

# Comune di POZZUOLI

## PROTOCOLLO DI INTESA

### TRA

Il Comune di Pozzuoli

E

la Società "PrysmianPower Link S.r.l."

la Società "Waterfront Flegreo S.p.A."

la Società "Terza A S.r.l."

per la definizione del procedimento volto all'ampliamento dell'insediamento industriale di proprietà della Società "PrysmianPower Link S.r.l." e alla riqualificazione e sviluppo dell'area residua relativa al complesso industriale dismesso "Ex Ansaldo - Sofer" di proprietà delle società "Waterfront Flegreo S.p.A." e "Terza A S.r.l.", nel Comune di Pozzuoli nonché delle antistanti aree di competenza del Demanio Marittimo Portuale.

L'anno 2021 addì ..... del mese di febbraio alle ore ..... presso gli uffici comunali siti in Pozzuoli alla Via Tito Livio n. 4, sono presenti:

Per il Comune di Pozzuoli:

- Il Sindaco, Vincenzo FIGLIOLIA;
- l'Assessore all'Urbanistica, Prof. Roberto GERUNDO;

Per la Parte Privata

- la società "Waterfront Flegreo S.p.A." (P.I. 05390820966), con sede legale in Milano alla Via Andrea Solari n. 30, in persona del legale rappresentante Dott. Francesco Alessandro COSENZA;
- la società "Terza A S.r.l.", con sede legale in Pozzuoli (NA) alla Via Celle 2, in persona del delegato dell'Amministratore, dott. Francesco Alessandro Cosenza
- la società "Prysmian Power Link S.r.l." (P.I. 05931070964), con sede legale in Milano alla Via Chiese n. 6, nella persona dell'Ing. Giuseppe Galasso nella qualità di Direttore di Stabilimento con procura generale.



## PREMESSA

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

2 - Con nota del 27.01.2020, la predetta Società ha manifestato all'Amministrazione Comunale 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, di produzione e di sicurezza del lavoro, dovrebbe essere realizzato nell'ambito di una piccola area immediatamente contermina all'attuale sito produttivo in cui si insinua morfologicamente, ferma restando la piena sostenibilità ambientale dei processi produttivi in essere e programmati.

3 - 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 "PrysmianPower Link S.r.l.", i rappresentanti della Società "Waterfront Fregreo 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.

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".



4 - 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, ma principalmente a determinare una stabilità di lungo periodo della suddetta attività produttiva che, in mancanza di idonee riorganizzazioni del sito di lavorazione attraverso un suo possibile ampliamento, sarebbe con ogni probabilità orientata a dismettere la sede di Pozzuoli per indirizzarsi verso collocazioni urbanistiche di maggiore funzionalità.

5 - A seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 5 maggio 2020, è stato sottoscritto fra le parti, in data 8 maggio 2020, il relativo primo Protocollo d'Intesa, che si allega al presente.

6 - A valle della sottoscrizione del suddetto Protocollo d'Intesa, sono stati predisposti e trasmessi dalla WF S.p.A. con nota 0044397 del 16 luglio 2020, gli elaborati grafici e descrittivi del P.U.A. revisionato.

7 - Con nota 0047550 del 28 luglio 2020 la competente Direzione 5 del Comune di Pozzuoli ha richiesto modifiche ed integrazioni agli elaborati progettuali trasmessi che, in data 2 ottobre 2020, con nota 0064210, è stata parzialmente riscontrata dalla WF S.p.A.

8 - Da rilevare che, a valle del citato sottoscritto Protocollo d'Intesa, la seconda emergenza pandemica ha ulteriormente rallentato i processi economici di trasformazione urbana, al livello nazionale ed, in particolare, nelle regioni meridionali, per cui appare urgente, nello specifico scenario flegreo, peraltro caratterizzato dall'imminente fenomeno bradisismico, porre le basi per determinare l'ulteriore accelerazione di investimenti pubblici e privati, atti a rilanciare l'occupazione e creare infrastrutture logistiche e per servizi, in grado di sostenere le azioni tese alla crescita delle economie locali, a partire dalla riqualificazione dei centri storici e delle zone urbane consolidate, immediatamente confinanti con le aree oggetto del presente Protocollo d'Intesa.

