



Giunta Regionale della Campania
Ufficio Legislativo del Presidente

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA
Uffici di Diretta Collaborazione del Presidente
GABINETTO

Prot.2023 - 0019577 /UDCP/GAB/UL del 04/10/2023 U
Fascicolo:INTERROGAZIONI -

Al Direttore Generale Attività Legislativa
del Consiglio Regionale della Campania
protocollo.dg.legislativa@cr.campania.it

Oggetto: Interrogazione consiliare a risposta scritta di cui al R.G. n. 727 concernente
"Polo florovivaistico Campano. Area ex Metalfer".

In ordine alla interrogazione in oggetto, a firma del Consigliere Gennaro Cinque (Gruppo Riformisti e Moderati), si trasmettono gli elementi di risposta della Direzione Generale per le Politiche agricole, alimentari e forestali e della Direzione Generale per le Risorse Strumentali.

MP

Il Dirigente dell'Ufficio II
Avv. Rossella Imperatore



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
La Direttrice Generale – Autorità di Gestione FEASR

Direzione Generale per le Risorse Strumentali
Il Direttore Generale

Al Capo dell'Ufficio Legislativo del
Presidente della G.R.C
(40 02 00)
legislativo.presidente@regione.campania.it

e p.c.

All'Assessore all'Agricoltura
assessore.caputo@regione.campania.it
segreteria.caputo@regione.campania.it

All'Assessore Attività Produttive -Lavoro -
Demanio e patrimonio
ass.laprod@regione.campania.it

Al Capo di Gabinetto del Presidente
(40.01.01)
capogabinetto@regione.campania.it

LORO SEDI

Oggetto: Interrogazione a risposta scritta a firma del Consigliere regionale Gennaro Cinque (Gruppo Riformisti e Moderati) - REG. GEN. N. 727 - concernente "Polo florovivaistico Campano Area ex Metalfer".

Si riscontra, con la presente comunicazione, la richiesta del giorno 20 settembre 2023, pervenuta alle scriventi Direzioni Generali a mezzo nota di codesto Ufficio Legislativo del Presidente (40 02 00), di pari argomento, prot. n. 2023-0018608/UDCP/GAB/UL del 25.09.2023, in allegato alla quale è stata trasmessa l'interrogazione a risposta scritta **Reg. Gen. n. 727**, recante *ad oggetto*: "Polo florovivaistico Campano Area ex Metalfer", a firma del Consigliere regionale Gennaro Cinque (Gruppo Riformisti e Moderati).

In particolare, attraverso l'atto di cui sopra, il Consigliere su indicato ha rivolto formale interrogazione al Presidente della Giunta Regionale volta a conoscere:

- "a) Se sono iniziati e a che punto sono i lavori di riqualificazione del sito "ex Metalfer" e per quanto si prevede saranno completati";
- "b) Se il canone d'uso annuo, previsto nel bando di assegnazione viene regolarmente corrisposto e/o se esistono delle morosità a carico della Società aggiudicataria"



Con riferimento ai quesiti relativi all'avvio dei lavori di riqualificazione del sito *de quo* e al pagamento dei canoni concessori, occorre fornire una risposta univoca in quanto le tematiche, alla luce di quanto si sta a rappresentare, risultano intimamente interconnesse.

L'iter amministrativo relativo al rilascio di tutte le autorizzazioni all'esecuzione dell'intervento è stato particolarmente complesso. Si riportano di seguito i passaggi salienti dell'attività compiuta dalla Società Gaia Florum Spa:

