

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE CAGLIARI

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 12 Febbraio 2019 -----
Verbale N.806
Delibera n.02/2019

Componenti intervenuti:

Avv.	Salvatore	MATTANA	- Presidente
Dott.ssa	Barbara	PORRU	- Componente
Dott.	Francesco	DESSI'	- Componente
Arch.	Paolo Nicola	SCHIRRU	- Componente

Componenti assenti giustificati:

Dott.	Massimo	ZEDDA	- Componente
-------	---------	-------	--------------

Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

Dott.ssa	Elisabetta	MORELLO	- Presidente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.	Antonio	ZANDA	- Componente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.	Sandro	ANEDDA	- 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

**AGGL. INDUSTRIALE MACCHIAREDDU – RICHIESTA ASSEGNAZIONI AREE
PER REALIZZAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI – ATTO DI INDIRIZZO.**

Premesso:

- Che il Consorzio è proprietario nell'agglomerato industriale di Macchiareddu di numerose aree fra cui un'area avente una superficie di circa 100 ettari, posta ai margini dell'agglomerato industriale, in prossimità del carcere di Uta, acquistata in tempi relativamente recenti dalla sig.ra Minola.
- Tali aree al momento non godono di una urbanizzazione capillare e non ricadono in aree caratterizzate, né rientra fra le intenzioni del Consorzio procedere alla loro urbanizzazione, in quanto sono disponibili aree più centrali e di più facile utilizzo in fregio alla dorsale consortile.
- Per quanto sopra il sito risulta difficilmente utilizzabile per la localizzazione di attività industriali, mentre è invece oggetto di richieste da parte di società interessate alla realizzazione di parchi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, così come altre aree periferiche di Macchiareddu, non urbanizzate ne caratterizzate.
- L'amministrazione regionale, in data 29.01.2019 ha adottato la deliberazione n° 5/25, ed incrementato la percentuale di aree degli agglomerati industriali destinata alla localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- In ossequio al piano energetico regionale l'Amministrazione Regionale ritiene infatti che tali fonti di energia siano le più sostenibili e debbano pertanto essere incoraggiate per quanto possibile e debbano essere collocate in aree industriali;
- Anche la strategia energetica nazionale si muove nella direzione di sviluppare le fonti di energia rinnovabili prevedendo nuovi incentivi allo sviluppo di tali attività;
- Il Consorzio Industriale con propria Delibera n°8/2017 del 28/2/2017 ha previsto una superficie massima assegnabile per ciascuna iniziativa pari ad ettari 100.
- Allo stato attuale il Consorzio ha ricevuto tre richieste di assegnazione di aree per la localizzazione di impianti fotovoltaici da parte delle seguenti società:
 1. Graziella Green Power S.r.l., con sede in Arezzo, in data 9/3/2018;
 2. Carlo Maresca S.p.a/Blusolar S.r.l., con sede in Pescara, in data 25/9/2018;
 3. Amplio Solar Energy Goup S.r.l., con sede in Bologna, in data 1/10/2018.
- che gli uffici consortili hanno effettuato le istruttorie di rito finalizzate all'acquisizione delle informazioni in merito alla serietà e fondatezza delle richieste e hanno comunicato contestualmente a tutti e tre i soggetti con propria nota del 22/10/2018 le informazioni e documentazione necessari per poter proseguire correttamente nell'istruttoria.
- Che a tali comunicazioni consortili ha dato formale riscontro solo la società BLUSOLAR UNO S.r.l. del Gruppo Maresca mediante un'articolata proposta contrattuale, mentre la società Graziella Green Power non ha formulato alcuna proposta concreta e ha, al momento e solo ultimamente, richiesto un ulteriore incontro interlocutorio.
- Nessun riscontro è intervenuto da parte di Amplio Solar Energy Goup S.r.l.;
- L'area richiesta in assegnazione possiede, come detto, una superficie di 100 ettari, pari a 1.000.000 di mq.. Tale area non essendo caratterizzata può essere ceduta, come da regolamento consortile, ad un prezzo base di € 15,00 al mq. oltre IVA, cui applicare la scontistica prevista dalla deliberazione n°23/2017; pertanto l'eventuale prezzo complessivo di vendita sarebbe il seguente:

MQ	PREZZO	SUPERFICIE MQ.	PREZZO TOTALE
0-10000	€ 15,00	10.000	€ 150.000,00
10001-20000	€ 12,00	10.000	€ 120.000,00
20001 - 1000000	€ 10,50	980.000	€ 10.290.000,00
		1.000.000	€ 10.560.000,00

