

	Commissario straordinario ex art.4 del decreto-legge 18/04/2019 n. 32
	ing. Paolo Delli Veneri (D.P.C.M. 14/04/2022)

Napoli, 28/01/2026

Prot. 280128/Cons
(da citare nella risposta)

Al **Commissario straordinario dott. Giuseppe PRIOLO**

S E D E

giuseppe.priolo@pec.buffetti.it

(rif. prot. m_inf.UFFGAB.Registro Ufficiale.U.2666.27-01-2026)

e, p.c.:

al **Segretariato generale**
Dipartimento per il coordinamento amministrativo
della Presidenza del Consiglio dei Ministri
Ufficio per le attività di indirizzo politico-amministrativo
S E D E

segreteria.dica@mailbox.governo.it

al **Signor Sottosegretario di Stato On. Avv. Tullio FERRANTE**
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
piazzale di Porta Pia, 1 – 00198 R O M A
segreteria.ferrante@mit.gov.it

al **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Gabinetto**
piazzale di Porta Pia, 1 – 00198 R O M A
ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it

al **Ministero dell'Interno – Gabinetto**
piazza del Viminale, 1 – 00184 R O M A
gabinetto.ministro@pec.interno.it

al **Signor Direttore della Agenzia Nazionale per**
l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati
e Confiscati alla criminalità organizzata
via del Quirinale, 28 – 00187 R O M A
agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

al **Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Sud**
della Presidenza del Consiglio dei Ministri
Ufficio per il rafforzamento della capacità amministrativa
per la coesione - Ufficio IV
via Sicilia, 162/C – 00187 R O M A
dpcoe.uff4@pec.governo.it

al **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**
Osservatorio sui commissariamenti infrastrutturali
via Nomentana, 2 – 00161 R O M A
osserv.comm_infrastr@mit.gov.it

al **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**
Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative
Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali
via Nomentana, 2 – 00161 R O M A
dg.edilizia-div2@pec.mit.gov.it

alla **Agenzia del Demanio**
c.a. dott.ssa Alessandra DAL VERME
via Barberini, 38 – 00187 R O M A
agenziademanio@pce.agenziademanio.it

alla **Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione**
c.a. ing. Massimiliano MARZO
via Barberini, 38 – 00187 R O M A
strutturaprogettazione@pce.agenziademanio.it

all' **ing. Mario MAUTONE Sub-commissario per**
“Palazzo Fienga” – S E D E
mariomautone@pec.it

Oggetto: Rendicontazione attività svolta dal 14/04/2022 in qualità di Commissario straordinario per le opere di edilizia statale relative ai **“Lavori di demolizione integrale di «Palazzo Fienga» e conseguente realizzazione, sul relativo sedime, «del Parco urbano e della Piazza della Legalità»**, in Torre Annunziata (NA), ex art. 1 del D.P.C.M. 14/04/2022.

Con D.P.C.M. 14 aprile 2022 il sottoscritto veniva nominato Commissario straordinario per l'intervento in oggetto indicato; con il successivo D.P.C.M. 23 dicembre 2025 la S.V., ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, è stato individuato Commissario straordinario per il medesimo intervento, in sostituzione, il dott. Giuseppe Priolo.

Al fine di assicurare la continuità dell'azione amministrativa, con valore di *“passaggio delle consegne”*, si rendiconta al Commissario straordinario di nuova nomina ed alla competente Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali quanto segue.

Il compendio immobiliare denominato *«Palazzo Fienga»* fu realizzato alla fine del XIX secolo nel Comune di Torre Annunziata su un'area di circa 5.000 m²; esso è costituito da un unico corpo di fabbrica [su piano parzialmente cantinato e tre piani fuori terra, catastalmente censito al Foglio 9, particella n. 51] con planimetria ad “U”, dotato di corte interna divisa in due zone da un corpo scala centrale; del compendio si forniscono i seguenti elementi:

- | | |
|---|--------------------------|
| – area del lotto oggetto di intervento | 4.237,73 m ² |
| – volume (cubatura v x p) dell'edificato | 55.638,00 m ³ |
| – superficie coperta «Palazzo Fienga» | 3.379,22 m ² |
| – superficie coperta corpo scala centrale | 83,52 m ² |
| · superficie corte Est | 464,69 m ² |
| · superficie corte Ovest | 392,47 m ² |

All'atto del commissariamento (agosto 2021), il compendio immobiliare risultava sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 “Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e ss.mm.ii., per essere stato realizzato da più di 70 anni da autore non vivente.

Il compendio, che si trova in avanzato stato di degrado manutentivo, in un ambito densamente urbanizzato, è in gestione all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e confiscati alla Criminalità organizzata (A.N.B.S.C.) in quanto oggetto di sentenza di confisca definitiva (emessa in data 4/05/2015 e divenuta definitiva in data 15/09/2017) confluenso quindi nel patrimonio indisponibile dello Stato, dopo essere stato a lungo roccaforte di un clan camorristico tuttora attivo ed operante nel territorio.

Si rammenta che il CIPE, con la delibera n. 61, del 29/08/2020, recante *“Strategia nazionale per la valorizzazione dei beni confiscati attraverso le politiche di coesione-Piano per la valorizzazione di beni confiscati esemplari nel Mezzogiorno e assegnazione di risorse FSC 2014-2020”*, dispose una prima assegnazione dell'importo di 10,00 milioni di euro, a valere sulle risorse disponibili del F.S.C. 2014–2020, attribuita alla Agenzia nazionale per la Coesione Territoriale (A.C.T.) per il finanziamento, nell'ambito del *“Piano per la valorizzazione di beni confiscati esemplari nel Mezzogiorno”*, di uno specifico asse destinato al sostegno dell'attività progettuale per i beni in confisca definitiva ubicati nel Mezzogiorno e qualificati come esemplari.

Il compendio in argomento venne individuato dal Tavolo di Indirizzo e Verifica della suddetta “Strategia” quale *“bene esemplare”* nell'ambito del *“Piano nazionale per la valorizzazione dei beni confiscati esemplari nel Mezzogiorno”*; secondo i primi intendimenti istituzionali (Accordo sottoscritto il 16/07/2021 ex art. 15 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. tra A.N.B.S.C., A.C.T. e l'Agenzia del Demanio), si ipotizzò di destinare il compendio immobiliare, dopo importanti opere di ristrutturazione e adeguamento funzionale, a *“Cittadella della Legalità”*, ovvero a polo operativo ed alloggiativo per presidi ed uffici operativi di Polizia di Stato, Arma dei Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizia Giudiziaria, Polizia Metropolitana e di Polizia Locale di Torre Annunziata.

Si rammenta che con i DD.P.C.M. del 5 agosto 2021 venivano individuati taluni interventi infrastrutturali prioritari e, tra questi, l'intervento di edilizia statale relativo alla rifunzionalizzazione del compendio

immobiliare denominato «Palazzo Fienga», in Torre Annunziata (NA), affidato all'architetto Maria Lucia CONTI in qualità di Commissario straordinario.

Successivamente, con l'art. 1 del D.P.C.M. del 14 aprile 2022 – recante modifiche al citato D.P.C.M. del 5 agosto 2021, ammesso a registrazione da parte della Corte dei conti il 23/05/2022 n. 1309, pubblicato nel sito web del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e notificato con nota del Capo di Gabinetto del medesimo Ministero prot. 19506, in data 6 giugno 2022 – si è disposto, per l'intervento di edilizia statale prioritario relativo alla rifunzionalizzazione del compendio immobiliare denominato «Palazzo Fienga», in Torre Annunziata (NA), la sostituzione del Commissario straordinario arch. Maria Lucia CONTI con l'ing. Paolo DELLI VENERI

Il D.P.C.M. 5/08/2021 ed il successivo D.P.C.M. 14/04/2022, di commissariamento dell'intervento, indicano in 25,00 milioni di euro il relativo costo stimato, mentre il finanziamento disponibile pari a 1,20 milioni di euro trae origine dalla suddetta Delibera CIPE n. 61/2020 [pubblicata in G.U. – S.G. n. 306 del 10/12/2020]; si indica infine che *“La copertura residuale sarà assicurata nell'ambito del «Piano di valorizzazione di beni confiscati esemplari»”*. In data 17/03/2022, venne sottoscritta – tra A.N.B.S.C., A.C.T., Agenzia del Demanio e Commissario Straordinario dell'opera – apposita Convenzione per l'espletamento dei servizi di ingegneria e architettura propedeutici alla sola redazione del P.F.T.E., comprensivo del piano particellare di esproprio, relativa al suddetto intervento (rilievi, indagini strutturali e geognostiche, verifica di vulnerabilità, assistenza opere murarie, etc.), per un importo complessivo da imputare a carico del citato Piano pari a 0,477 milioni di euro precisando altresì che *“Le ulteriori fasi progettuali, nonché l'esecuzione dell'opera, saranno più puntualmente regolamentate con successiva convenzione da stipularsi, previo reperimento delle risorse finanziarie, che saranno eventualmente quantificate ad esito della redazione del P.F.T.E.”*.

Tuttavia l'ipotesi di realizzazione della *“Cittadella della Legalità”* comportava non poche criticità, in primis connesse alla complessità ed onerosità dell'intervento di recupero strutturale di un edificio ottocentesco in condizioni di forte degrado, ricadente in territorio comunale rientrante nella c.d. *“zona rossa per rischio Vesuvio”*, anche in relazione alla rifunzionalizzazione per le finalità istituzionali allora previste.

Si rammenta che in data 20 dicembre 2022, si era svolto un tavolo tecnico presso la Prefettura di Napoli in cui si è condivisa l'opportunità di analizzare le possibili alternative alla realizzazione della *“Cittadella della Legalità”*, ivi compresa l'ipotesi della demolizione integrale di *«Palazzo Fienga»* e conseguente realizzazione di una piazza sul sedime di risulta. Inoltre, in data 26 settembre 2023, si era svolta una riunione interistituzionale presso la Prefettura di Napoli, in cui, acquisite le informazioni ed i pareri da parte di tutte le istituzioni coinvolte, si era preso atto della sopraggiunta carenza di interesse dei Comandi / Amministrazioni, compresa la Polizia Metropolitana, alla realizzazione del polo operativo e alloggiativo delle FF.O. in *«Palazzo Fienga»*, condividendo l'ipotesi di procedere alla demolizione totale del cespite.

Il successivo 16 gennaio 2024 si era svolto il tavolo interistituzionale presso l'ufficio di Gabinetto del Ministro dell'Interno al fine di concordare circa l'opportunità di abbandonare l'ipotesi di utilizzo di *«Palazzo Fienga»* a polo operativo e alloggiativo delle FF.O., ritenendo preferibile la demolizione integrale del cespite e la destinazione dell'area a parco urbano; per la decisione si è tenuto conto di vari fattori – quali l'alto costo di realizzazione della cd. *“Cittadella della Legalità”*, la compromessa staticità e l'ubicazione dell'immobile che, a causa di una sola via di accesso, ha comportato una rivalutazione delle esigenze delle FF.O.

Al fine di procedere alla nuova destinazione, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania, in data 26 febbraio 2024, revocava il vincolo storico-artistico parziale dell'immobile.

In data 8 aprile 2024, il Tavolo di indirizzo e verifica della *“Strategia nazionale per la valorizzazione dei beni confiscati attraverso le politiche di coesione”*, condividendo le motivazioni alla base della nuova destinazione di *«Palazzo Fienga»*, promuoveva l'attribuzione delle risorse già assegnate non solo alla produzione del P.F.T.E., come previsto e trasfuso nella citata Convenzione sottoscritta in data 17 marzo 2022, ma anche alla integrale demolizione del compendio immobiliare ed alla progettazione ed alla realizzazione sul relativo sedime del parco urbano e della cd. *«Piazza della Legalità»*. A tal fine, è stata proposta una rimodulazione delle risorse ex delibera CIPE n. 61/2020, per un importo pari a 9,523 milioni di euro, da destinare alla demolizione integrale di *«Palazzo Fienga»* e conseguente la realizzazione sul relativo sedime di

un parco urbano e della “Piazza della Legalità”, nonché la richiesta di ulteriori risorse F.S.C. 2021 – 2027, per 2.3 milioni di euro. La suddetta proposta è stata presentata al CIPESS a cura del Dipartimento per le politiche di Coesione e per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri, richiedendo altresì che l'importo complessivo delle risorse venisse assegnato al Commissario straordinario già nominato con il citato D.P.C.M. 14/04/2022.

Per maggiori dettagli sull'intero iter che ha condotto, dal 2022 al 2024, alla attuale identificazione dell'obiettivo stabilito della demolizione integrale di «Palazzo Fienga», si fa rinvio alla documentazione in atti, in particolare nelle relazioni, a cadenza annuale, trasmesse alla Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali sulle attività svolte dallo scrivente Commissario straordinario.

Interveniva quindi la delibera CIPESS n. 45, adottata nella riunione del 9 luglio 2024 e pubblicata in G.U.R.I., Serie generale n. 222, del 21/09/2024, che ha approvato la rimodulazione di risorse FSC 2014–2020, di cui alla delibera CIPE n. 61/2020, non ancora utilizzate, pari a 9,523 milioni di euro, in favore dell'intervento a cura dello scrivente Commissario straordinario e l'assegnazione, ai sensi dell'art. 1, comma 178, lettera a) della Legge n. 178/2020, di risorse FSC 2021–2027, per un importo di 2,3 milioni di euro, a concorrenza del costo complessivo del predetto intervento, pari a 12,3 milioni di euro, fermo restando l'importo di 0,477 milioni di euro, di cui alla delibera CIPE n. 61 del 2020, già stanziato.

Si riteneva peraltro che lo scenario delineato in conseguenza del nuovo obiettivo individuato per l'intervento ex delibera CIPESS n. 45/2024 avrebbe consentito una semplificazione significativa dell'intervento; inoltre, con la demolizione integrale di «*Palazzo Fienga*» e la realizzazione sul relativo sedime del parco urbano e della “Piazza della Legalità”, valorizzando il principio del riutilizzo sociale dei beni confiscati, l'immobile sarà convertito e restituito alla collettività e, in particolare, alla cittadinanza del Comune di Torre Annunziata, talché la dimensione etica del percorso di riutilizzo del bene simbolo sottratto alla criminalità organizzata, attuato attraverso la collaborazione partecipata delle istituzioni pubbliche, costituisce uno strumento di rigenerazione urbana, crescita sociale e sviluppo anche economico per la comunità territoriale. Il rilevante valore simbolico dell'abbattimento di «*Palazzo Fienga*» integra il riscatto dello Stato nei confronti della criminalità organizzata conseguendo la restituzione di un vasto spazio alla collettività che ne ha subito l'azione, nella convinzione che, nonostante l'intervenuta confisca – definitiva da fin troppi anni –, l'edificio, qualsiasi potesse essere l'intervento di suo mantenimento e qualsiasi potesse essere la sua destinazione, ne sarebbe risultato, nel *comune sentire* della cittadinanza di Torre Annunziata, la sconfitta dello Stato e la vittoria di un clan camorristico tuttora attivo nel territorio.

Si rammenta che lo scrivente Commissario straordinario, in forza della delibera CIPESS n. 45/2024, ha assunto la funzione di **Soggetto Attuatore**, titolato quindi a richiedere al Dipartimento per le politiche di Coesione e per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri il trasferimento delle risorse assegnate, e la funzione di **Stazione appaltante** per l'intervento commissariato.

In data 17 dicembre 2024 veniva sottoscritta, tra il Direttore dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, il Direttore dell'Agenzia del Demanio e lo scrivente Commissario straordinario, la Convenzione operativa al fine di disciplinare le modalità di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento commissariato in oggetto. La Convenzione dà atto che *“in ossequio al principio del riutilizzo sociale dei beni confiscati, l'immobile sarà convertito e restituito alla collettività e, in particolare, alla cittadinanza del Comune di Torre Annunziata, quest'ultimo beneficiario finale dell'opera per l'interesse pubblico perseguito dalle Parti”*. Alla Convenzione del 17 dicembre 2024 sono allegati il Quadro Economico dell'intervento ed il Cronoprogramma delle attività.