- *immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto la "Gaia Florum" aggiudicataria del Contratto di concessione del compendio "ex Metalfer" ha prodotto istanza al Consorzio ASI Napoli per il rilascio del Decreto di insediamento, atto propedeutico ad ogni ulteriore attività. L'ASI Napoli ha provveduto, tempestivamente al rilascio del richiesto provvedimento con Decreto Dirigenziale n. 41 del 18/11/2019;*
- ***in data 27-01-2020** la Società Gaia Florum ha trasmesso al Comune di Torre Annunziata la richiesta di permesso di costruire per l'intervento di riqualificazione di capannone industriale ex Metalfer per la realizzazione di un polo e contestuale convocazione di conferenza di servizi decisoria in modalità semplificata ed asincrona ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. art 14 bis;*
- *la consegna a Gaia Florum Spa del complesso immobiliare "Ex Metalfer" e annessa area esterna è avvenuta **in data 26.02.2020**;*
- ***con atto prot. N 1617 del 12.05.2020** il RUP del Comune di Torre Annunziata, in riscontro all'istanza di PdC della Gaia Florum del 27.1.2020, ha provveduto ad indire in modalità semplificata ed asincrona ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. art 14 bis Conferenza dei Servizi, al fine di consentire l'acquisizione dei pareri di competenza sul progetto definitivo presentato da Gaia Florum;*
- ***con nota prot. 12857-P del 21/9/2020** la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di NAPOLI ha richiesto **al Comune di Torre Annunziata** di ricevere il piano complessivo, da redigere ai sensi del comma 3 dell'art. 14 del P.T.P. dei comuni vesuviani, ai fini della valutazione della proposta, dando atto in via preliminare che la riconversione di parte delle aree dismesse a polo florovivaistico sia adeguata alla vocazione specifica dell'ambito territoriale;*
- ***con nota prot. 3645 del 19/10/2020** il Comune di Torre Annunziata, nelle persone del Dirigente di Settore e del RUP, ha riscontrato la nota inviata dalla Soprintendenza chiedendo una rivalutazione delle considerazioni espresse con la suddetta nota prot. 12857 A del 21/9/2020. Nella comunicazione si afferma, in primo luogo, che sull'area oggetto d'intervento è già vigente un piano complessivo, ovvero quello di cui all'Accordo di Programma per la reindustrializzazione, il riassetto territoriale e lo sviluppo economico dell'area torrese-Stabiese approvato con D.P.G.R.C. n. 15295 del 22/10/96 e successiva D.P.G.R.C. n. 24426 del 31/12/97. In secondo luogo, si cita la coerenza con il Grande Progetto Pompei ove il florovivaismo viene individuato come una delle attività a cui dare impulso e priorità. In terzo luogo, si fa presente che il progetto della Gaia Florum è risultato*



vincitore di un bando promosso dalla Regione Campania per la promozione del florovivaismo regionale; infine si cita l'approvazione del progetto da parte del Consorzio ASI;

- **con determinazione 351 del 10/12/2020** del V Dipartimento del Comune di Torre Annunziata viene determinato "di prendere atto e condividere i contenuti di quanto espresso nella conferenza dei servizi indetta ai sensi dell'articolo 14 bis con le prescrizioni di cui all'articolo 17 bis della L. 241/90 e s.m.i. e per l'effetto di approvare il verbale del 04/12/2020 unitamente agli allegati pareri pervenuti favorevolmente con il recepimento delle prescrizioni, osservazioni e condizioni riportati negli stessi";
- **con nota prot. 4642 del 15/12/2020** il Comune di Torre Annunziata ha inviato il Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi e la successiva citata Determinazione prot 351/2020 di approvazione della richiesta del Permesso di Costruire;
- **con nota prot. 17129-A del 18/12/2020** la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di NAPOLI ha sollecitato il Comune di Torre Annunziata a procedere entro 7 gg dal ricevimento della nota, al provvedimento di annullamento in autotutela del Verbale della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi del 04/12/2020 e della successiva Determina prot. 351 del 10/12/2020 a firma del Dirigente dell'Area II Tecnico Urbanistica concernente l'approvazione del Permesso di Costruire per l'intervento di riqualificazione del capannone industriale ex Metalfer per la realizzazione di un polo Florovivaistico;
- **con nuova determinazione N 5 del 16/02/2022** dell'Area II – Ufficio Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Torre Annunziata emette il PdC per il Compendio ex Metalfer.

Come evidente, l'iter amministrativo ha pertanto tenuto impegnata la società fino ai primi mesi del 2022 senza che questa potesse dare utilmente avvio ai lavori di riqualificazione.

Ultimato l'iter autorizzativo, la società Gaia Florum ha dovuto revisionare i costi di intervento che nel frattempo, a causa dei più che noti aumenti dei prezzi delle materie prime conseguenti l'evento pandemico COVID 19, erano aumentati anormalmente a fronte, invece, di un crollo del settore di riferimento, quello florovivaistico. A tal proposito la società ha avviato una serie di interlocuzioni con la Regione Campania:

- **con nota del 13.07.2022** prot. 03663768 della DG 50.15.00 "Risorse Strumentali" indirizzata alla DG 50.07.00 e p.c all'Assessore all'Agricoltura e all'Assessore alle Attività Produttive, Lavoro, Demanio e patrimonio, la stessa ha comunicato che la Società Gaia Florum ha rappresentato le gravi difficoltà e la crisi che il settore florovivaistico ha attraversato e tuttora attraversa a seguito della pandemia. La nota evidenzia che la società, non ha potuto avviare le attività previste dal contratto di concessione a causa della crisi produttiva del settore. Questa situazione di difficoltà ha determinato l'insolvenza della società nei confronti della Regione per mancato pagamento di due annualità del canone concessorio e relativi tributi. Al fine, pertanto, di poter definire la situazione debitoria della società ed agevolare così la definitiva ripresa delle attività produttive e della corretta gestione dell'immobile, con



la nota è stato richiesto alla DG 50.07.00 la conferma, con un quadro di sintesi riferito al triennio 2020-2022, dell'oggettiva situazione determinatasi nel settore florovivaistico campano a seguito della pandemia. Ciò al fine di poter valutare, in aggiunta alla documentazione economico-patrimoniale che la società dovrà esibire, le condizioni e modalità per procedere sia al rientro della situazione debitoria che per la normalizzazione delle attività contrattualmente stabilite;

- ***con nota del 18.07.2022 prot. N 0372764** la DG 50.07.00, riscontrando la nota della DG 50.15.00, ha fornito alla stessa una breve disamina sullo stato del settore florovivaistico nel quale viene confermata la profonda crisi originata dalla pandemia ed il suo perdurare anche a causa del conflitto in Ucraina.*
- ***con nota del 22/07/2022 prot. 0381663** indirizzata alla Società Gaia Florum e p.c alle DG 50.15.00 e 50.07.00, l'Unità di STAFF 91 della DG 50.15.00 "Risorse Strumentali" ha rappresentato la disponibilità a concedere la rateizzazione degli importi finora maturati per canoni concessori al fine di definire celermente il rientro dell'esposizione.*

La Regione Campania, nell'ambito degli incontri effettuati nel corso del 2023, ha richiesto, poi, che la procedura di gara, con cui saranno affidati i lavori di riqualificazione del complesso "ex Metalfer", seguano la falsa riga degli affidamenti previsti dal codice degli appalti.

La società Gaia Florum, pertanto, al fine di gestire l'appalto sulla falsa riga di quanto previsto per le gare pubbliche, ha preventivato, prima dell'avvio dei lavori, le seguenti fasi:

- Pubblicazione Bando;
- Presentazione offerte;
- Nomina commissione;
- Svolgimento sedute di gara,
- Soccorso istruttorio
- Aggiudicazione;
- Stipula polizze;
- Sottoscrizione contratto di appalto.

Per quanto riguarda gli aspetti economici della gara, il computo metrico, redatto a seguito del progetto, adotta le voci del Prezzario per le Opere Pubbliche della Regione Campania, anno 2022, come da prassi nei lavori pubblici, integrato da voci del Prezzario DEI.

Per le nuove voci di computo, la Gaia Florum ha sviluppato in maniera analitica le relative analisi prezzo.

Venendo, quindi, alla questione dei canoni, premesso quanto già rappresentato in merito alle difficoltà del settore florovivaistico a seguito degli eventi pandemici, esaminata la documentazione a corredo del progetto e della relativa gara, occorre considerare quanto segue.



In base alla bozza dello schema di contratto di appalto fornito dalla Gaia Florum, per quanto riguarda le modalità di pagamento dell'Appaltatore, è previsto:

- Un acconto del 20% (come previsto dall'art. 125, comma 1 del Codice 36/2023) alla stipula del contratto;
- Un pagamento a Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.) al raggiungimento della soglia di €500.000,00 rispetto al pagamento precedente.

In base al contratto sottoscritto con la Regione, la società Gaia Florum scomputerà gli importi dei lavori, oltre a tutte le spese di carattere straordinario.

Considerato che il valore stimato dell'appalto, come da Computo metrico, è pari a circa €4.102.440,16 oltre I.V.A., già con il solo pagamento dell'acconto, cui andranno sommate le spese già sostenute dal Concessionario, la posizione debitoria di quest'ultimo andrebbe sostanzialmente a ripianarsi.

Ragionando diversamente, tenuto conto che la durata effettiva dei lavori è prevista in 6 mesi (180 giorni), ipotizzando una cadenza mensile per l'emissione S.A.L., cui corrisponderà una spesa media superiore a €750.000,00/mese, al completamento del secondo mese di lavori, la società Gaia Florum non solo avrà ripianato la propria posizione debitoria, ma vanterà un credito nei confronti della Regione Campania per i canoni relativi alle annualità 2024 e 2025.

Alla luce delle notevoli difficoltà, amministrative e economiche, riscontrate dal Concessionario, della propositività dello stesso nel corso del tempo elasso, considerate le previsioni temporali di spesa conseguenti l'avvio, ormai più che prossimo, dei lavori, le scriventi Direzioni non hanno ritenuto utile la definizione di un piano di rientro pluriennale atteso che l'importo complessivo dei lavori coprirà in un semestre quasi i 2/3 dei canoni previsti da contratto, pari a circa vent'anni con evidente vantaggio per l'Amministrazione.

Il Direttore Generale della DG 50.15.00
Ennio Parisi


Documento firmato da:
ENNIO PARISI
04.10.2023 08:21:26 UTC

La Direttrice Generale della DG 50.07.00
Maria Passari


MARIA PASSARI
Regione Campania
Direttrice Generale
03.10.2023
17:55:46
GMT+01:00