

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE CAGLIARI

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 14 Marzo 2016

Verbale N. 783

Delibera n. 12/2016

Componenti intervenuti:

Avv.	Salvatore	MATTANA	- Presidente
Ing.	Michele	CAMOGLIO	- Componente
Dott.	Francesco	DESSI'	- “

Componenti assenti giustificati:

Dott.	Massimo	ZEDDA	- Componente
Rag.	Vitangelo	TIZZANO	- “

Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

Dott.	Giuseppe	CUCCU	- Presidente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.	Antonio	ZANDA	- Componente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.ssa	Elisabetta	MORELLO	- Componente Collegio dei Revisori dei Conti

Segretario: Dottoressa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

O G G E T T O
AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI ELMAS – SOCIETÀ FORSERVICE S.R.L. –
ASSEGNAZIONE AREA DISPOSTA CON DELIBERAZIONE N°121 DEL
29/9/2015 – RICHIESTA ACQUISIZIONE AREA MEDIANTE CONTRATTO DI
“RENT TO BUY” –DETERMINAZIONI CONSORTILI.

RELAZIONE

Premesso:

- che con deliberazione n°121/2015 assunta nella seduta del 29/9/2015, il Consiglio di Amministrazione consortile ha deliberato di assegnare alla società FORSERVICE S.r.l. un'area di circa 2.800 mq. di superficie ricadente nell'agglomerato industriale di Elmas al prezzo di € 47,00 al mq.
- che la società assegnataria in sede di stipula del contratto preliminare ha però esposto riserve e dubbi che non hanno permesso la stipula del citato preliminare.
- Che ancora dopo la società, nel manifestare ancora e comunque l'interesse ad acquisire l'area, ha richiesto però al Consorzio di poterla acquistare con modalità diverse da quelle ordinariamente previste dal Consorzio.
- Che in particolare con nota del 2/12/2015, la società ha richiesto di poter stipulare un contratto di *Rent to Buy*.
- Che il Consorzio di norma ha sempre utilizzato procedure ordinarie di assegnazione dei lotti, che prevedono la stipula di un contratto preliminare e la successiva stipula di un atto definitivo di proprietà.
- Che tuttavia la presente concorrenza di soggetti terzi che cedono immobili insistenti negli agglomerati, suggerisce che il Consorzio attui una politica di maggiore flessibilità in favore delle imprese, utilizzando delle tipologie contrattuali che, pur assicurando le maggiori garanzie a favore del Consorzio, possano essere più appetibili dal mercato.
- Che recentemente la disciplina del *Rent to buy* è stata espressamente disciplinata dal legislatore con l'articolo 23 del D.L. n°133 del 12/9/2014 convertito in legge n°164 del 11/11/2014, il quale nel dare elevata autonomia contrattuale alle parti assicura comunque al locatore-venditore ed al conduttore-acquirente ampie garanzie.
- Che in particolare l'area richiesta dalla società istante è un'area che di fatto non può avere altro acquirente se non la stessa società istante e dunque è al momento improduttivo di alcun vantaggio economico o non al Consorzio.
- Che pertanto la stipula di un contratto di vendita, con un godimento iniziale da parte dell'acquirente determinerebbe un immediato vantaggio patrimoniale al Consorzio.
- Che con il regolamento delle assegnazioni approvato è espressamente previsto che il canone di locazione delle aree sia pari a € 0,50 a mq./mese.
- Che tuttavia, nel caso di specie, le aree richieste sono completamente già asfaltate e presentano caratteristiche di pregio tali da autorizzare il Consiglio di Amministrazione ha prevedere un canone di locazione differenziato.
- Che dunque appare decisamente riduttivo per il Consorzio applicare per tale area un valore a mq. pari a € 0,50 a mq./mese, ritenendo più congruo un valore di € 0,80 a mq./mese.
- Pertanto l'area assegnata sconterebbe un canone di locazione mensile pari a € 2.240,00 euro al mese; tale importo dunque rappresenterebbe il canone di godimento dell'area al quale si dovrà aggiungere la quota parte del corrispettivo che il conduttore promittente-acquirente dovrà versare in conto prezzo e che qualora lo stesso conduttore decida di non acquistare l'area dovrà essere restituita dal Consorzio. In tal senso considerato che il prezzo complessivo stimato dell'area è pari a € 131.600,00 e che il periodo di locazione è opportuno non superi i tre anni cioè 36 mensilità è ben possibile prevedere una quota parte di prezzo pari a € 1.260,00 al mese.

- Ne consegue che alla fine dei tre anni di rapporto locativo, il promittente acquirente avrà corrisposto una quota pari a € 45.360,00 (pari a circa il 35% del prezzo totale) che dovrà detratta dal prezzo complessivo, residuando una quota finale da corrispondersi in sede di stipula del contratto definitivo.
- Conseguentemente il canone mensile complessivo sarà pari a € 3.500,00, oltre IVA ed imposte di cui € 2.240,00 a titolo di canone di locazione ed € 1.260,00 a titolo di quota corrispettivo.

Tutto ciò esposto, il Presidente chiede ai Consiglieri di volersi esprimere in merito.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udita la relazione del Presidente;
- visto il parere dell'Ufficio Affari Legali;
- visto l'articolo 23 del D.L. n°133 del 12/9/2014 convertito in legge n°164 del 11/11/2014;
- considerato il parere espresso dal Direttore Generale;
- Rilevato dunque che la tipologia contrattuale ipotizzata è ben disciplinata nell'ordinamento normativo e che tale contratto permetterà un immediato vantaggio economico al Consorzio

all'unanimità

DELIBERA

Di confermare l'assegnazione dell'area in favore della società FORSERVICE S.r.l. come già stabilita con la precedente deliberazione n°121/2015 del 29/9/2015 al prezzo di € 47,00 al mq..

Di accogliere la richiesta della società FORSERVICE S.r.l. di addivenire all'acquisto dell'area medesima con le modalità previste dall'articolo 23 del D.L. n°133/2014 (c.d. Rent to buy).

Di stabilire le seguenti principali modalità di applicazione delle norma al caso di specie:

- il periodo di locazione dovrà avere una durata di mesi 36;
- il canone complessivo mensile sarà pari a € 3.500,00, oltre imposte, di cui € 2.240,00 a titolo di godimento del terreno ed € 1.260,00, a titolo di quota corrispettivo;
- Il trasferimento della proprietà del bene avverrà solo a seguito del pagamento dell'ultima rata necessariamente mediante stipula di apposito atto di compravendita;
- Nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, al Consorzio spetta oltre alla restituzione dell'immobile anche il diritto di acquisire in via definitiva gli interi canoni già versati;
- A maggior vantaggio del conduttore si stabilisce che in deroga del comma 2 dell'articolo 23 del D.L. n°133/2014 il contratto si risolverà per inadempimento del conduttore nel caso di mancato pagamento di quattro rate del canone, anche

non consecutive, fermo restando che il saldo del prezzo complessivo dell'area è elemento necessario per la stipula del definitivo contratto di compravendita.

Di prevedere comunque il più ampio mandato alla struttura consortile per la stesura del contratto che contenga le maggiori garanzie per il Consorzio.

Di dare mandato al Presidente per la sottoscrizione dei relativi atti.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu

IL PRESIDENTE
Avv. Salvatore Mattana

P.C.C.
IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu

