

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE C A G L I A R I

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 14 Maggio 2021

Verbale N.824

Delibera n.08/2021

Componenti intervenuti:

Avv.	Salvatore	MATTANA	- Presidente
Dott.ssa	Barbara	PORRU	- Componente
Dott.	Paolo	TRUZZU	- Componente
Dott.	Stefano	MAMELI	- Componente
Dott.	Francesco	DESSI'	- Componente

Componenti assenti giustificati:

Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

Dott.	Gianluca	ZICCA	- Presidente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.ssa	Maria Laura	CAPPAL	- Componente Collegio dei Revisori dei Conti

Componenti Collegio dei Revisori assenti giustificati:

Dott.	Salvatore	LA NOCE	- Componente Collegio dei Revisori dei Conti
-------	-----------	---------	--

Segretario: Dottoressa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

O G G E T T O

**AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA PRESSO IL PORTO INDUSTRIALE DI CAGLIARI –
ACCETTAZIONE PROPOSTA DI PERMUTA E DETERMINAZIONE DEI PREZZI
COMPRAVENDITA.**

Premesso:

- Che la società M.A. Grendi dal 1828 S.p.a. è proprietaria di un lotto sul quale ha edificato il proprio capannone destinato alla logistica ed ai traffici marittimi, nonché di un'altra area (da identificarsi nel lotto ex Nuova SACI n°539f) ricadente tra la ex SS n°195 e la viabilità consortile realizzata nel Porto, avente una superficie di mq. 20.087 circa.
- Che la società è impegnata in importanti progetti di sviluppo che interessano in particolare il porto di Cagliari, e che potrebbero costituire un tassello fondamentale nelle politiche di rilancio dei traffici marittimi commerciali del sud Sardegna.
- Che la medesima società M.A. Grendi dal 1828 S.p.a. ha comunicato che l'area di cui è attualmente proprietaria non è però sufficiente a permetterle l'ampliamento della propria attività industriale, e necessita pertanto di nuovi spazi.
- Che la società M.A. Grendi dal 1828 S.p.a., ha segnalato che al fine di poter realizzare gli importanti progetti di sviluppo della propria attività ha richiesto all'Autorità di Sistema Portuale della Sardegna una concessione di mq. 35.000 in area limitrofa a quella ove è presente il proprio stabilimento. Tuttavia tale concessione non è stata rilasciata e la mancanza di tempi certi da parte dell'Autorità, impedisce alla società di poter realizzare gli impegni e sviluppi imprenditoriali previsti.
- Che pertanto la società M.A. Grendi dal 1828 S.p.a. con nota prot. 3650 del 07.05.2021 ha richiesto al Consorzio la disponibilità di permutare le aree di cui sopra aventi una superficie di mq. 20.000 circa con identica superficie posizionata in esatta proiezione del confine ovest del proprio stabilimento, nonché, in aggiunta, acquistare le ulteriori aree di proprietà consortile necessarie a raggiungere la superficie complessiva di mq. 35.000 circa. In pratica la società richiede di poter acquisire la proprietà dei lotti individuati con i numeri 539g, 539h ed 539i della lottizzazione consortile del porto industriale.
- Tuttavia la società richiede che il prezzo di tali aree da acquisire in aggiunta alle aree permutate, sia oggetto di valutazione specifica in quanto tali aree scontano numerose problematiche;

VALUTATO che l'area di interesse è ubicata in fregio alla vecchia SS 195, e si estende dal canale navigabile fino alla sede della REMOSA ed è soggetta effettivamente alle seguenti problematiche:

- È interessata dal vincolo paesaggistico relativo alla spiaggia della Plaia, apposto con decreto ministeriale 1 marzo 1967 ed è stata dichiarata di notevole interesse pubblico
- La pianificazione urbanistica dell'Autorità portuale, in tale comparto urbanistico si discosta sensibilmente da quella consortile, prevedendo standard più restrittivi rispetto alle circostanti aree industriali. Il limite di altezza previsto è infatti di soli 10.50 metri (a fronte dei 15 metri previsti dal Consorzio), è previsto uno standard per parcheggi e aree verdi di tipo residenziale, non previsto dal PRT consortile, che pregiudica l'utilizzo del lotto; è prevista una destinazione urbanistica più restrittiva, in merito alla tipologia di attività insediabili; manca il piano attuativo da parte dell'Autorità Portuale, ritenuto necessario dal Comune di Cagliari per l'effettiva edificabilità dei lotti.
- I lotti hanno accesso dalla ex SS 195, con un dislivello di 1,5 mt, e scontano della presenza di una pista ciclabile, in fase di progettazione da parte dell'Autorità Portuale, la cui presenza risulta difficilmente compatibile con il traffico di mezzi in entrata e uscita dai lotti.
- Su parte dell'area richiesta in acquisto dalla società Grendi, insiste ancora un antico contenzioso al TAR promosso al fine di rideterminare l'indennità di esproprio in aumento rispetto a quella corrisposta ai proprietari espropriati dei lotti vicini.

CONSIDERATO che le aree proposte per la permuta dalla soc. MA GRENDI ricadono, secondo il PRT consortile in medesima zona urbanistica e risultano pertanto omogenee rispetto a quelle da acquisire.