Si rammenta altresì che il Commissario straordinario, per il supporto tecnico di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.C.M. del 14/04/2022 di nomina, si avvale – *ex art. 3 della suddetta Convenzione del 17/12/2024* – dell'Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione, **fatta eccezione** per le attività afferenti alla procedura espropriativa; a tal proposito infatti non sfugge che, per la realizzazione dell'intervento oggetto di commissariamento, è indispensabile acquisire la totale disponibilità dell'intero compendio «*Palazzo Fienga*», ivi comprese le residue **n. 33 unità immobiliari** non già acquisite all'Erario dello Stato per effetto di sentenza

di confisca definitiva e quindi tuttora in proprietà di privati cittadini, ovvero in comproprietà tra l'Erario dello Stato e privati cittadini.

Quindi, con commissariale prot. 241218, del 18/12/2024, lo scrivente Commissario straordinario provvedeva a richiedere alla Struttura per la Progettazione l'indicazione nominativa del tecnico da designare, con apposita Ordinanza commissariale, alla funzione di Responsabile Unico di Progetto (R.U.P.), nonché i nominativi dei funzionari destinati a costituire il team di supporto al R.U.P. stesso.

L'intervento commissariato persegue dunque l'obiettivo prioritario già stabilito della demolizione integrale di «Palazzo Fienga» – oggetto di ripetute Ordinanze sindacali di intimo all'esecuzione di interventi indispensabili di ripristino della sicurezza strutturale a fronte di accertate criticità in ordine alle condizioni statiche del complesso immobiliare, oggetto poi di Ordinanza sindacale di sgombero n. 160 del 18/08/2014, per inagibilità, di Ordinanza sindacale di sgombero n. 176 del 15/09/2014, per rimozione dello stato di pericolo, procedendo in data 15/01/2015 allo sgombero forzoso degli occupanti con chiusura, mediante partizioni murarie, di tutti i vani esterni dell'edificio, ed infine sottratto alla criminalità organizzata per effetto del provvedimento di confisca, giusta sentenza n. 836/15 (n. 4677/15 R.G.N.R. stralcio dal n. 49011/13 R.G.N.R.-2836/15 R.G.G.I.P.) emessa il 04/05-08/05/2015 dal Tribunale di Napoli, Sezione G.U.P., definitiva dal 15/09/2017 – per realizzare sul relativo sedime un nuovo luogo urbano, «il Parco urbano e la Piazza della Legalità», rigenerando così una porzione del centro storico di Torre Annunziata che, allo stato attuale, versa in condizioni di diffuso degrado e abbandono.

Le attività commissariali sono allineate con il Cronoprogramma allegato alla Convenzione del 17/12/2024, precisando che il «Tempo zero» è riferito alla nomina del R.U.P. [disposta con Ordinanza in data 21/01/2025, avendo acquisito la nota n. 76, del 14/01/2025, con la quale l'Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione, formalizzava la proposta di individuazione del tecnico da designare alla funzione di Responsabile Unico di Progetto (R.U.P.), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023] e che, preventivamente all'avvio delle attività di competenza, si sono attuate tutte le numerose e indispensabili profilazioni della Stazione Appaltante sui diversi portali (p.e.o. e p.e.c. sul dominio @governo.it; attribuzione codice fiscale / partita I.V.A.; attribuzione domicilio digitale su IPA; registrazione in A.U.S.A. come Soggetto Aggiudicatore; registrazione in A.N.A.C. quale Responsabile dell'Anagrafe per Stazione Appaltante; registrazione in CONSIP – MEPA quale Punto Ordinante), completate in data 12 febbraio 2025.

Si sottolinea inoltre che si è ritenuto indispensabile, attesa ogni diversità rispetto all'obiettivo in precedenza individuato per l'intervento, richiedere ed ottenere il nuovo Codice Unico di Progetto (CUP) che identifichi il progetto d'investimento pubblico in argomento; il CUP assegnato è **J44H24000250001**.

Con l'Ordinanza n. 3 del 21 gennaio 2025 lo scrivente Commissario straordinario ha nominato:

- l'ing. Luigi TROTTA, funzionario dell'Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione, quale Responsabile Unico di Progetto (R.U.P.) ex art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione relative all'intervento commissariato;
- l'ing. Andrea CASTALDO, funzionario del Provveditorato Interregionale per le OO.PP. Campania – Molise – Puglia – Basilicata, Responsabile per le attività afferenti alla procedura espropriativa ex art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per le attività espropriative afferenti all'intervento commissariato.

Con atto in data 11 febbraio – 13 febbraio 2025, sottoscritto tra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata ed il Commissario straordinario, l' A.N.B.S.C., in attuazione delle previsioni contenute nella citata Convenzione del 17/12/2024, ha messo a disposizione del Commissario straordinario «Palazzo Fienga», oggetto del citato provvedimento di confisca, e quindi in parte già acquisito, al patrimonio dello Stato.

Sempre dal punto di vista organizzativo, lo scrivente Commissario straordinario ha emanato:

- le Ordinanze commissariali n. 4, del 27/02/2025, e n. 7, del 29/08/2025, con le quali sono state, rispettivamente, adottate prime misure organizzative, semplificatorie, acceleratorie e derogatorie alla vigente disciplina in materia, ed ulteriori misure della medesima natura al fine di conseguire ogni possibile semplificazione procedimentale ed imprimere ulteriore impulso alle attività commissariate in ragione dell'urgenza sottesa all'intervento in questione;

- le Ordinanze commissariali n. 5, del 18/03/2025, e n. 8, del 08/09/2025, con le quali sono state, rispettivamente, prima istituita la Struttura di supporto al R.U.P. composta da funzionari in servizio presso la Struttura, e poi rimodulata ed integrata la medesima Struttura di supporto al R.U.P.

