

# CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE C A G L I A R I

---

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 21 Ottobre 2016

Verbale N.786  
-----  
Delibera n.45 /2016

## Componenti intervenuti:

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

## Componenti assenti giustificati:

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

## Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

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:

Dott.	Giuseppe	CUCCU	- Presidente Collegio dei Revisori dei Conti
-------	----------	-------	--

Segretario: Dottoressa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

## O G G E T T O

**AGGL. INDUSTRIALE DI ELMAS – SOC. GESTAL S.R.L. IN  
LIQUIDAZIONE – CONTRATTO PRELIMINARE DEL 3/1/2006 -  
CESSIONE PRELIMINARE DEL 25/2/2008 – ATTO DI CITAZIONE –  
MANDATO A LEGALE - RATIFICA.**

## RELAZIONE

Premesso:

- che la società GESTAL S.r.l. (oggi in liquidazione) è titolare di un contratto preliminare di acquisto di un lotto industriale sito all'interno dell'agglomerato industriale di Elmas, nel territorio comunale di Cagliari.
- In particolar modo le aree erano quelle confinanti con la S.S. n°131.
  - Il contratto preliminare venne sottoscritto dalla ECOSERDIANA S.p.a. in data 3/1/2006 e aveva ad oggetto un'area di circa 17.340 mq. In quell'occasione la società versò a titolo di caparra confirmatoria la somma di € 270.504,00.
  - Tale preliminare venne successivamente ceduto alla società GESTAL S.r.l. con scrittura privata del 25/2/2008.
- L'iniziativa da svilupparsi era la realizzazione di una struttura ricettiva.
- La posizione, unitamente a quella dell'altra società del gruppo REIMER S.r.l. però subirono diversi rallentamenti, inizialmente causati da un difficoltà nella redazione dei frazionamenti delle aree e poi causati dalle incertezze della società nella esatta destinazione delle aree stesse con conseguenti ritardi nella presentazione dei progetti e la necessità di modifiche della compagini sociali delle stesse promittenti acquirenti.
- Inoltre il Consorzio, nel frattempo, aveva stipulato un contratto preliminare con la società ACENTRICA S.p.a. per realizzare una bretella di accesso al lotto della citata società direttamente dalla S.S. n°131.
- Pertanto le società GESTAL S.r.l. e REIMER S.r.l. richiesero di poter utilizzare detta bretella affinché i propri lotti potessero anch'essi godere di un ingresso direttamente dalla S.S. n°131 (aspetto questo comunque mai contrattualizzato).
- A tal proposito numerose furono le riunioni tecniche effettuate con l'ANAS e la società ACENTRICA S.p.a. per individuare una soluzione al fine di realizzare la citata bretella, nonché la congiunzione tra la stessa e la strada di lottizzazione consortile.
- Tuttavia nelle more della definizione di dette problematiche, si presentò un ulteriore ostacolo determinato dalla particolare interpretazione dell'ANAS S.p.a., la quale dichiarò che sulle aree in argomento ogni opera e manufatto dovesse rispettare un distacco di 40 metri dalla strada, rendendo dunque decisamente ridotta la possibilità edificatoria dei lotti medesimi.
- Tale fatto impedì la stipula del contratto di vendita nonostante il Consorzio avesse già da tempo provveduto alla predisposizione della documentazione tecnica e si fosse dichiarato completamente disponibile a stipulare il contratto.
- La società però richiese sempre di poter ottenere delle proroghe per la stipula del contratto.
- Si rammenta inoltre che con deliberazione n°9654 del 26/7/2010 il Consiglio di Amministrazione consortile deliberò di rinviare ogni determinazione in merito alle posizioni di cui in narrativa ad altra seduta non appena l'ANAS S.p.a. si fosse espressa in relazione alle distanze da rispettare per la realizzazione dei fabbricati nei lotti compromessi e comunque sino al 31/12/2010.
- Solo nel 2012 l'ANAS dichiarò, infine, la sua contrarietà alle interpretazioni consortili delle norme sui distacchi e con nota inviata alla GESTAL dichiarò il limite di metri 40 come indiscutibile.

Il Consorzio a quel punto si fece parte diligente ed agì contro la stessa ANAS ai sensi dell'articolo 702 bis C.p.c., a ministero dell'Avv. Farris.

Purtroppo, com'è noto, con ordinanza del 23/6/2014 il Tribunale, pur riconoscendo la correttezza delle interpretazioni consortili, ha rigettato la richiesta sul presupposto che *“il Comune di Elmas non avesse emanati i necessari strumenti urbanistici attuativi”*

Il Consorzio dunque, considerato i macroscopici errori nella ordinanza, ha proposto apposita impugnazione nanti la Corte d'Appello la cui udienza per la decisione è fissata al luglio 2017.

Tuttavia la GESTAL S.r.l., ora in liquidazione, ha recentemente notificato al Consorzio proprio atto di citazione con il quale richiede la risoluzione del contratto per inadempimento del Consorzio con richiesta di danni per oltre euro due milioni o, in via subordinata, il recesso dal contratto e la restituzione da parte del Consorzio del doppio della caparra confirmatoria versata da Ecoserdiana.

Considerato che le problematiche sottese all'atto di citazione sono strettamente legate e connesse con l'altro procedimento giudiziale avviato dalla REIMER ed attualmente dichiarato sospeso, si è dell'avviso che il Consorzio nomini nel presente contenzioso i medesimi legali già nominati nella vertenza REIMER S.r.l. e cioè gli avvocati Guido e Corrado Chessa.

Tutto ciò esposto, il Presidente verificato che la prima udienza è fissata per il prossimo 19/12/2016 e considerati i tempi di studio e costituzione, informa che in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 22 dello Statuto, ha assunto propria Determinazione Presidenziale n°4 del 4/10/2016 con la quale ha conferito mandato ai citati professionisti.

È dunque necessario che a norma dell'articolo 22 dello Statuto sopra richiamato il Consiglio di Amministrazione si esprima in merito.

## **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- udita la relazione del Presidente;
- visto il contratto preliminare stipulate dalla società GESTAL S.r.l., oggi in liquidazione;
- visto tutto il contenuto della pratica ed in particolar modo le varie richieste di proroga formulate dalle società e la disponibilità consortile a stipulare il contratto di vendita manifestata nel corso dei vari anni;
- vista tutta la problematica insorta con l'ANAS per l'interpretazione delle norme relative ai distacchi delle opere dal ciglio stradale;
- vista la posizione giudiziale in essere tra CACIP ed ANAS S.p.a;
- visto l'atto di citazione notificato dalla GESTAL S.r.l. in liquidazione;
- vista la Determinazione Presidenziale n°4 del 4/10/2016
- visto il parere dell'Ufficio Affari Legali;

All'unanimità

### **DELIBERA**

Di ratificare l'operato del Presidente e comunque di conferire formale mandato professionale in ogni ordine e grado all'Avv. Guido Chessa ed al Prof. Avv. Corrado Chessa per la difesa e tutela degli interessi consortili in ordine all'atto di citazione notificato al Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari dalla GESTAL S.r.l. in

liquidazione con espresso mandato a formulare apposita domanda riconvenzionale per la dichiarazione di recesso e/o risoluzione del contratto preliminare di compravendita e successiva appendice a causa dell'inadempimento della promittente acquirente.

Di stabilire che, anche in esito all'eventuale sentenza del Tribunale di Cagliari in ordine al contenzioso CACIP c/ ANAS, l'espresso mandato ai legali sopraindicati di convenire eventualmente in giudizio l'ANAS per risarcire al Consorzio tutti i danni subiti dal Consorzio qualora questi ne dovesse rispondere nei confronti dell'odierno attore.

Di stabilire che le competenze, uniche, dei citati professionisti saranno liquidate a norma del D.M. 55/2014 recante: *"Determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense ai sensi dell'art. 13 comma 6 della legge 31 dicembre 2012 n. 247"*.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Dott.ssa Anna Maria Congiu

**IL PRESIDENTE**  
Avv. Salvatore Mattana

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Dott.ssa Anna Maria Congiu

