

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE C A G L I A R I

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 14 Marzo 2016

Verbale N. 783

Delibera n. 16/2016

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

Componenti Collegio dei Revisori assenti giustificati:

Segretario: Dottoressa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

O G G E T T O

**AGGLOMERATO INDUSTRIALE ELMAS – ZONA VERDE ATTREZZATO –
SOC. TRANSPORT S.A.S. TAULA V. & C. – RICHIESTA ACQUISTO AREA PER
NUOVO INSEDIAMENTO.**

RELAZIONE

Premesso:

- che con richiesta del 1/3/2016 la società TRANSPORT S.a.s di Taula V. & C. ha richiesto l'assegnazione di una specifica area ricadente nella Zona Verde Attrezzato dell'Agglomerato industriale di Elmas;
- che in particolare tale area ricomprende in parte le aree che furono già oggetto di contratto preliminare di compravendita con la società REIMER S.r.l..
- che inoltre tali aree hanno subito la particolare decisione dell'ANAS di prevedere che il limite per la costruzione di nuovi fabbricati sulle aree prospicienti la S.S. n°131 sia fissato in metri quaranta dal ciglio stradale, rendendo di fatto inedificabile una fascia di ulteriori metri venti rispetto a quella prevista dal Consorzio.
- che l'area richiesta è finalizzata alla realizzazione di un'attività di officina meccanica per assistenza mezzi industriali e commerciali ed attività connesse, nonché alla realizzazione di un deposito commerciale per stoccaggio di carburanti e lubrificanti.
- che in particolare la società richiede innanzitutto la cessione di un'area di circa mq. 8423 di cui mq. 2810 circa, ricadenti nella fascia dei 40 metri sopraindicata ad un prezzo ridotto ed nella specie ad € 39,90; ciò in analogia alla disciplina applicata dal Consorzio alla cessione delle fasce di rispetto, le quali vengono appunto cedute ad un prezzo scontato del 30% rispetto al prezzo vigente per le aree pienamente edificabili.
- Inoltre la società chiede un'opzione sull'area confinante di mq. 3810 circa alle medesime condizioni economiche. Tale opzione viene richiesta nella forma gratuita per anni dieci.
- Che tuttavia sull'assegnazione richiesta è necessario esporre alcune preventive considerazioni:

1. Come sopra detto l'area in argomento era stata oggetto di due contratti preliminari stipulati con la società REIMER S.r.l. in data 21/3/2005. Com'è noto inizialmente la REIMER S.r.l. richiese numerose proroghe per addivenire alla stipula dell'atto definitivo finché, circa nel 2010, sorse il problema determinato dall'ANAS, la quale affermò che tutte le aree prospicienti la S.S. n°131 (quale quella in esame) dovessero scontare una distanza dal ciglio stradale, per la realizzazione di fabbricati, pari a metri 40, determinando, di fatto una fascia di edificabilità di oltre 20 metri rispetto a quella prevista dal Consorzio. Tutto ciò aveva creato un blocco delle attività ed innescò una vertenza stragiudiziale tra ANAS e CACIP finalizzata alla risoluzione della questione. Tuttavia il Consorzio ha purtroppo dovuto necessariamente agire avverso l'ANAS nanti il Tribunale di Cagliari, il quale, sorprendentemente, pur riconoscendo la legittimità di quanto sostenuto del Consorzio, ha rigettato il ricorso consortile. Il Consorzio ha dunque dovuto promuovere l'impugnazione dell'ordinanza decisoria del Tribunale nanti la Corte d'Appello di Cagliari, la cui udienza per la precisazione delle conclusioni è fissata il prossimo 1/7/2016.

2. Inoltre, nelle more di tale vertenza e “forte” del principio stabilito dal Tribunale, la REIMER ha convocato in giudizio il Consorzio recedendo dal contratto preliminare e chiedendo la restituzione del doppio della caparra per inadempimento del Consorzio. Il Consorzio si è dunque costituito anche nel presente procedimento a ministero dello Studio Legale Chessa-Miglior chiedendo in riconvenzionale la stipula del contratto. Il giudice recentemente con propria ordinanza ha sospeso il procedimento in attesa della decisione della Corte d’Appello sulla vertenza ANAS S.p.a..
 3. Che il Consorzio considerato che la Transport di Taula già da tempo aveva manifestato l’intenzione di acquistare l’area, aveva richiesto ai legali le possibilità di cedere le aree senza incorrere in contestazioni da parte della REIMER e che a tale richiesta i legali consortile avevano dato risposta con loro note del 9 settembre e 16 settembre 2015, ritenendo pienamente legittima l’operazione svolta dal Consorzio con possibilità di rinunciare alla domanda riconvenzionale sia con atto esplicito sia in sede di presumibile conversione dal rito sommario a rito ordinario richiesto dal Consorzio.
 4. Sotto questo profilo dunque il Consorzio può operare con una discreta tranquillità.
- Che in ordine alla richiesta della società istante di poter acquistare parte delle aree in argomento, non si può sottacere che alla data odierna l’ANAS, forte di un provvedimento giudiziale quale l’Ordinanza decisoria del Tribunale del 24/6/2014, non intende al momento rivedere la propria posizione (anche se il Consorzio si sta prodigando anche per vie stragiudiziali per far comprendere l’esatta portata del P.R.T. consortile nel nostro procedimento) e dunque la fascia di 40 metri dal ciglio stradale è di fatto al momento non edificabile, pur non perdendo la propria capacità edificatoria.
 - Ne consegue che il trattamento economico richiesto dalla società Transport di Taula è ineccepibile, ma può avere efficacia e validità solo ed esclusivamente temporanea nel senso che l’applicazione di un prezzo scontato per tali aree, in analogia a quello applicato dal Consorzio alla cessione delle fasce, può essere condiviso sempre e solo nel momento in cui l’Ordinanza Decisoria del Tribunale di Cagliari non sia travolta e riformata da un provvedimento diverso dalla Corte d’Appello o non intervengano modifiche dell’ANAS all’interpretazione data all’articolo 26 del regolamento al codice della strada. In tali casi infatti le fasce di cui si tratta riprenderebbero immediata capacità edificatoria e dunque verrebbe meno l’elemento fondante lo sconto sul prezzo.
 - Ne consegue che lo sconto oggi richiesto sulle aree identificate con la lettera B nella planimetria allegata alla richiesta della parte istante, ed aventi un’estensione di circa 2810 mq. varrà solo ed esclusivamente sino a quando la possibilità di edificare sulle stesse area non sia ripristinata a seguito di un qualunque provvedimento giudiziale e/o dell’ANAS e/o legislativo in merito. È altresì evidente che in difetto il prezzo rimarrà fissato in quello di € 39,90.
 - In merito all’opzione decennale richiesta, è doveroso segnalare che il Consorzio, pur raramente, ha concesso delle opzioni sulle aree consortili. Tuttavia tali decisioni prevedevano una durata annuale e sempre in forma onerosa, seppure con previsioni economiche di difficile applicazione pratica. Tanto è vero che

l'ufficio consortile competente nella stesura del Regolamento delle assegnazioni ha previsto un diritto di opzione concedibile solo per anni uno (al massimo rinnovabile) e con previsione di un corrispettivo pari al 3% del costo complessivo del terreno. Ove si volesse applicare tale principio nel caso in esame e considerando un prezzo di vendita complessivo pari a € 202.122,00, il corrispettivo annuo per il diritto di opzione sarebbe pari a € 6.063,66 annuo.

- Qualora invece la società Transport non voglia esporsi economicamente sotto tale profilo si potrebbe proporre alla stessa la concessione di una prelazione gratuita sulle medesime aree.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- sentito il Presidente;
- visti gli atti della pratica;
- vista la richiesta della società Transport S.a.s. di Taula V & C. del 1/3/2016;
- considerato che la richiesta formulata è di notevole interesse per il Consorzio e di particolare pregio sotto il profilo economico;
- visto il parere dell'Ufficio Affari Legali;
- considerato il parere espresso dal Direttore Generale;

all'unanimità

DELIBERA

Di assegnare alla TRANSPORT S.a.s. di Taula V.& C. le aree indicate con le lettere A e B nella planimetria già allegata alla richiesta del 1/3/2016, aventi una superficie di mq. 8423 circa al fine di ivi realizzare uno stabilimento di assistenza mezzi industriali e commerciali con annessa officina meccanica e deposito ricambi ed attività connesse, nonché un deposito commerciale per lo stoccaggio e conseguente commercio di carburanti e lubrificanti.

Di stabilire che il prezzo di cessione delle citate aree è stabilito come segue:

- € 57,00 al mq. Oltre IVA per tutte quelle aree che siano ad una distanza pari o superiore di metri 40 dal ciglio stradale della S.S. n°131;
- € 39,90 al mq. oltre IVA per tutte quelle aree che siano ad una distanza dal ciglio stradale della S.S. n°131 nell'intervallo di metri 20 e metri 40;
 - di stabilire per sole dette ultime aree che il prezzo a mq. di € 39,90 varrà solo ed esclusivamente fino al momento in cui la possibilità di edificare sulle stesse area non sia ripristinata a seguito di un qualunque provvedimento in merito sia giudiziale e/o dell'ANAS e/o legislativo e/o di ogni altra fonte, rimanendo dunque impegno ed obbligo della TRANSPORT S.a.s di Taula V. & C., provvedere alla corresponsione della residua porzione di prezzo pari a € 17,1 a mq. oltre IVA non appena tale provvedimento non sia portato a conoscenza della stessa TRANSPORT da parte del Consorzio.

Di assegnare in opzione per anni uno rinnovabili fino ad un massimo di anni tre, alla società TRANSPORT S.a.s. di Taula V.& C. le aree indicate con le lettere C e D nella

planimetria già allegata alla richiesta del 1/3/2016, aventi una superficie di mq. 3813 circa al fine di ivi realizzare uno stabilimento di assistenza mezzi industriali e commerciali con annessa officina meccanica e deposito ricambi ed attività connesse, nonché un deposito commerciale per lo stoccaggio e conseguente commercio di carburanti e lubrificanti.

Di stabilire che per tale diritto di opzione la società Transport S.a.s. di Taula V. & C. dovrà corrispondere dovrà preventivamente corrispondere al Consorzio una somma pari al 3% del costo complessivo del terreno. Pertanto nel caso in esame e considerando un prezzo di vendita complessivo pari a € 202.122,00, il corrispettivo annuo per il diritto di opzione è pari a € 6.063,66 annuo, oltre IVA.

Di stabilire comunque che il prezzo di vendita dell'area in argomento sarà quello vigente al momento dell'esercizio del diritto di opzione.

Di stabilire inoltre che tutte le superfici delle aree saranno oggetto di espressa identificazione misurazione a seguito di redazione di frazionamento.

Di proporre alla società Transport S.a.s. di Taula V. & C. in alternativa al diritto di opzione la concessione di una prelazione gratuita annuale, rinnovabile sino a tre sulle medesime aree.

Di dare sin d'ora mandato al Presidente per stipulare tutti gli eventuali atti di compravendita con la società Transport S.a.s. di Taula V. & C. per i lotti in argomento

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu

IL PRESIDENTE
Avv. Salvatore Mattana

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