In vista dello svolgimento delle attività preliminari propedeutiche all'avvio delle procedure di affidamento dei servizi, lo scrivente Commissario straordinario, in data 26/02/2025, ha richiesto l'anticipazione del 10% del budget dell'intervento finanziato pari a € 12.300.000,00, al netto di quanto già trasferito all'Agenzia del Demanio (€ 47.721,51), con trasferimento dell'importo di € 1.182.278,49, secondo le modalità previste dal citato art. 3 della delibera CIPESS n. 45/2024 [disponibilità poi intervenuta a seguito del D.D. n. 69 del 26/03/2025 del Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri].

Infatti, al fine di procedere all'esecuzione delle indagini e dei rilievi prodromici alla progettazione degli interventi, si è reso indispensabile garantire che tutti gli ambienti del complesso immobiliare (inagibile e disabitato dal gennaio 2015) fossero accessibili e fruibili in condizioni igieniche e di sicurezza per gli operatori tecnici che, successivamente, saranno stati incaricati di eseguire il rilievo e le indagini conoscitive. Pertanto sono state avviate talune attività preliminari di pulizia e bonifica delle aree, comprendenti lo sfalcio, il diserbo della vegetazione infestante presente nei cortili interni e in prossimità degli ambienti prospicienti, la pulizia, disinfezione, rimozione e smaltimento del guano da volatili ed alcune opere accessorie, quali l'apertura delle tamponature di alcuni vani murati per le ispezioni interne.

Con "Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento" in data 28/02/2025 lo scrivente Commissario straordinario ha affidato il suddetto servizio ad un Operatore Economico ed il R.U.P. ha proceduto, in data 5/03/2025, alla consegna del medesimo servizio, regolarmente ultimato il 14/04/2025.

In perfetta sincronia lo scrivente Commissario straordinario, con "Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento" in data 09/04/2025, ha affidato ad un Operatore Economico i servizi di ingegneria e architettura per il rilievo geometrico-architettonico di «*Palazzo Fienga*» e del contesto urbano relativo, talché il R.U.P. ha proceduto, in data 14/04/2025, all'avvio dell'esecuzione dei suddetti S.I.A.; tali prestazioni contrattuali si sono regolarmente ultimate in data 12/09/2025.

Con l'Ordinanza commissariale n. 6 del 4 giugno 2025, lo scrivente Commissario straordinario, agli effetti e per le finalità di cui in premessa e ricorrendo ai poteri straordinari attribuiti, si è dichiarata la pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 8/06/2001, n. 327 e ss.mm.ii., dell'intero compendio immobiliare denominato «*Palazzo Fienga*», in parte già acquisito al patrimonio dello Stato ed in parte in proprietà di privati cittadini e quindi da acquisire mediante procedimento di espropriazione.

Al fine di ottenere tutti gli elementi conoscitivi propedeutici all'elaborazione del P.F.T.E., si è reso necessario affidare un servizio di indagini strutturali, geognostiche-geofisiche ed ambientali da eseguirsi presso «*Palazzo Fienga*», lo scrivente Commissario straordinario, con "Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento" in data 21/06/2025, ha affidato ad un Operatore Economico i servizi di indagini costituenti supporto essenziale alla definizione delle scelte progettuali della demolizione del cespite in quanto finalizzate ad acquisire tutte le informazioni utili ad ampliare il quadro conoscitivo sul bene oggetto di intervento in relazione agli interventi previsti ed alle relazioni con il contesto circostante, mediante indagini il cui progetto è contenuto nel "Piano delle Indagini" appositamente predisposto e per il quale era stata preventivamente acquisita l'autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" da parte Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli [prot. MIC_SABAP-NA-MET 13858-P del 16/06/2025], al fine di consentire alla medesima Soprintendenza di esercitare l'Alta Sorveglianza mediante verifiche e/o sopralluoghi durante il corso delle attività di indagine.

Il servizio è stato consegnato in data 24/06/2025 e complessivamente concluso alla data del 04/09/2025 con l'inoltro completo della documentazione prevista dal Capitolato Tecnico Prestazionale, definendosi un maggior tempo di esecuzione rispetto alle previsioni contrattuali pari a 25 giorni naturali e consecutivi, determinando l'applicazione contrattuale della corrispondente penale per ritardo.

Nella consapevolezza che, per l'avvio della demolizione di «*Palazzo Fienga*», risultava ovviamente indispensabile disporre dell'intero compendio immobiliare, ivi incluse le unità insistenti nel compendio e non

oggetto di confisca, ovvero oggetto di confisca parziale, lo scrivente Commissario straordinario, con “Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento” in data 24/06/2025, ha affidato ad un Operatore Economico i servizi finalizzati allo svolgimento, a supporto del Commissario straordinario, di attività / operazioni tecniche ed amministrative afferenti e/o connesse alla procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. compresa la redazione del Particellare di esproprio; il servizio è stato consegnato in data 14/07/2025, con ultimazione prevista per il giorno 19/09/2025.

Proseguivano, nel frattempo, le attività di produzione, da parte della Struttura per la Progettazione, dello Stralcio Progettuale del P.F.T.E. in vista della Conferenza di servizi semplificata, ex art. 14 bis della legge n. 241/1990 t.v., talché allo scrivente Commissario straordinario, in data del 31/07/2025, venivano consegnati:

- il documento recante “*Concept per la riqualificazione urbana dell’area di «Palazzo Fienga» e di una nuova centralità urbana*”,
- gli “*Elaborati del P.F.T.E. finalizzati all’indizione della Conferenza di servizi*”.

