



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 63 del 02/05/2012**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 03 aprile 2012, n. 663

Complesso immobiliare denominato “Centro Pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia” sito in Vieste (FG) alla località “Baia dei Campi” - pubblicazione avviso per acquisire manifestazioni di interesse all’acquisto/concessione migliorativa.

L’Assessore al Bilancio, avv. Michele Pelillo, sulla base dell’istruttoria espletata dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, riferisce quanto segue.

In attuazione al Piano regionale di Sviluppo approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 255 del 28 aprile 1982, ai sensi della Legge regionale 12 febbraio 1985, n. 3, venne autorizzata, secondo gli indirizzi del Piano turistico regionale, la spesa per la realizzazione di “Centri direzionali da localizzarsi rispettivamente nei poli di sviluppo turistico delle province di Foggia, Lecce e della Valle d’Itria, comprendente i territori delle province di Bari, Brindisi e Taranto”;

La localizzazione dei Centri cosiddetti pilota per il turismo fu oggetto delle deliberazioni di Giunta regionale n. 3876/1984 e, successivamente, del Consiglio regionale n. 767/1984 e n. 45/1986. In particolare, il Centro da realizzare in provincia di Foggia venne ubicato in Vieste alla località “Baia dei Campi”, nel comprensorio di proprietà della società Pugnochiuso/SEMI, in aree già tipizzate dal programma di fabbricazione comunale per insediamenti turistici;

Il progetto di massima venne approvato dalla Giunta regionale con provvedimento n. 5749/1985, previo parere favorevole del C.R.T.A. (voto 98/1985) che dispose, tra l’altro, di provvedere alla realizzazione dei Centri pilota mediante affidamento in concessione con il criterio di cui all’art. 24 lett. b) della legge 584/77 (Norme di adeguamento delle procedure di aggiudicazione degli appalti di lavori pubblici alle direttive della Comunità economica europea), approvando contestualmente il bando di gara e il capitolato d’oneri;

A seguito di esperimento procedura di gara e aggiudicazione definitiva della concessione in favore all’ATI costituita dalla società Italscavi S.p.A., quale capogruppo, e dalle altre imprese associate, i lavori iniziarono il 25.09.1989 e terminarono il 16.08.1995;

Le opere, infine, sono state collaudate con Certificato di collaudo tecnico - amministrativo del 11.06.1999, approvato con provvedimento del dirigente del Settore LL.PP. n. 727 del 15.09.2000;

Il certificato di collaudo, firmato con reversa da parte dell’ATI concessionaria, prevedeva un debito da parte dell’ATI per lavori non eseguiti o eseguiti parzialmente, motivo per il quale è insorto un contenzioso tra la Regione Puglia e la stessa ATI concessionaria per il recupero delle somme non corrisposte;

Tale contenzioso (n. 4029/2000/C per € 1.608.693,80) e l’altra controversia (n. 1617/2000/C) già in essere riguardante la restituzione delle somme (£. 10.967.533.000, oltre interessi) corrisposte dalla Regione all’ATI in esecuzione del lodo del 30.01.1998 (annullato dalla Corte di Appello con Sentenza

289/2000, confermata in seguito dalla Corte di Cassazione), sono stati riuniti in un unico giudizio (n. 6878/04 R.G.) ancora pendente innanzi al tribunale di Bari;

Con atto notarile del 24.01.2008, rep. 36175/23460, registrato a Manfredonia (FG) il 7.02.2008 al n. 763 e trascritto nei pubblici registri immobiliari al n. 3203 del registro generale e al n. 2414 del registro particolare, i terreni interessati dal complesso immobiliare di cui trattasi sono stati acquisiti alla proprietà regionale;

La Giunta regionale, nell'affrontare la problematica che si trascina senza soluzioni oramai da oltre un ventennio, con atto deliberativo n. 487 del 22 marzo 2011 ha impartito (sia in relazione alle finalità d'uso da perseguirsi con l'acquisizione del manufatto sia ai fini dell'avvio di una nuova azione nei confronti dell'ATI concessionaria per la richiesta di danni dalla Regione per lo stato di degrado del Centro) il seguente indirizzo politico - amministrativo:

- di attivare la procedura di consegna del manufatto alla Regione Puglia;
- in caso di adesione, di accertare in contraddittorio l'attuale stato di abbandono e degrado del Centro e in siffatta evenienza, di accettare la consegna con riserva;
- in caso di mancata adesione, di avviare una nuova azione giudiziaria in danno all'ATI concessionaria finalizzata al ristoro dei danni subiti dalla Regione;
- di avviare le trattative per una soluzione transattiva;
- di determinare che il manufatto conservi l'originaria destinazione di "Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia";
- di autorizzare l'Avvocatura regionale ad agire giudizialmente per i motivi di cui al terzo punto e ad avviare le trattative relativamente al quarto punto;
- di incaricare i Servizi competenti all'attuazione del presente atto di indirizzo;
- di riservarsi la modifica e l'integrazione dello stesso atto di indirizzo;