9- Lo stato attuale dei mercati immobiliari impegnati nella trasformazione urbana appare ormai da alcuni anni ed, in particolare all'attualità, al livello nazionale e internazionale, nonché per il prossimo futuro a causa della epocale crisi economica generata dalla pandemia da Covid-19, non in grado di sopportare sincreticamente interventi di ampie dimensioni spaziali, specialmente in condizioni di forte criticità ambientale, con riferimento alle attività di bonifica dei suoli contaminati, e paesaggistica, nel caso di aree costiere.

10 - 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, come da planimetria che si allega al presente Protocollo d'Intesa e che costituisce lo Schema Direttore e Programma d'Intervento (SDPI).

11 – Appare, quindi, necessario snellire l'attuazione degli interventi edilizi urbanisticamente conformi, nel pieno rispetto degli assetti distributivi e planovolumetrici previsti nello SDPI, assoggettando i suddetti Stralci Funzionali a differenziate procedure urbanistiche di attuazione, favorendo interventi di trasformazione urbanistica, in grado di sortire effetti immediati e progressivi, senza rinunciare o alterare la complessiva unicità ed organicità programmatica definita per l'intero comparto ex Sofer, così come prefigurato nella citata allegata planimetria riportante l'assetto urbanistico generale di progetto quale unitario Programma di Intervento.

12 – Tale strategia risulta conforme, in particolare, alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Paesistico, che all'Art. 15 – Zona ART (Area di Ricerca Tecnologica), comma 1, *“comprende .... l'area industriale costiera nel Comune di Pozzuoli ....”*, per la quale, a norma del comma 3, *“è ammesso l'ampliamento e il nuovo insediamento di attività scientifico-tecnologiche mediante piani di dettaglio che saranno valutati preventivamente ai fini dell'incidenza paesistica e ambientale dalla Soprintendenza competente”*, oltre a precisare il complesso delle destinazioni d'uso ammissibili, quali *“ ... scientifico-tecnologiche; culturali; turistiche; produttive; infrastrutturali, ricettive, ricreative e per il tempo libero”*.

13 – Detto Piano/Programma risulta altresì conforme all'Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, in cui si assoggettano tali aree ad una pluralità di *“strumenti urbanistici esecutivi: PIP e/o PRU; PPE”* ed all'Art. 55 delle stesse, che prevedono quali *“Strumenti esecutivi: PPE ovvero PEC”*, ascrivendole alla disciplina delle Zone Territoriali Omogenee D2 - Industriali di Riconversione, estese dall'ex Convento le Monachelle all'attuale Mercato Ittico.

14 - Peraltro, già il PUA approvato nel 2012 era esteso ad una porzione di tale più ampia superficie territoriale, individuandola sulla base all'assetto proprietario che si era andato configurando a seguito dell'alienazione della ex fabbrica Sofer, staccando così, da un lato, la fabbrica Prysmian, oggetto negli anni di autonomi interventi edilizi, dall'altro, l'area di Sud Cantieri SpA;

15 – Il complesso degli Strumenti esecutivi citati nelle suddette Norme Tecniche di Attuazione del PRG vanno evidentemente aggiornati nelle denominazioni, in relazione al sopravvenuto quadro normativo regionale, L.R. 16/2004 che, agli artt. 26 e 27, definisce e disciplina i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), in cui detti strumenti sono confluiti.

16 - L'attuazione dei suddetti strumenti urbanistici di dettaglio, allo stato, può essere perseguita, per Ambiti *“...qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificate...”*, anche mediante l'istituto del Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato, introdotto con Decreto Sblocca Italia, come disciplinato dall'art. 28 bis del DPR 380/2001.