- La procedura per il rilascio delle autorizzazioni all'installazione di fonti di energia rinnovabili è in capo all'Amministrazione Regionale che richiede per l'avvio dell'istruttoria la disponibilità del sito.
- È del tutto evidente che il costo di acquisto delle aree è talmente elevato da non poter essere sostenuto senza la contestuale certezza di ottenere le autorizzazioni da parte della Regione.
- Pertanto la citata Blusolar Uno S.r.l. ha presentato, con propria nota del 13/11/2018, un'articolata proposta contrattuale che prevede quanto segue:
 - o La sottoscrizione di un contratto di locazione avente durata di anni sei durante il quale la società svolgerebbe a propria cura e spese tutte le attività di caratterizzazione, nonché avvierebbe tutti gli iter autorizzativi necessari alla realizzazione e gestione dell'impianto.
 - o Tale contratto di locazione dovrebbe prevedere il diritto in capo al conduttore di poter acquistare l'area alla scadenza dei sei anni o in ogni momento antecedente, durante la vigenza della locazione.
 - o Il citato contratto però dovrebbe anche prevedere il diritto di recesso non oneroso in favore della conduttrice senza giustificazioni, con un preavviso di mesi tre.
 - o Il canone di tale contratto di locazione avrebbe un decorso incrementato nel corso degli anni.
 - o La medesima società richiede inoltre a proprio favore il diritto di risolvere il contratto di locazione senza preavviso ed unilateralmente qualora dalle opere di caratterizzazione dovesse emergere la contaminazione dell'area, con il solo diritto del Consorzio di incamerare le somme già ricevute quale canone di locazione.
 - o Inoltre la società avrebbe diritto di poter acquistare in ogni momento l'area oggetto del contratto sulla base degli importi oggi fissati senza rivalutazione e aggiornamento e con il riconoscimento degli ultimi dodici mesi di canone a titolo di acconto prezzo, così come previsto all'articolo 9 del regolamento consortile.
- Che la proposta in esame appare sostanzialmente congrua, in quanto prevede il pagamento di un corrispettivo di acquisto conforme a quanto previsto dai regolamenti consortili e ha un'elevata aspettativa che la locazione si concluda con un contratto di vendita di notevole rilevanza sotto il profilo economico.
- Che occorre tuttavia determinare il canone di locazione in misura congrua e sulla base di parametri oggettivi che possano essere applicati anche oltre lo specifico caso al fine di garantire sempre un trattamento paritario ed una condotta trasparente nei confronti di tutti gli interlocutori;
- Che il vigente costo standard di locazione di aree è pari ad € 0,40/mq/mese, ed è stato determinato sulla base di esigenze locative di brevissima durata di spazi estremamente limitati (1.000/2.000 mq.), e non è pertanto applicabile a superfici estese quali quella in oggetto e a periodi tanto lunghi in quanto porterebbe ad importi economicamente non sostenibili;
- che deve pertanto essere previsto un nuovo costo per locazioni di lunga durata e per superfici estese e comunque non inferiore a 30 ettari nelle quali le società si impegnino, unitamente alla stipula della locazione, ad acquistare le aree in un termine predeterminato.
- Che tale corrispettivo della locazione, in misura annua, potrebbe essere commisurato in percentuale al valore di acquisto finale del terreno, così come già avviene in ordine all'indennità di opzione e potrebbe variare, incrementandosi, in relazione alla durata della

locazione, al fine di scoraggiare lunghe locazioni di aree estese e al contrario di rendere appetibili brevi locazioni per tali aree, con importi comunque vantaggiosi per il Consorzio;

- Che in tal senso può considerarsi congruo un canone di locazione che nei primi anni sia fissato in misura percentuale all'1,5% del prezzo di vendita e che al contrario si incrementi fino al 5% del medesimo prezzo per i successivi anni.
- Utilizzando tali parametri, nel caso di un terreno di superficie pari a mq. 100.000,00 non caratterizzato con prezzo complessivo pari a € 1.110.000,00, il canone annuo iniziale sarebbe pari a € 16.650,00 mentre quello successivo si attesterebbe in € 55.500,00
- Nel caso di specie in un terreno di estensione pari a 1.000.000 di mq. a fronte di un prezzo di acquisto pari a € 10.560.000,00 si avrebbe un canone annuo di locazione iniziale pari a € 158.400,00 ed un canone annuo successivo pari a € 528.000,00.
- Che si ritiene opportuno in ogni caso confermare la possibilità di scomputare il canone di locazione corrisposto negli ultimi 12 mesi dal costo di acquisto dell'area, all'atto del perfezionamento del preliminare di vendita.
- visto il parere degli uffici competenti.