- Che in relazione alla Deliberazione n°11/2019 sopra citata, si deve segnalare che al di là della società Cincotta Group S.r.l., nessun'altra società ha mostrato interesse per l'acquisto delle aree in considerazione dei prezzi stabiliti e considerati unanimemente eccessivi rispetto al valore delle aree; ciò in considerazione sia delle limitazioni che le stesse subiscono dai vincoli e dalle problematiche urbanistiche sopradette, sia anche dalla decisa recessione specifica determinata dal blocco dell'attività dello scalo industriale.
- Che la soc. Cincotta si è dichiarata disponibile a condividere con il Consorzio un nuovo assetto proprietario dell'intera fascia compresa lungo la vecchia SS 195 a condizione che il definitivo prezzo di acquisto sia in linea con quello già corrisposto all'atto dell'originario acquisto.
- È dunque opportuno che il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle proprie prerogative statutarie, valuti, almeno per le aree di cui trattasi l'opportunità di stabilire nuovi prezzi di cessione al fine di renderle appetibili alla vendita e, conseguentemente, al loro sviluppo, soprattutto in dipendenza della circostanza che tali nuovi prezzi andrebbero a vantaggio di soggetti che si sono insediati da oltre un decennio nel sito in oggetto, affrontando le enormi difficoltà legate alle vicende della delimitazione demaniale.
- che tali aree trovarono notevole interesse per l'insediamento nel momento in cui il prezzo di cessione venne stabilito in € 60,00 al mq. e tale prezzo potrebbe nuovamente essere riconsiderato come prezzo congruo, scontando tutte le problematiche, paesaggistiche, urbanistiche, civilistiche e giudiziarie dalle quali sono affetti e pertanto cedendo le stesse a tale prezzo a fronte di una rinuncia assoluta da parte dei soggetti acquirenti a qualunque ulteriore richiesta di rimborso, risarcimento, contributo etc. etc. dovesse da loro essere subita per qualunque causa derivante dalle complicazioni sopra cennate.
- Il tutto senza che tali aree possano usufruire di qualunque altra scontistica prevista dalle norme consortili ivi comprese disagio geomorfologico, presenza servitù, acquisti di aree di grandi dimensioni etc. etc. e eliminate tutte le altre condizioni di cui alla deliberazione n°11/2019.

Tutto ciò premesso.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Udita la relazione del Presidente;
- Presa visione della relazione degli uffici competenti;
- Presa visione della deliberazione n°11/2019 del 3/6/2019;
- Vista la Determina Direttoriale n°84 del 24/3/2020;
- Vista la proposta formulata al Consorzio dalla società MA Grendi 1828 S.p.a.;
- Considerata la posizione della società Cincotta Group S.r.l.;

All'unanimità

DELIBERA

1. Di riconoscere l'opportunità di promuovere un nuovo assetto proprietario nelle aree a ridosso della SS 195, dando la possibilità alle società attualmente insediate di espandere e razionalizzare i propri lotti, e pertanto di accettare la proposta di permuta della soc. M.A. GRENDI, previa acquisizione di perizia a firma di tecnico iscritto all'albo dei periti del tribunale, che attesti l'equivalenza delle due aree, e conseguentemente, di demandare alla direzione generale i conseguenti adempimenti, compresa la sottoscrizione degli atti notarili, sulla base delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione del 4/6/2018 e 30/4/2020, a condizione che la permuta del lotto sia legata all'acquisto delle ulteriori aree.

2. Di stabilire, inoltre, che, per le sole aree limitrofe al Porto industriale e ricadenti nella fascia di cui al vincolo del DM 1.3.1967 (lotti evidenziati in campitura verde nella planimetria allegata), si provveda alla rideterminazione del prezzo, che sarà fissato nell'importo risultante da apposita perizia di stima, da parte di tecnico iscritto all'albo dei periti del tribunale, dando atto che tale nuovo prezzo ristorerà l'acquirente per il disagio ed i vincoli tutti che subiscono le medesime aree a causa, a mero titolo esemplificativo, della presenza del vincolo del D.M. del 1/3/1967, della compresenza non conforme del Piano Regolatore Portuale e del Piano Regolatore Territoriale consortile, della presenza delle infrastrutture viarie previste ed in fase di realizzazione da parte dell'Autorità di Sistema portuale, della presenza di ogni disagio geomorfologico dell'area e/o la presenza di eventuali servitù, della presenza di eventuali contenziosi giudiziali, della presenza di parametri urbanistici differenti, nonché della vicinanza alla fascia costiera, rimanendo ogni attività od ulteriore onere ad esclusivo carico dell'acquirente rinunciando a qualunque garanzia ex articolo 1490, 1489 e 1497 del codice civile ed ad ogni risarcimento del danno.
3. Di stabilire che i nuovi prezzi risultanti dalla perizia saranno validi a partire dalla data odierna per i contratti preliminari sottoscritti successivamente anche per le eventuali assegnazioni disposte in data precedente.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Anna Maria Congiu


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

IL PRESIDENTE
Avv. Salvatore Mattana