17 – In particolare, gli Ambiti 1, 3, 4 e 5, 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;

18 – Nello specifico:

- Ambito 1 riguarda le superfici che si incuneano nell'area di proprietà del confinante sopra citato stabilimento Prysmian, da destinare ai "... settori della ricerca di base e applicata, dei servizi alle imprese, delle produzioni industriali avanzate e ad elevato livello tecnologico ...", così come precisato all'Art. 32, comma 2°, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, relativamente alla disciplina della Zona Territoriale Omogenea D2 – *Industriale di riconversione*;
- Ambito 3 riguarda un preesistente edificio, ex mensa dell'originario stabilimento industriale, da assoggettare a ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, con funzione di parcheggio multipiano quale Porta Ovest al centro abitato costiero e storico di Pozzuoli, materialmente espunto dall'area ex Sofer, a seguito della nuova definizione degli assetti viabilistici costieri in corso di attuazione ai sensi della legge 887/1984, ma anche con il ruolo di parcheggio fuori strada a servizio delle funzioni oggetto dei restanti insediamenti previsti nell'area;
- Ambito 4 riguarda un preesistente edificio, ex uffici dell'originario stabilimento industriale, da assoggettare a manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, per attività terziarie e direzionali, materialmente espunto dall'area ex Sofer a seguito della nuova definizione degli assetti viabilistici costieri in corso di attuazione ai sensi della legge 887/1984;
- Ambito 5, Parcheggio Zona Porto, riguarda un'area per la sosta breve a raso, posto in radice alla Nuova Darsena Traghetti in corso di attuazione ai sensi della legge 887/1984, che ne migliora notevolmente l'efficienza grazie alla offerta di posti-auto che contiene, finalizzati al miglioramento della funzionalità del suddetto braccio portuale;

19 - All'esito dell'odierno incontro, dunque, le Parti sono addivenute alla determinazione di aggiornare il Protocollo d'Intesa, già oggetto della citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 5 maggio 2020, attraverso la sottoscrizione di un nuovo protocollo, mirante a condividere le modalità attraverso le quali definire il percorso amministrativo, da condurre in parallelo con modalità di autonomia che preservino e concorrano all'attuazione delle previsioni urbanistiche riportate nell'allegato SDPI, finalizzato:

a - All'ampliamento dell'opificio industriale "Prysmian Power Link S.r.l." (Ambito 1) nell'ambito dell'area confinante con l'attuale sito produttivo mediante l'utilizzazione di residuale porzione del

complesso industriale dismesso "Ex Ansaldo - Sofer", di proprietà della Società "Waterfront Flegreo S.p.A.", da rendere oggetto di PdiC ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001;

**b** - al recupero del preesistente edificio di proprietà della società "TERZA A S.r.l.", da destinare ad attività terziarie e direzionali, da rendere oggetto di PdiC Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, relativamente al Ambito 4;

**c** - alla riconversione del preesistente edificio, ex mensa dell'originario stabilimento industriale, da destinare a parcheggio di filtro e interscambio, di proprietà della Società "Waterfront Flegreo S.p.A.", da rendere oggetto di PdiC Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, relativamente al Ambito 3;

**d** - alla realizzazione del Parcheggio Zona Porto, ricadente in Ambito 5, appartenente al Demanio Marittimo, riguardante un'area per area di sosta a raso, posto in radice alla Nuova Darsena Traghetti, da rendersi oggetto di PdiC Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, in via autonoma attraverso iniziativa diretta dell'Amministrazione Comunale o nell'ambito della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria, connessa al rilascio dei PdiC Convenzionati, di cui alle precedenti lettere b e c, da consentire previa concertazione con l'Ente competente;

**e** - alla riqualificazione e sviluppo dell'area residua di cui al predetto complesso industriale dismesso "Ex Ansaldo - Sofer", del pari di proprietà della Società "Waterfront Flegreo S.p.A.", coincidente con l'Ambito 2, mediante la previsione delle seguenti funzioni:

- Aree polifunzionali;
- Strutture turistico-ricettive;
- Uffici, commercio (con esclusione di centri commerciali) e servizi;
- Parcheggi pertinenziali e di uso pubblico;
- Parcheggi pubblici, di filtro e di interscambio;
- Parco urbano attrezzato;
- Infrastrutture per la viabilità interna.