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

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udita la relazione del Presidente;
- visti tutti gli atti della posizione;
- valutata con attenzione la proposta contrattuale avanzata dalla società BLUSOLAR UNO S.r.l. con la nota del 13/11/2018 e considerato anche l'indice di affidabilità economico della stessa società;
- valutata la posizione delle altre società istanti;
- considerato il parere espresso dal Direttore Generale;

all'unanimità

DELIBERA

Di disporre il seguente atto di indirizzo alla struttura gestionale dell'Ente nel senso di accogliere la proposta contrattuale inoltrata dalla società BLUSOLAR Uno S.r.l., per la realizzazione di un impianto fotovoltaico nelle aree consortili ricadenti nella c.d. lottizzazione Minola e come emergenti dalla planimetria allegata alla presente per un totale di massimo ettari 100, con le seguenti prescrizioni di indirizzo:

- o Sottoscrizione di un contratto di locazione delle aree, avente durata di anni sei, durante il quale la società BLUSOLAR UNO S.r.l. deve espletare ad esclusiva propria cura e spesa tutte le opere di caratterizzazione, ivi compresi gli iter autorizzativi, nonché deve avviare tutti gli iter autorizzativi per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione e gestione dell'impianto.
- o Impegno e diritto, in costanza di contratto, in capo al conduttore di poter acquistare l'area alla scadenza dei sei anni o in ogni momento, durante la vigenza della locazione, compatibile con la predisposizione della documentazione necessaria.
- o Diritto di recesso in capo al conduttore dal contratto di locazione e dall'impegno dell'acquisto, gratuito e senza giustificazioni, con un preavviso di mesi tre con specifica clausola che preveda che i canoni corrisposti o da corrispondere sino alla conclusione del periodo di preavviso, siano completamente incamerati dal Consorzio.

- Canone annuale di locazione pari ad 1,5% del valore di acquisto dell'area oltre IVA per i primi due anni con pagamenti semestrali frazionati ed anticipati.
- Canone annuale di locazione pari ad 5% del valore di acquisto dell'area oltre IVA a partire dalla 25° mensilità con pagamenti semestrali frazionati ed anticipati e sino alla conclusione del contratto.
- Diritto di risoluzione/recesso del contratto senza preavviso in capo al conduttore qualora dalle opere di caratterizzazione dovesse emergere la contaminazione dell'area, con il diritto del Consorzio comunque di incamerare completamente le somme già ricevute quale canone di locazione.
- Diritto del conduttore di poter acquistare, in ogni momento, l'area oggetto del contratto sulla base degli importi che seguono senza rivalutazione e aggiornamento e con il riconoscimento degli ultimi dodici mesi di canone a titolo di acconto prezzo.
- Obbligo per il conduttore al momento della scadenza del contratto di locazione di liberare le aree da ogni opera e bene di sua competenza in assenza della sottoscrizione del contratto di acquisto delle aree.
- Obbligo per l'acquirente, al momento della stipula dell'atto di compravendita delle aree già locate, di corrispondere il saldo del prezzo complessivo di vendita in un'unica soluzione, contestuale alla stipula dell'atto definito di compravendita medesimo.

Di confermare quanto già stabilito in via generale con la deliberazione n°23/2017 relativamente al prezzo di vendita per le citate aree riassunto nel seguente prospetto

MQ	PREZZO	SUPERFICIE MQ.	PREZZO TOTALE
0-10000	€ 15,00	10.000	€ 150.000,00
10001-20000	€ 12,00	10.000	€ 120.000,00
20001 - 1000000	€ 10,50	980.000	€ 10.290.000,00
		1.000.000	€ 10.560.000,00

Di stabilire che i contratti di locazione e cessione saranno sottoscritti dalla Direzione Generale, in ossequio alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 4/6/2018 debitamente pubblicata presso il Registro Imprese; Direzione generale alla quale viene altresì demandato il potere di aggiungere quelle clausole di maggior dettaglio da inserire nei contratti a maggior tutela del Consorzio, le quali non alterino la sostanzialità degli indirizzi qui stabiliti.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu

IL PRESIDENTE
Avv. Salvatore Mattana

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu

