2021 la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, per poter valutare la pratica, ha chiesto l'acquisizione di documentazione progettuale integrativa, oltre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Pozzuoli;

che con verbale di riunione del 19.11.2021, la Direzione 5 ha consegnato al Richiedente il sopraccitato parere della Soprintendenza, chiedendone l'adempimento, e ha precisato che la conclusione del procedimento di consultazione mediante CdS sarebbe stata subordinata all'acquisizione della documentazione integrativa richiesta e agli esiti di tutti i pareri, in particolare, a quelli del procedimento di VAS;

che con nota del 14.12.2021, il Richiedente ha trasmesso la documentazione integrativa in riscontro alla citata richiesta da parte della Soprintendenza competente;

che con nota prot. 882-P del 17.01.2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, ricevuta la documentazione integrativa, ha ribadito l'esigenza della preventiva acquisizione del parere della Commissione Locale del Paesaggio del Comune di Pozzuoli, nonché la ricezione della copia cartacea della documentazione progettuale integrativa già precedentemente richiesta;

che con nota prot. 4358 del 19.01.2022, il progetto del PdC è stato inviato all'Ufficio del Paesaggio del Comune di Pozzuoli per il parere di competenza, nelle more del completamento del procedimento della Valutazione ambientale strategica (VAS) e fermo

restando la necessaria integrazione progettuale in formato cartaceo che il Richiedente avrebbe dovuto presentare per adempiere ai pareri di cui alla CdS;

che con nota del 10.02.2022, il progettista del Richiedente ha trasmesso alla competente Soprintendenza la documentazione integrativa richiesta in formato cartaceo;

che con nota prot. 8803-P del 02.05.2022, la competente Soprintendenza ha trasmesso il “parere favorevole con prescrizioni” al PCC per la riqualificazione dell’Ambito 1;

che con nota del 16.06.2022, il progettista del Richiedente ha inviato le osservazioni alle prescrizioni di cui alla sopracitata nota della Soprintendenza, precisando di recepirle tutte ad esclusione della riduzione complessiva dell’edificio A, poiché tale altezza sarebbe vincolata dall’ingombro degli elementi interni legati alla funzionalità dell’edificio medesimo;

che in data 27.06.2022 è stato pubblicato l’avviso di deposito del Rapporto Ambientale sul BURC n. 57 ed è stato, quindi, avviata la fase di consultazione in merito al procedimento di V.A.S. ai sensi dell’art. 13 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, relativamente al Rapporto Preliminare Ambientale;

che con prot. 075291 del 27.09.2022, il Comune di Pozzuoli, ha espresso il parere motivato favorevole con prescrizioni, di cui all’art. 15 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii, in riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica del “Programma d’intervento” relativo al Protocollo d’Intesa tra il Comune di Pozzuoli, la “Prysmian Power Link S.r.l.”, la “Waterfront Flegreo S.p.A.” e la “Terza A S.r.l.”;

che il rapporto ambientale, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell’ambito della consultazione, sono stati trasmessi alla Giunta comunale con prot. 97121 del 06.12.2022;

che con nota prot. 98203 del 12.12.2022, la Direzione 5 ha chiesto al Richiedente di integrare il progetto presentato al fine di consentire il completamento dell’istruttoria;

che con nota prot. 19983 del 20.02.2023, il Richiedente ha trasmesso la documentazione progettuale integrativa la quale è stata sottoposta all’Ufficio del Paesaggio del Comune di Pozzuoli con nota prot. 21631 del 27.02.2023;

che con nota prot. 22269 del 01.03.2023 la Direzione 8, nel rilevare ancora carenze rispetto a quanto precedentemente richiesto, ha ribadito l’esigenza di integrare la progettazione con specifiche tavole ove siano presenti render, foto inserimenti ed un inquadramento della panoramica complessiva. Tale parere è stato notificato al Richiedente con nota prot. 23502 del 03.03.2023;

che con nota del 13.03.2023, il Richiedente ha trasmesso la relazione tecnica contenente le integrazioni richieste;

che con nota prot. 28035 del 20.03.2023 la Direzione 5 ha trasmesso alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Napoli le integrazioni progettuali predisposte dal Richiedente, chiedendo il parere definitivo di competenza ai sensi dell’art. 146 del D.lgs. 42/2004;

che il Richiedente in data 9.10.2023, ha presentato l’integrazione alla documentazione progettuale, alla quale è allegata la relazione di stima del valore delle aree revisionata, documento che con la presente si intende esaminare e valutare;

che con nota prot. 22795-P del 21.11.2023, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e

Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, ha accolto le osservazioni del Soggetto Proponente relativamente al volume più alto dell'Edificio "A", fermo restando l'obbligo all'ottemperanza delle altre prescrizioni già espresse con precedente parere del 02.05.2023 prot. n. 8803;

che con determinazione dirigenziale n. 2553 del 07.12.2023 è stata dichiarata conclusa positivamente la Conferenza di Servizi, indetta in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14, co. 2 ed art. 14 bis, l. 241/90, avente ad oggetto la definizione del procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28-bis DPR 380/2001) dell' "Ambito 1";

che con Delibera di Giunta n. 187 del 11.12.2023 è stata proposta al Consiglio Comunale l'approvazione dello schema di convenzione, unitamente al progetto che ne forma parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001, da stipularsi tra l'amministrazione comunale e la Società "Prysmian Power Link s.r.l.";

Considerato:

che con determinazione dirigenziale n. 2553 del 07.12.2023 è stata dichiarata conclusa positivamente la Conferenza di Servizi, indetta in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14, co. 2 ed art. 14 bis, l. 241/90, avente ad oggetto la definizione del procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28-bis DPR 380/2001) dell' "Ambito 1";

che con Delibera di Giunta n. 187 del 11.12.2023 è stata proposta al Consiglio Comunale l'approvazione dello schema di convenzione, unitamente al progetto che ne forma parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001, da stipularsi tra l'amministrazione comunale e la Società "Prysmian Power Link s.r.l.";

Dato atto:

che l'art. 10 dello schema di Convenzione prevede che "La Società "Prysmian Power Link s.r.l." si impegna a corrispondere al Comune, fatto salvo il diritto allo scomputo, il contributo di costruzione, ex art. 19 del DPR 380/2001, per il rilascio dei titoli edilizi ovvero il costo di costruzione, ove dovuto, e gli oneri di urbanizzazione";

che le aree da cedere al Comune quali oneri di urbanizzazione non sono localizzabili all'interno dell'area dell'Ambito 1, e questo per evidenti ragioni di incompatibilità delle attività che vi si svolgeranno con l'accesso al pubblico, essendo necessaria una recinzione dell'area stessa;

che, pertanto, all'art. 12 del citato schema di Convenzione il Comune acconsente la monetizzazione delle aree e delle relative opere pubbliche da realizzarsi per parcheggio e aree a verde che viene stabilita in € 2.395.889,57 oltre IVA, per complessivi € 2.922.985,28 (comprensivi di IVA).

che il contributo del costo di costruzione è determinabile sulla base del computo metrico delle opere allegato al progetto e che risulta essere pari a € € 369.877,08;

Visto:

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

il D.Lgs. 36/2023;

il D.P.R. n. 207 del 05.10.2010

lo Statuto Comunale;

il Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

il Regolamento Comunale di Contabilità;
il Regolamento Comunale sui Controlli Interni.

DETERMINA

1. **di considerare** la narrativa che precede parte integrante sostanziale del presente dispositivo;
2. **di accertare** in entrata, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000 la somma complessiva di € 1.461.492,64 (comprensiva i IVA) al capitolo 3260.4 del bilancio esercizio 2023, quale monetizzazione delle opere di urbanizzazione;
3. **di accertare** in entrata, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000 la somma complessiva di € 1.461.492,64 (comprensiva i IVA) al capitolo 3260.4 del bilancio esercizio 2024, quale monetizzazione delle opere di urbanizzazione;
4. **di accertare** in entrata, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000 la somma complessiva di € 369.877,08 al capitolo 3260.4 del bilancio esercizio 2024, quale contributo del costo di costruzione;
5. **di precisare**, a norma dell'art. 183, comma 9 bis del vigente TUEL, che trattasi di spesa non ricorrente;
6. **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile di servizio;
7. **di dare atto** che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui al 4° comma dell'art. 151 del D. Lgs. 267/2000, ha efficacia immediata dal momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria e viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;
8. **di dare atto** che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo Pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
9. **di trasmettere** il presente atto alla Direzione Affari Generali per la pubblicazione all'Albo Pretorio online.

Allegati:

1. *Delibera di Giunta n. 187 del 11.12.2023*

ACCERTAMENTI

Titolo	Capitolo	Descrizione	Importo	Anno	Numero
4.05.01.01.001	3260.4	Permesso di	1.461.492,64	2023	38023

		Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione dell'insediamento produttivo Prysmian, monetizzazione delle opere di urbanizzazione			
4.05.01.01.001	3260.4	Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione dell'insediamento produttivo Prysmian, monetizzazione delle opere di urbanizzazione	1.461.492,64	2024	9
4.05.01.01.001	3260.4	Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione dell'insediamento produttivo Prysmian, contributo del costo di costruzione	369.877,08	2024	10

IL DIRIGENTE
Dott. AGOSTINO DI LORENZO

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Pozzuoli, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005