Le suddette funzioni, con riferimento all' Ambito 2, contenente gli SF 1, 2, 3, 4, 5 e 6, saranno oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi della LR 16/2004 e del suo Regolamento di attuazione 5/2011.

Tanto premesso, le Parti come sopra costituite addivengono al seguente

#### **PROTOCOLLO D'INTESA**



## **Articolo 1 - Premessa**

1 - La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'Intesa.

## **Articolo 2 – Approvazione SDPI e sue modalità di attuazione**

1 - Il Comune di Pozzuoli provvederà preventivamente ad approvare apposita Delibera di Giunta Comunale di proposta al Consiglio Comunale, contenente:

- Condivisione dell'iniziativa, delle sue motivazioni e del procedimento descritto nel presente Protocollo d'Intesa;
- Approvazione dell'assetto planimetrico di riarticolazione funzionale degli interventi di trasformazione urbanistica, così come descritti in narrativa, e trasfusi nello SDPI;
- Dichiarazione di pubblico interesse della nuova proposta di pianificazione attuativa e del nuovo assetto urbanistico dell'intero ambito ex Area Sofer costituito da dieci Stralci Funzionali, ricompresi in due Sub-Ambiti, ammezzo di PUA e PdiC Convenzionati, come dettagliato nel successivo art. 3.

## **Articolo 3 – Attivazione del procedimento di revisione del PUA approvato**

1 - La Società "Prysmian Power Link s.r.l." si impegna a presentare al Comune di Pozzuoli entro la data del ..... l'istanza recante il PdiC Convenzionato, in uno con tutti gli elaborati tecnici e descrittivi all'uopo necessari, relativamente all'area di cui all' Ambito 1.

2 - La Società "Terza A srl" si impegna a presentare al Comune di Pozzuoli entro la data del .....l'istanza recante il PdiC Convenzionato, in uno con tutti gli elaborati tecnici e descrittivi all'uopo necessari, relativamente all'area di cui all' Ambito 4.

3- La Società "Waterfront Flegreo S.p.A." si impegna a presentare al Comune di Pozzuoli entro la data del ..... l'istanza recante il PdiC Convenzionato, in uno con tutti gli elaborati tecnici e descrittivi all'uopo necessari, relativamente all'area di cui all'Ambito 3.

4 - La Società "Waterfront Flegreo S.p.A" si impegna a presentare al Comune di Pozzuoli entro la data del ..... l'istanza recante il PUA, in uno con tutti gli elaborati tecnici e descrittivi all'uopo necessari, relativamente all'area di cui all'Ambito 2.

5 – L'Ambito 5 potrà essere ricompreso nei PdiC Convenzionati, quale opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scemuto degli oneri di costruzione dovuti a norma di legge.

6 - In uno alla predette proposte dovranno essere depositati gli schemi di convenzione recanti disciplina ed impegni tra le Parti, articolati per i quattro comparti in cui al comma precedente.

7 – A valle dell'approvazione del Consiglio Comunale di cui all'Articolo 2, l'Amministrazione Comunale, nella persona del Dirigente della competente Direzione 5 - Coordinamento Urbanistica e Governo del Territorio, all'uopo delegato, provvederà a convocare tempestivamente più



Conferenze di Servizi decisorie volte all'acquisizione dei pareri dei vari Enti competenti ad esprimersi sulla base di apposita istruttoria, relativamente ai procedimenti di cui ai commi da 1 a 4 del presente Articolo.

8 – Al Consiglio Comunale saranno sottoposte le convenzioni urbanistiche fra quelle di specifica competenza.

**Articolo 4 -Valutazione Ambientale Strategica(VAS), Valutazione di Incidenza (VI)e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di cui al D.Lgs. n. 152/2006**

1 - Le Parti convengono che i necessari procedimenti di VAS, V.I. e VIA verranno espletati parallelamente alle Conferenze di Servizi relative all'approvazione dei progetti previsti per i singoli ambiti. L'approvazione dei PdiC Convenzionati resta subordinata alla definizione e conclusione dei suddetti procedimenti e di quello relativo alla bonifica ambientale delle aree di cui al successivo art. 5.

**Articolo 5 - Bonifica delle aree già oggetto di PUA**

1 - Per l'intera area oggetto di PUA approvato con Delibera Commissariale 20/2012, è stato attuato il Piano di Caratterizzazione Ambientale, predisposto dal precedente proprietario Finmeccanica Group R.E. e approvato dal Ministero dell'Ambiente. In seguito alla validazione di ARPA Campania dei risultati analitici delle prove di laboratorio, Waterfront Flegreo S.p.A. ha presentato l'Analisi di Rischio Sito Specifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la quale è stata approvata in Conferenza di Servizi conclusasi in data 23.09.2015. In data 12.10.2020 Waterfront Flegreo S.p.A. ha consegnato alla Giunta Regionale della Campania – UOD 08 Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti – il Progetto Operativo di Bonifica (POB) dell'intera area "ex Sofer", chiedendo contestualmente l'avvio della procedura de verifica ed approvazione. In data 3.12.2020 si è tenuta la Conferenza dei Servizi in modalità telematica per l'esame del POB, conclusasi con la richiesta alla Waterfront Flegreo S.p.A. di riscontrare le osservazioni e richieste di chiarimento/integrazione, di cui ai pareri espressi nella medesima sede, mediante apposita relazione tecnica. In data 27.01.2021 Waterfront Flegreo S.p.A. ha trasmesso a tutti gli Enti competenti in materia ambientale e la relazione tecnica integrativa del progetto, in adempimento alla richiesta della Cds del 3.12.2020. La procedura ambientale sarà espletata parallelamente al procedimento di Conferenza di Servizi di cui al precedente art. 2 e saranno attuate da parte dei singoli soggetti proprietari o comunque responsabili ai sensi del D.Lgs. 152/2006, relativamente ai rispettivi Ambiti e tenendo conto delle diverse e nuove destinazioni e, comunque, secondo le procedure ambientali ed i procedimenti di competenza della Regione Campania.





2 - Tali adempimenti saranno posti in essere anche al fine di dare riscontro ed ottemperanza alla ordinanza della Regione Campania - D.G. Ciclo Integrato delle Acque e dei Rifiuti, Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali U.O.D. Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti prot. n. 179273 del 1.04.2020 nonché alla successiva ordinanza del Sindaco del Comune di Pozzuoli n. 71 del 08.04.2020.

#### **Articolo 6 - Approvazioni**

1 - Definiti i procedimenti di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il Comune di Pozzuoli provvederà all'adozione degli ulteriori e conclusivi atti di competenza, ai sensi e nei termini di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e smi e all'art. 10 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011.

#### **Articolo 7–Norma finale**

1 - Resta inteso che gli obblighi ricadenti in capo al Comune di Pozzuoli, descritti nel presente Protocollo d'Intesa, si concretizzeranno solo ed esclusivamente allorquando le tre parti "Prysmian nPower Link S.r.l.", "Waterfront Flegreo S.p. A." e "Terza A S.r.l." saranno in grado di affermare la formale disponibilità delle aree, a qualsiasi titolo, oggetto dei documenti tecnico-giuridici descritti nell'art. 2 del presente protocollo d'intesa.

Pozzuoli, \_\_\_\_\_

*Per il Comune di Pozzuoli*

il Sindaco Vincenzo FIGLIOLIA

*Per la Parte Privata*

Società "PrysmianPower Link s.r.l."

Società "WaterfrontFregreoS.p.A."

Società "Terza A S.r.l."