In ottemperanza al predetto Atto di indirizzo, il Centro pilota è stato assunto in consegna dalla Regione Puglia con verbale sottoscritto in data 26/07/2011, restando impregiudicati da parte della Regione ogni diritto e rivalsa nelle sedi giudiziarie pendenti e a venire;

A seguito della presa in consegna, la Regione ha provveduto con ogni urgenza alla esecuzione di lavori finalizzati alla messa in sicurezza del Centro e, in particolare, alla interdizione dell'accesso sia dall'esterno, con il ripristino dei tratti danneggiati della recinzione perimetrale, sia alle zone interne pericolose con delimitazioni mobili temporanee; ha provveduto altresì ad attivare un servizio di guardiania notturna saltuaria, allo scopo di impedire intrusioni od occupazioni abusive, e alla pulizia generale del Centro, tramite operai ARIF, soprattutto dalla folta vegetazione spontanea che costituiva una fonte di altissimo rischio d'incendio;

Per completare l'indirizzo sopra indicato, sono in corso di attivazione, da parte dell'Avvocatura regionale, unitamente al Servizio Lavori Pubblici, il giudizio per risarcimento danni e le eventuali trattative per la ricerca di una soluzione bonaria;

Riguardo allo stato di conservazione, il complesso immobiliare, mai utilizzato dall'ultimazione dei lavori di costruzione, a causa della totale assenza di manutenzione e dei danneggiamenti agli impianti tecnologici prodotti da ripetuti atti vandalici e furti, si presenta, limitatamente ad alcuni sottosistemi edilizi, in una condizione di degrado e inadeguatezza funzionale, tenuto conto altresì delle sopraggiunte normative in materia di sicurezza e di requisiti delle strutture ricettive similari; ai fini dell'esercizio, inoltre, il Centro è sprovvisto di:

- certificato di abitabilità;
- certificato di prevenzione incendi
- certificato della Commissione provinciale pubblico spettacolo per la sala conferenze e locale discoteca;
- certificati ex ISPESL per gli impianti elevatori, gli impianti di messa a terra, gli impianti contro le scariche atmosferiche, gli impianti termici;
- iscrizione al Catasto Fabbricati;

Allo stato attuale, avvenuta la presa in carico del bene in esame, nasce l'esigenza di definire la

destinazione da dare al complesso immobiliare, sulla base di tre punti fermi:

- obbligo di valorizzazione/dismissione, anche ai fini economici, del patrimonio immobiliare pubblico;
- escludere una conduzione diretta del Centro pilota da parte della Regione, che richiederebbe: competenze professionali, manageriali e organizzative di cui l'Ente non è dotato; lo svolgimento di un'attività gestionale non insita nelle ordinarie attribuzioni funzionali dell'Amministrazione; e, comunque, l'assunzione di onerosi investimenti per ristrutturazioni e recuperi strutturali;
- conservare l'originaria destinazione d'uso finalizzata alla promozione e lo sviluppo del turismo dell'area garganica, perché possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi per una crescita sostenibile del sistema locale.

A tale riguardo, nel dare atto, peraltro, della non strumentalità del bene all'esercizio di finalità istituzionali della Regione, si ritiene inevitabile, per attivare un processo di valorizzazione/dismissione della struttura, stimolare e coinvolgere la comunità imprenditoriale e degli investitori privati attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico orientato a verificare, in modo più ampio possibile, l'esistenza sul mercato di soggetti interessati rispetto alle due ipotesi alternative di acquisto o di ottenimento in concessione migliorativa del complesso immobiliare;

La pubblicazione dell'avviso pubblico alla manifestazione di interesse, per il suo carattere esclusivamente di natura esplorativa, non deve costituire una proposta contrattuale né comportare alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati (acquirenti/concessionari), restando da parte dell'amministrazione regionale qualsiasi discrezionalità e valutazione in ordine all'avvio o meno della procedura e alla scelta della soluzione più opportuna in vista del pubblico interesse perseguito;

In ordine a tale merito, valutati i risultati ottenuti dalla predetta ricerca di mercato, la Giunta regionale sarà nuovamente interessata ai fini delle determinazioni finali da assumere, dovendo definire gli obiettivi più convenienti da raggiungere, con riferimento al trasferimento a titolo oneroso o alla concessione, e le modalità di espletamento delle relative procedure competitive di aggiudicazione.

Tanto premesso, con il presente provvedimento l'Assessore referente propone alla Giunta regionale di:

- prendere atto di quanto innanzi riferito;
- approvare lo schema di avviso pubblico, unitamente alla domanda di manifestazione di interesse, e l'estratto dell'avviso medesimo, da pubblicare, al fine di ampliare il più possibile la platea dei concorrenti, con riferimento al primo, sul BURP e sul sito istituzionale della Regione e, con riferimento al secondo, sul sito istituzionale del Comune di Vieste, sulla GURI, sulla GUUE, su almeno due dei principali quotidiani a diffusione nazionale, su almeno uno a maggiore diffusione regionale ed, eventualmente, attraverso ulteriori forme telematiche;
- fissare il termine per la ricezione delle domande di manifestazione di interesse in almeno quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico;
- autorizzare il Servizio Demanio e Patrimonio a proseguire l'iter amministrativo per la pubblicazione degli avvisi, così come in innanzi delineato e all'assunzione dell'impegno di spesa necessaria;
- rinviare a successivo atto deliberativo, alla luce dei risultati ottenuti con l'avviso pubblico, ogni determinazione sugli obiettivi da conseguire, con riferimento alla dismissione o alla concessione del complesso immobiliare, sulle relative procedure competitive di aggiudicazione eventualmente da attivare e, infine, sulla classificazione degli stessi beni rispettivamente al patrimonio disponibile o indisponibile regionale.

VISTA la legge regionale 26 aprile 1995, n. 27 (Disciplina del demanio e del patrimonio regionale).

ACQUISITO il parere in data 15 febbraio 2012 dell'avvocato Mario Spinelli, difensore della Regione Puglia nei contenziosi in premessa specificati, attestante che l'avvio della presente procedura "non avrebbe riflessi negativi sui giudizi con la ITALSCAVI";

ACQUISITA altresì la "piena adesione" a tale parere da parte dell'Avvocatura regionale con nota prot. n.

11/L/3781 del 22.2.2012;

RITENUTO di poter provvedere all'approvazione dello schema di avviso pubblico e del relativo estratto allegati al presente provvedimento;

Copertura finanziaria ai sensi L.R. 28/01 e successive modificazioni e integrazioni

Per l'esecuzione della presente delibera è prevista una spesa di €. 15.00,00 (euro quindicimila/00) da impegnarsi sulla dotazione finanziaria 2012 del capitolo di spesa 3680 "spese per l'amministrazione del demanio e del patrimonio regionale comprese spese di gestione e contenziosi - l.r. 27/95".

L'Assessore al Bilancio, avv. Michele Pelillo, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, vertendosi in materia rientrante nella competenza dell'Organo Politico, ai sensi dell'Art. 4, comma 4, lett. h) della L.r. n.7/97 (atti dispositivi del patrimonio), propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

## LA GIUNTA REGIONALE

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore al Bilancio;

Vista la sottoscrizione in calce al presente provvedimento del dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio;

a voti unanimi e palesi, resi nei modi di legge,  
DELIBERA

- di dare atto di quanto espresso in narrativa e che qui s'intende integralmente riportato;
- di approvare lo schema di avviso pubblico, unitamente alla domanda di manifestazione di interesse, e lo schema di estratto di avviso, allegati al presente atto deliberativo per farne parte integrante;
- di autorizzare il Servizio Demanio e Patrimonio alla pubblicazione dell'avviso pubblico sul BURP e sul sito istituzionale della Regione, nonché per estratto sul sito istituzionale del Comune di Vieste, sulla GURI, sulla GUUE, su due dei principali quotidiani a diffusione nazionale, su un quotidiano a maggiore diffusione regionale ed, eventualmente, attraverso ulteriori forme di pubblicità telematica, provvedendo all'impegno, alla liquidazione e al pagamento delle relative somme;
- di fissare il termine per la ricezione delle domande di manifestazione di interesse in quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico;
- di rinviare a successivo atto deliberativo, alla luce dei risultati ottenuti con l'avviso pubblico, ogni determinazione sugli obiettivi da conseguire, con riferimento alla dismissione o alla concessione del complesso immobiliare, sulle relative procedure competitive di aggiudicazione eventualmente da attivare e, infine, sulla classificazione degli stessi beni rispettivamente al patrimonio disponibile o indisponibile regionale;
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sul sito informatico regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 - comma 3 - della Legge regionale 20.06.2008, n. 15.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Teresa Scaringi Dott.Nichi Vendola