Nell’ambito dello svolgimento dei servizi finalizzati allo svolgimento di attività / operazioni tecniche ed amministrative afferenti e/o connesse alla procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/2001, era emersa la necessità di richiedere, in data 04/08/2025, al Signor Sindaco del Comune di Torre Annunziata la disponibilità di n. 3 unità immobiliari [catastralmente identificate al Foglio 9, particella 51, Subalterni 21, 29 e 100] presenti in «Palazzo Fienga» ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Torre Annunziata.

Per gli aspetti paesaggistici ed urbanistici la suddetta documentazione progettuale approntata dalla Struttura per la Progettazione veniva presentata ed illustrata nella riunione tenutasi in data 05/08/2025 con il Soprintendente A.B.A.P. per l’area metropolitana di Napoli e con i rappresentanti del Comune di Torre Annunziata e, a meno di modeste integrazioni ritenute necessarie e tenuto conto del livello di condivisione raggiunto in quella sede, questa Struttura commissariale si determinava ad ipotizzare una possibile calendarizzazione della Conferenza di servizi semplificata entro il mese di settembre 2025.

Nell’ambito dello svolgimento dei servizi afferenti alla procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/2001, emergeva una anomalia che pregiudicava la completa definizione del Piano particellare di esproprio; infatti, con istanza commissariale prot. 250813 in data 13 agosto 2025, si è interpellato il Tribunale di Napoli atteso che, per la sola unità immobiliare presente in «Palazzo Fienga», catastralmente identificata al Foglio 9, Particella 51, Subalterno 46, risultava indispensabile provvedere alla revoca del citato provvedimento di confisca e conseguenti annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli; in data 12 settembre 2025 perveniva allo scrivente Commissario straordinario l’avviso di fissazione, da parte del Giudice per le indagini preliminari I sez. del Tribunale di Napoli, della relativa udienza in camera di consiglio per il giorno 25 novembre 2025 con le seguenti implicazioni:

- impossibilità, per l’Operatore Economico affidatario dei servizi in argomento, di completare l’attività entro il termine contrattualmente stabilito, fissando un nuovo termine;
- impossibilità di munire lo Stralcio Progettuale del P.F.T.E. del Piano particellare di esproprio, da allegare alla indizione della Conferenza di servizi semplificata.

Al fine di ulteriormente rafforzare lo Stralcio Progettuale del P.F.T.E., è emersa la necessità di acquisire, mediante affidamento a professionisti esterni, le professionalità specialistiche – non presenti nella Struttura per la Progettazione dell’Agenzia del Demanio – deputate all’esecuzione di servizi di ingegneria ed architettura contraddistinti da particolari profili di specializzazione tecnica in relazione alla complessità dell’intervento.

Lo scrivente Commissario straordinario, con “Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento” in data 04/09/2025, ha pertanto affidato ad un Operatore Economico i seguenti servizi:

- Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione;
- elaborazione del Computo Metrico Estimativo dei lavori, dell’Elenco Prezzi Unitari, del Quadro Economico e del Quadro di Incidenza della manodopera;
- elaborazione dello Schema di contratto e del C
- Capitolato Speciale d’Appalto;
- elaborazione del Cronoprogramma.

Il servizio è stato consegnato in data 05/09/2025, sotto riserva di legge, e la durata massima per la relativa esecuzione del servizio è stata stabilita in 40 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla suddetta data; la trasmissione della documentazione oggetto del servizio è regolarmente avvenuta il 20/10/2025.

Analogamente, lo scrivente Commissario straordinario, con “Decisione a Contrarre e Determina di Affidamento” in data 05/09/2025, ha affidato ad un Operatore Economico il servizio di elaborazione della Relazione Geologica e sulla Pericolosità Sismica; il servizio è stato consegnato in pari data, sotto riserva di legge, con ultimazione prevista entro il 20/09/2025; la trasmissione della documentazione oggetto del servizio è stata consegnata in data 19/09/2025.

Il Comune di Torre Annunziata, con nota prot. 41280, del 06/08/2025, avendo precisato che la unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 9, particella 51, Subalterno 100 “*non fa parte del compendio immobiliare denominato «Palazzo Fienga» quand’anche identificata con la medesima particella catastale*”, ha anticipato la immediata messa a disposizione di questo Istituto delle residue n. 2 unità immobiliari [catastalmente identificate al Foglio 9, particella 51, Subalterni 21 e 29] presenti in «Palazzo Fienga», nelle more della formale retrocessione delle stesse all’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata a seguito di apposita delibera da parte del Consiglio Comunale, effettivamente poi intervenuta (recante n.77 adottata nella seduta del 18/09/2025).

Considerata la peculiarità ed urgenza dell’intervento commissariato, attesa la necessità di imprimere ulteriore impulso alle attività, conseguendo ogni possibile semplificazione procedimentale, per la particolare complessità del progetto e delle determinazioni da assumere, lo scrivente Commissario straordinario ha ritenuto di procedere – ai sensi dell’art. 14-bis, co. 2, della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., dell’art. 38, co. 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. e dell’art. 13 del decreto-legge 16/07/2020, n. 76 convertito in Legge 11/09/2020, n. 120 e ss.mm.ii. – all’indizione della Conferenza di servizi in modalità sincrona, ancorché lo Stralcio Progettuale del P.F.T.E. approntato risultasse privo del Piano particellare di esproprio, scongiurando una fase di stasi di imprecisata durata.

In data 23/09/2025 [ovvero nella ricorrenza del 40° anniversario dell’omicidio del giornalista Giancarlo Siani, deciso proprio in «Palazzo Fienga» roccaforte del clan Gionta], lo scrivente Commissario straordinario ha indetto e convocato per il 13/10/2025 la Conferenza di servizi in forma simultanea ed in modalità sincrona per l’approvazione degli “Elaborati del P.F.T.E. finalizzati all’indizione della Conferenza di servizi” ed apposizione del vincolo preordinato all’esproprio, deroga all’art. 19 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e ss.mm.ii.

Con commissariale prot. 251024, del 24/10/2025, lo scrivente Commissario straordinario ha adottato il provvedimento con il quale avveniva la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi decisoria per l’acquisizione di pareri, intese, concessioni, autorizzazioni, licenze, nulla-osta e atti di assenso comunque denominati, ai fini dell’approvazione degli “Elaborati del P.F.T.E. finalizzati all’indizione della Conferenza di servizi” e l’apposizione sulle aree interessate del “Vincolo preordinato all’esproprio”, deroga all’art. 19 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., relativamente all’intervento “Lavori di demolizione integrale di «Palazzo Fienga» e conseguente realizzazione, sul relativo sedime, «del Parco urbano e della Piazza della Legalità»”, presso l’omonimo immobile sito in Torre Annunziata.

È appena il caso di sottolineare che l’unanimità dei pareri conseguita nel corso dei lavori della Conferenza di Servizi ha reso – *ope legis* – immediatamente efficace la determinazione commissariale di conclusione della Conferenza stessa e che, a tale non comune risultato, si è pervenuti in forza della **completezza della documentazione progettuale** approntata dalla Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione, nonché dell’attento lavoro preparatorio svolto dalla Struttura commissariale.

Si era dunque nella posizione di avviare, in data 28/10/2025, la “Verifica del P.F.T.E.”, ex art.42 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., da parte del “Nucleo per la verifica dei progetti” della Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione, confidenti che tale adempimento cogente potesse concludersi entro il successivo 26 novembre 2025, così da dare immediato seguito con la “Validazione del P.F.T.E.” da parte del R.U.P. e quindi con l’approvazione commissariale del P.F.T.E. sia per la demolizione dell’edificio esistente che per la realizzazione del Parco urbano e Piazza della Legalità, di modo da porlo a base della procedura di appalto concorso per l’individuazione dell’Operatore Economico cui verrà affidata la realizzazione dell’intervento.

In data 25/11/2025, lo scrivente Commissario straordinario è intervenuto personalmente in udienza in camera di consiglio presso il Tribunale di Napoli – Ufficio del giudice per le indagini preliminari I Sezione e, forniti in quella sede i necessari chiarimenti su una vicenda annosa, articolata e complessa, si è addivenuti alla conclusione del dibattimento senza ulteriore prosieguo. Si fa sapere che, successivamente, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Napoli, dott. Giovanni Vinciguerra, per il tramite della Cancelleria, ha fatto pervenire allo scrivente la propria Ordinanza n. 2509 / 2025 del 25/11/2025, in cui ha dichiarato *“mai avvenuta la confisca dell'immobile sito in Torre Annunziata alla via D. Bertone n. 43 censito al Foglio 9, particella 51, Subalterno 46 e dispone cancellarsi la relativa iscrizione effettuata il 4.05.20215 rep. N. 2836/20215 nel Registro degli immobili”*.

Il successivo 26/11/2025, per il tramite del Nucleo Investigativo Carabinieri di Torre Annunziata, si è provveduto, per l'unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 9, Particella 51, Subalterno 46, a richiedere la connessa trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – U.P. Napoli 2, che vi ha adempiuto in data 27/11/2025 con formalità “Ispezione ipotecaria” che attesta l'avvenuta trascrizione nel Registro degli immobili dell'Ordinanza n. 2509 / 2025 del 25/11/2025 del Tribunale di Napoli.

Tanto ha consentito allo scrivente Commissario straordinario l'emanazione in data 28/11/2025 dell'Ordinanza commissariale n. 9, concernente decretazione, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., di esproprio ed occupazione definitiva, con determinazione dell'indennità in via d'urgenza indicata nel *“Piano particellare di esproprio”* relativamente alle residue n. 33 unità immobiliari presenti in «Palazzo Fienga» non già acquisite all'Erario dello Stato per effetto della sentenza di confisca definitiva, dando immediato corso alla relativa affissione nell'Albo Pretorio del Comune di Torre Annunziata, anche ai fini dell'assolvimento della fase partecipativa di cui al medesimo D.P.R. n. 327/2001, ed avviando tutti gli adempimenti di notifica ai soggetti interessati dalle procedure delle comunicazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 del medesimo D.P.R., di avvenuta approvazione del P.F.T.E. dell'opera pubblica in epigrafe e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, relativamente ai *“Lavori di demolizione integrale di «Palazzo Fienga» e conseguente realizzazione, sul relativo sedime, «del Parco urbano e della Piazza della Legalità”*», presso l'omonimo immobile sito in Torre Annunziata (NA). Si sottolinea ancora che, di seguito all'Ordinanza commissariale n. 9/2025, la procedura di notifica ai soggetti interessati era integrata anche con una proposta di adesione alla “cessione volontaria” di immobile, per ulteriormente accelerare l'acquisizione della totale disponibilità dell'intero compendio immobiliare.

