

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

---

Verbale N.838

Seduta del Consiglio di Amministrazione del 09 Novembre 2022

-----  
Delibera n.60/2022

## Componenti intervenuti:

Dott.ssa	Barbara	PORRU	-	Presidente
Dott.	Paolo	TRUZZU	-	Componente
Dott.	Angelo	DESSI'	-	Componente
Dott.	Beniamino	GARAU	-	Componente

## Componenti assenti giustificati:

Dott.	Stefano	MAMELI	-	Componente
-------	---------	--------	---	------------

## Componenti Collegio dei Revisori dei Conti intervenuti:

Dott.	Gian Luca	ZICCA	-	Presidente Collegio dei Revisori dei Conti
Dott.	Salvatore	LA NOCE	-	Componente Collegio dei Revisori
Dott.ssa	Maria Laura	CAPPAL	-	Componente Collegio dei Revisori

## Componenti Collegio dei Revisori assenti giustificati:

Segretario: Dottoressa Anna Maria Congiu – Direttore Generale del Consorzio

## O G G E T T O

**AGGL. MACCHIAREDDU – CONSORZIO COGEMA – DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N°11/2017 DEL 28/2/2017 E N°63/2017 DEL 20/11/2017 – CONTRATTO PRELIMINARE DEL 18/12/2017 – APPENDICE CONTRATTUALE DEL 8/8/2018 – APPROVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA – RICHIESTA REVISIONE CONTENUTO DELIBERA CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N°63/2017 DEL 20/11/2017.**

Premesso che:

- con delibera del Consiglio di Amministrazione n°11/2017 del 28/2/2017 il Consorzio assegnò alla società Termomeccanica Energia S.r.l. un'area, già illegittimamente occupata, al prezzo di € 20,00 a mq., oltre IVA, oltre al riconoscimento di un importo stabilito a risarcimento della precorsa occupazione, poi concordato in € 50.000,00.
- La società Termomeccanica Energia S.r.l. non addiveniva alla stipula del contratto preliminare, ma versava l'importo di € 64.788,00 quale caparra confirmatoria, nonché € 10.000,00 a titolo di acconto sulla citata indennità, e chiedeva la voltura dell'intera operazione in favore di Consorzio COGEMA.
- Il CACIP accettava tale richiesta e con propria deliberazione del Consiglio di Amministrazione n°63/2017 del 20/11/2017 volturava tutte le disposizioni assunte con la deliberazione n°11/2017 in favore del citato Consorzio COGEMA.
- In data 18/12/2017 CACIP e Consorzio COGEMA stipulavano il contratto preliminare di compravendita con fissazione del prezzo di vendita ad € 20,00 a mq.. La caparra già versata veniva ovviamente riportata a credito del Consorzio COGEMA.
- Successivamente COGEMA chiedeva di poter rateizzare i costi dell'operazione ed il Consorzio con Determina Direttoriale n°136 del 28/6/2018 accoglieva la richiesta prevedendo il pagamento di un ulteriore importo a titolo di caparra confirmatoria per garantire il possesso del terreno pari ad € 43.192,00, nonché la dilazione in 60 rate mensili del residuo importo dovuto.
- CACIP e COGEMA stipulavano appendice contrattuale in data 8/8/2018 e COGEMA versava l'importo di € 43.192,00.
- Successivamente e secondo contratto COGEMA versava mensilmente gli importi stabiliti.
  - o Tali importi sono pari complessivamente ad € 2.466,33, oltre IVA per un totale di una rata mensile di € 3.008,93.
  - o L'importo di € 2.466,333 è così da imputarsi:
    - € 1.799,67, oltre IVA per complessivi € 2.195,59 a titolo di acconto sul prezzo.
    - € 666,68 oltre IVA per complessivi € 813,33 a titolo di acconto su indennità occupazione pregressa.
- L'area in cessione è oggi rappresentata dai mappali 410 e 714 del foglio 51 del Comune di Uta, la cui superficie è pari a mq. 10.798.
- Il prezzo complessivo dell'area in oggetto sulla base del prezzo unitario contrattualmente previsto ad € 20,00 è pari ad **€ 215.960,00** oltre IVA.
- A breve si concluderà il pagamento rateale previsto e le parti dovranno giungere alla stipula del contratto definitivo di compravendita.
- Che considerato il citato importo dell'operazione sulla base del contenuto della recente deliberazione del presente Consiglio di Amministrazione consortile del 27/6/2022, è necessario approvare la presente operazione previa proposta della Direzione Generale per autorizzare il medesimo ad addivenire alla stipula dell'atto.
- Che la Direzione Generale consortile ha inoltrato la propria formale proposta ex articolo 26, comma 2, dello Statuto consortile con nota prot. n°8455 del 26/10/2022.
- Che tuttavia in data 22/9/2022 è pervenuta al Consorzio formale nota del Consorzio COGEMA finalizzata ad ottenere una riduzione del prezzo di vendita delle aree oggetto di contratto preliminare in linea con gli attuali prezzi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione consortile, di fatto in riesame del contenuto della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n°63/2017 del 20/11/2017.
- Che l'ufficio legale con propria nota n°7521 del 26/9/2022 ha precisato che con la

deliberazione del Consiglio di Amministrazione consortile n°9570 del 25/3/2010 il Consorzio stabiliva quale prezzo unitario di vendita delle aree industriali ricadenti nell'agglomerato di Macchiareddu quello di € 20,00 al mq. e successivamente con delibera del Consiglio di Amministrazione n°23/2017 del 9/6/2017 il prezzo veniva fissato in € 15,00 per le aree NON caratterizzate ed € 21,00 per le aree caratterizzate.

- In pratica:

- **dal 1/4/2010 al 8/6/2017 il prezzo era € 20,00;**
- **dal 9/6/2017 in avanti il prezzo è € 15,00.**

- Che pertanto è avvenuto che la società Termomeccanica Energia (come detto dante causa del Consorzio COGEMA) ha ottenuto l'assegnazione dell'area nel febbraio 2017 al prezzo contrattualmente stabilito dal Consiglio di Amministrazione (€ 20,00), mentre al momento della voltura dell'assegnazione in favore del Consorzio COGEMA e quando il prezzo era stato già ridotto ad € 15,00, il Consiglio di Amministrazione con la propria deliberazione n°63/2017 non ha variato tale importo ed ha confermato il prezzo di € 20,00 al mq..
- Che dunque il Consorzio COGEMA oggi lamenta l'applicazione di un prezzo superiore a quello al quale il Consorzio vende oggi le aree nelle medesime condizioni di fatto e chiede l'applicazione di condizioni economiche più in linea con le recenti deliberazioni consortili.
- Che è da sottolineare che dal 2010 al 2017 ci sono state assegnazioni e conseguenti procedure di vendite con prezzi ad € 20,00. Tali procedure si sono concluse ormai anni fa, anche dopo la variazione del prezzo di vendita del 2017, ma le società che hanno concluso la loro operazione di acquisto in termini ravvicinati e con immediati introiti per il Consorzio, non hanno ottenuto una riduzione di prezzo.
- Che pertanto l'accoglimento della proposta - la quale come segnalato dall'ufficio legale con la nota n°7521 sopra citata, sotto il profilo eminentemente contrattuale non presenta elementi di fondamento giuridico - potrebbe esporre potenzialmente il Consorzio a contestazione da parte delle altre società che si sono trovate in condizioni similari a quella dell'odierno acquirente.
- Che è possibile considerare eventuali altre soluzioni alternative a quella della riduzione dell'importo del prezzo di vendita, che possano essere assunte senza disallineare il trattamento contrattuale del Consorzio COGEMA rispetto alle altre società, riducendo eventualmente l'importo previsto a titolo di risarcimento del danno - come detto stabilito in € 50.000,00 oltre IVA - o, se possibile, contabilmente, imputarlo quale quota prezzo. In tal senso è doveroso segnalare che l'occupazione abusiva dell'area di cui trattasi fu operata dalla società Termomeccanica Energia S.r.l. poi fallita, dante causa del consorzio COGEMA.

Tutto ciò premesso

### **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- Udita la relazione del Presidente;
- Vista la previa formale proposta della Direzione Generale consortile ex articolo 26, comma 2 dello Statuto consortile, acquisita al protocollo consortile il 26/10/2022 al n°8455;
- Vista la richiesta formulata dal Consorzio COGEMA ed acquisita al proto consortile al n°7425 del 22/9/2022;
- Visto la nota dell'ufficio legale n°7521 del 26/9/2022;
- Considerato il parere della Direzione Generale

All'unanimità

## **DELIBERA**

Di approvare la cessione al Consorzio COGEMA dell'area descritta in premessa del valore stimato di circa di € 215.960,00 oltre IVA e di autorizzare il Direttore Generale alla sottoscrizione dell'atto presso il notaio individuato dall'acquirente.

Di stabilire, in parziale revisione della propria deliberazione n°63/2017 del 20/11/2017, di stornare l'applicazione dell'indennità per precorsa occupazione illegittima dell'area, imputando tale importo in conto prezzo di vendita.

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



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

**IL PRESIDENTE**  
Dott.ssa Barbara Porru