Atteso che la suddetta procedura di notifica si è rivelata particolarmente complessa (quanto meno per l'elevato numero di soggetti legittimati), emergeva per l'Operatore Economico affidatario dei servizi afferenti alla procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/200 una ulteriore dilatazione dei tempi necessari alle seguenti attività previste dal Capitolato Tecnico Prestazionale:

- completamento della notifica agli intestatari;
- supporto tecnico agli espropri e/o cessione volontaria;
- supporto al pagamento definitivo della indennità e alla trascrizione degli espropri presso l'Ufficio dei registri immobiliari congiuntamente alle volture catastali.

Conseguentemente la Struttura commissariale, con prot. 251215, del 15/12/2025, disponeva – fermo l'importo del corrispettivo ribassato dall'Operatore Economico affidatario dei servizi – proroga per l'ultimazione del servizio come sopra rideterminato, con conseguente fissazione di nuovo termine a tutto il 31/01/2026, ed, al contempo, riduzione delle attività di cui al Capitolato Tecnico Prestazionale per quanto attiene il *“Supporto tecnico alla demolizione catastale dei sub + Docfa finale del lotto per avvenuto cambio di destinazione d'uso”*, in quanto attività per le quali non risultavano definibili le caratteristiche temporali e quindi attività che risulteranno eseguibili esclusivamente dopo la effettiva demolizione di «Palazzo Fienga».

In assenza di notizie in merito al processo di “Verifica del P.F.T.E.” e di riscontro ad una prima richiesta (commissariale 251112 del 12/11/2025, lo scrivente Commissario straordinario in data 22/12/2025 richiedeva formalmente alla Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio di fornire con urgenza:

- aggiornamenti sull'esito della “Verifica del P.F.T.E.” ex art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., da parte del “Nucleo per la verifica dei progetti”;
- conferma, ovvero ripercussioni del registrato ritardo per l'espletamento del suddetto adempimento, sul programma temporale delle attività, a partire proprio dalla procedura ipotizzata per l'appalto dei lavori,

orientata ad un contratto avente per oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori (di demolizione di «Palazzo Fienga» e di realizzazione della «Piazza della Legalità») sulla base del P.F.T.E. approvato, secondo la disciplina dell'appalto integrato.

In data 23/12/2025, con nota n. 7880, la Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio trasmetteva:

- il rapporto conclusivo di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica del 19/12/2025, rilasciato dal Nucleo di Verifica dei Progetti con progressivo prot. 2025/7790.U/SpP dell'Agenzia del Demanio, completo dei rispettivi allegati;
- il verbale di validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica sottoscritto dal R.U.P. in data 22/12/2025,

senza peraltro fornire alcun riscontro sulle ripercussioni del registrato ritardo per l'espletamento dei suddetti adempimenti, sul programma temporale delle attività.

Quanto finalmente pervenuto ha consentito comunque allo scrivente Commissario straordinario l'emanazione in data 26/12/2025 dell'Ordinanza commissariale n. 10, concernente l'atto di approvazione, ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica, validato per “appalto integrato”, relativo ai “Lavori di demolizione integrale di «Palazzo Fienga» e conseguente realizzazione, sul relativo sedime, «del Parco urbano e della Piazza della Legalità»”, presso l'omonimo immobile sito in Torre Annunziata (NA).

Da ultimo, con commissariale 260126, del 26/01/2026, sono state formalmente confermate alla Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione le determinazioni commissariali sulla procedura di affidamento ed esecuzione dell'opera programmata.

Quanto fin qui riferito attiene l'avanzamento delle attività condotte da questo Commissario straordinario, assicurando che, per tutti i provvedimenti di evidenza pubblica, oltre agli adempimenti di pubblicità prescritti normativamente, si è provveduto alla pubblicazione, al fine di assicurare la massima trasparenza e conoscibilità, degli atti sulla apposita piattaforma “Osserva cantieri” del sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti alla quale si fa rinvio. In particolare, si fa espresso richiamo al Cronoprogramma dell'intervento, allegato alla citata Convenzione sottoscritta in data 17/12/2024, anch'essa inserita nella piattaforma “Osserva cantieri”, che, alla data odierna, trova conferma.

Per quanto attiene infine l'avanzamento finanziario, si fa sapere che, in vista della chiusura contabile annuale dell'anno 2025, l'importo totale lordo dei pagamenti ammessi è pari a € 819.642,68, a fronte del già riferito importo trasferito € 1.182.278,49 in data 26/03/2025 a titolo di “anticipazione”, talché con commissariale prot. 251219, del 19/12/2025, inviata al Dipartimento per le politiche di Coesione e per il Sud della Presidenza del Consiglio dei Ministri, lo scrivente Commissario straordinario, nella qualità di Stazione appaltante e di Soggetto attuatore per l'intervento stesso, ha avanzato richiesta di primo pagamento intermedio successivo alla “anticipazione”, ovvero una quota pari al 5 per cento del budget dell'intervento finanziato pari a € 12.300.000,00.

Il Commissario straordinario



ing. Paolo Delli Veneri

Al seguente [link](#) si potrà scaricare un file.zip contenenti tutti gli atti relativi alla gestione commissariale che vengono consegnati esclusivamente in formato digitale; detti atti sono articolati nelle seguenti cartelle:

- 2022 Palazzo Fienga ante 06-06-2022 ML Conti
- 2022 Palazzo Fienga dal 06-06-2022
- 2023 Palazzo Fienga
- 2024 Palazzo Fienga
- 2025 Palazzo Fienga
- 2026 Palazzo Fienga