

**VERBALE DELL'ADUNANZA DELIBERATIVA
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

N. 28 DEL 29/06/2022

Oggetto: Determinazioni in ordine alla riacquisizione / riattivazione alla luce dell'art. 63 L. 448/98 del complesso sportivo e ricettivo dismesso denominato "Geovillage" nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia facente parte dell'attivo fallimentare della "Sviluppo Olbia Spa."

L'anno duemilaventidue addì 29 del mese di Giugno alle ore 16:30, presso la sede sociale del CIPNES-Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. 4164 del 23/06/2022, si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura con l'intervento dei Sigg.ri Consiglieri:

- **Sarti Giovanni (Presidente)**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c.2, art.4, LR 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n.38 del 09/08/2016 adottato ex c.2, art.4, L.R.10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 60 del 19/11/2020 ex c.2, art.4, L.R. 10/2008;
- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c.2, art.4, L.R. 10/2008;

Consiglieri presenti: n. 4

Consiglieri assenti: n. 1 – (Raspitzu Giovanni Maria, rappresentante del comune di Monti)

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Orunesu Giovanni Antonio (Presidente)**, dalla **Dott.ssa Scanu Simona (componente effettivo)** e dalla **Dott.ssa Cuccu Alessandra (componente effettivo)**.

Assiste il Direttore Generale del C.I.P.N.E.S. Gallura, **Dott. Aldo Carta**

Constatata la validità dell'adunanza per il numero maggioritario degli aventi diritto intervenuti, assume la Presidenza, nella sua qualità di Presidente del CIPNES - Gallura il **Sig. Giovanni Sarti**, il quale illustra ai presenti l'argomento in discussione, regolarmente iscritto all'ordine del giorno, inerente alla deliberazione avente ad oggetto "Informativa e determinazioni in ordine alla riattivazione alla luce dell'art. 63 L. 448/98 del complesso sportivo e ricettivo denominato "Geovillage" nel comprensorio urbanistico consortile di Olbia facente parte dell'attivo fallimentare della "Sviluppo Olbia Spa"; al riguardo relaziona il Consiglio di Amministrazione in ordine a quanto emerso nel corso della udienza tenutasi presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 09/06/2022, su convocazione del Giudice delegato del **fallimento Sviluppo Olbia Spa** nel cui attivo fallimentare è

inserito l'insediamento sportivo-ricettivo denominato "Geovillage" ubicato nella zona industriale consortile di Olbia di competenza amministrativa del CIPNES-Gallura ai sensi delle L.R. n. 10/08; Il **Presidente Sarti**, rimarca come la discussione nel corso dell'udienza, cui hanno partecipato, il Direttore Generale, il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti e i legali del CIPNES-Gallura, oltre che gli organi della procedura fallimentare, si sia sviluppata soprattutto in ordine alla esternata determinazione del CIPNES-Gallura di riacquisire il compendio immobiliare in questione al proprio patrimonio ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 onde ridestinarlo ad attività d'interesse generale nel settore dei servizi sportivi, ricreativi, della ricettività e della residenza/ospitalità universitaria; dà quindi lettura del contenuto della nota inviata dall'avv.to Enrico Salone al legale del CIPNES-Gallura in data 13/06/2022 riassuntiva per conto della curatela della Sviluppo Olbia Spa di cronoprogramma per la definizione di un ipotetico accordo procedimentale volto alla riacquisizione del complesso denominato "Geovillage" al patrimonio del CIPNES-Gallura ai sensi dell'art. 63 L.448/98 previa condivisione dei criteri di determinazione del prezzo della retrocessione; a tal fine con detta missiva si propone la quantificazione di un indennizzo (*minimo*) provvisorio commisurato alla stima del valore di mercato elaborata dal perito del CIPNES Ing. Giovanni Manconi (*euro 21.750,000*) con decurtazione dei contributi pubblici atualizzati (*provvisoriamente quantificati in circa 13 milioni di euro*) fruiti per la realizzazione dell'insediamento produttivo dismesso oggetto della riacquisizione e quindi per un importo indennitario minimo (*provvisorio*) di euro 8.750.000, maggiorandolo di 1.000.000/2.000.000 milioni di euro negoziabili quale incentivo per la cessione volontaria del cespite dismesso; fatta salva la devoluzione ad un arbitratore della determinazione del valore/prezzo definitivo di retrocessione secondo i criteri previsti dall'art. 63 nonché dell'ammontare dei contributi pubblici effettivamente decurtabili; e ciò sulla scorta di titoli di garanzia secondo forme negoziabili da prestarsi per il pagamento dell'indennizzo/prezzo come sopra provvisoriamente quantificato quale corrispettivo minimo e con stringente tempistica per la presa in consegna del cespite in disuso da parte dell'acquirente CIPNES-Gallura e fatta salva la possibilità di vendita dei beni mobili.



Il **Presidente Sarti**, da altresì lettura della nota del 24/06/2022. Prot. 4166/2022 formulata e partecipata dai legali del CIPNES-Gallura all'esito della suddetta udienza nonché a riscontro di quanto proposto nella nota riassuntiva dell'Avv. Enrico Salone; tramite detta nota si rappresenta in particolare la necessità di provvedere ad una sollecita deliberazione in ordine alla proposta riacquisitiva ex art. 63 L. 448/98 del complesso "Geovillage" siccome espressa e rappresentata dallo stesso Presidente del CIPNES-Gallura nel corso dell'udienza, fatto salvo il pronunciamento del Consiglio di Amministrazione circa la accettazione dei criteri di quantificazione del prezzo della retrocessione discusso nel corso della ridetta udienza e le ulteriori eventuali condizioni per il perfezionamento dell'operazione riacquisitiva immobiliare.

Interviene il consigliere **Livio Fideli**, per rimarcare l'opportunità, nel convenire in via definitiva l'ammontare del prezzo di retrocessione della auspicata riacquisizione immobiliare in discorso, di

concordare con la curatela anche la cessione dei beni mobili a corredo del funzionamento della struttura alberghiera in quanto ancora utili per la sua celere riattivazione.

Il consigliere, **Fedele Sanciu** sollecita un pronunciamento valutativo in ordine alla vicenda in esame da parte del Direttore Generale, Dott. Aldo Carta, soprattutto circa la fattibilità amministrativa ed economico-finanziaria della complessa operazione riacquisitiva immobiliare in discorso.

Il Direttore Generale, **Dott. Aldo Carta**, osserva al riguardo come la complicata e peculiare vicenda amministrativa debba essere valutata alla luce dei perduranti vincoli pubblicistici debitamente annotati nella nota di trascrizione siccome costituiti in forza della disciplina contrattuale inerente alla cessione immobiliare disposta nel 2000 dal CIPNES a favore della attuale "Sviluppo Olbia spa", nonché dei consolidati principi giuridici conformanti lo svolgimento della speciale azione amministrativa riacquisitiva in discorso enucleabili dalla recente giurisprudenza del Consiglio di Stato (*sentenze n. 7251 e 7436 del 2021*), la quale ha ribadito la legittimità dell'azione ablativa esperibile dai Consorzi ASI ai sensi dall'art. 63 L. 448/98 anche in pendenza di procedure fallimentari e/o concorsuali giacché preordinata in via autoritativa a perseguire preminenti e superiori scopi di pubblica utilità.

Ciò rilevato, ritiene comunque assolutamente opportuno, nell'ottica condivisa della riacquisizione della proprietà immobiliare in questione al patrimonio pubblico del CIPNES-Gallura, addivenire ad un accordo provvedimentale ex art. 11 L. 241/90 con gli organi della procedura fallimentare allo scopo di scongiurare, nell'ipotesi di una stima peritale controversa, un defatigante e pluriennale contenzioso nei diversi gradi del processo civile per l'accertamento giudiziale del giusto prezzo della retrocessione; d'altronde solo all'esito del giudicato civile sul quantum indennitario il CIPNES-Gallura potrà apprezzare nell'esercizio della funzione pubblico-amministrativa la sostenibilità anche economico-finanziaria e quindi l'idoneità dell'eventuale provvedimento riacquisitivo del cespite dismesso in questione. Per tale essenziale ragione prospetta l'opportunità di convenire un concordamento dell'ammontare del giusto prezzo della retrocessione immobiliare anche alla luce della pertinente norma incentivante in materia di espropriazione per pubblica utilità ricavabile dal 2° comma dell'art. 37 del T.U.ES D.P.R. 327/01, in tal modo accelerando la riattivazione produttiva del cespite di che trattasi.

L'accordo provvedimentale, rimarca il D.G. Aldo Carta, consentirebbe all'Ente consortile di soddisfare rapidamente la pubblica utilità sottesa al procedimento ablativo in questione attraverso la rapida presa in consegna del cespite aziendale ricettivo-sportivo dismesso nell'ottica della sua accelerata riattivazione per usi d'interesse generale siccome programmabili dal CIPNES-Gallura d'intesa con le altre amministrazioni territoriali ed organismi pubblici interessati nel settore dei servizi sportivi, sociali e dell'housing universitario; in tal senso il D.G. rimarca altresì che, sulla scorta dell'auspicato accordo procedimentale regolante tutte le condizioni dell'operazione riacquisitiva, il CIPNES-Gallura, anche nelle more della sua completa ed effettiva attuazione, potrebbe assumere i compiti e gli oneri inerenti alla custodia e alla

indispensabile manutenzione del verde diffusamente ed intensivamente radicato nelle pertinenze del dismesso insediamento ricettivo-sportivo in questione.

Il Consigliere **Giacomo Meloni**, rileva come l'opportunità della riacquisizione immobiliare andrà perseguita soprattutto tutelando l'interesse collettivo di cui è portatore l'ente consortile seppur nell'ottica di un accordo transattivo.

Interviene il **Presidente del Collegio dei Revisori, Dott. Giovanni Antonio Orunesu**, per significare come il prospettato ed auspicato accordo per la riacquisizione al patrimonio del CIPNES-Gallura ex art. 63 L. 448/98 della proprietà del compendio immobiliare in discorso assume un significato pregnante in funzione dell'interesse pubblico generale che l'ente intende perseguire siccome rappresentato nel corso dell'udienza del 09/06//2022 cui ha presenziato; ritiene altresì necessario addivenire ad un definitivo concordamento con gli organi della procedura fallimentare del giusto ammontare del prezzo della retrocessione immobiliare onde evitare di subordinarne la valutazione circa la sostenibilità finanziaria da parte dell'ente consortile dell'operazione riacquisitiva all'esito di una futura e controvertibile attività peritale.

In ordine alla copertura finanziaria dell'operazione di riacquisto immobiliare di che trattasi il **Presidente Sarti** rileva di avere interloquuto con l'amministrazione regionale per l'opportuno supporto contributivo, riscontrando un positivo apprezzamento, salvo ulteriori approfondimenti, da parte della Regione in funzione del rapido ripristino funzionale e riuso dell'insediamento ricettivo-sportivo "Geovillage" nonché della sua ridestinazione ad altre iniziative di pubblica utilità anche nell'ottica di insediarvi un campus Universitario.

Il **Direttore Generale** precisa inoltre al riguardo che la sostenibilità finanziaria dell'operazione riacquisitiva può essere anche facilitata, oltre che avvalendosi dell'apporto della Cassa Depositi e Prestiti così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 63 L. 448/98, sulla base di un attendibile piano d'impresa delle diverse attività d'interesse economico generale implementabili, tramite il riuso del compendio immobiliare di che trattasi, anche utilizzando il regime agevolativo (*primariamente credito d'imposta*) contemplato dalla legislazione nazionale per gli investimenti nelle c.d. Z.E.S. (*artt. 4 e ss D.L. n.91/2017*) nel cui ambito è ricompreso anche parte del distretto produttivo consortile di Olbia CIPNES.

Il Consiglio di Amministrazione, con espressione di voto palese, all'unanimità dei consiglieri presenti:

Esaminata

- la nota del 13/06/2022 a firma dell'Avv. Enrico Salone nell'interesse della curatela fallimentare;
- la nota del 24/06/2022, prot. 4166/2022 a firma dei legali del CIPNES – Gallura;



DELIBERA

- 1) di confermare la volontà di procedere alla riacquisizione al patrimonio del CIPNES-Gallura del compendio immobiliare denominato “Geovillage” ubicato nella zona industriale consortile di Olbia facente parte dell’attivo fallimentare della “Sviluppo Olbia spa” ai sensi dell’art. 63 L. 448/93 e art. 2 L.R. n. 10/08; e ciò allo scopo di assicurarne la riattivazione economico-produttiva nell’ambito dei servizi di pubblica utilità e d’interesse economico generale nel settore sportivo-ricreativo, della ricettività e della residenza/ospitalità universitaria;
 - 2) di perseguire e concludere con gli organi della procedura fallimentare della “Sviluppo Olbia Spa” apposto accordo provvedimentale ex art. 11 L. 241/90 da sottoscrivere entro il 30.07.2022 per la cessione bonaria a favore del CIPNES-Gallura del compendio immobiliare in oggetto denominato Geovillage nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia; e ciò subordinatamente al concordamento in via definitiva del giusto prezzo della retrocessione che si propone, alla luce di quanto disaminato nel corso dell’udienza del 09.06.2022, in euro 10 milioni (*indennità provvisoria negoziata di 8.250.000 euro incrementata di circa il 15%*), con termine di pagamento di tale importo dell’indennità/prezzo definitivo di retrocessione immobiliare entro mesi 6 dalla sottoscrizione dell’accordo procedimentale e provvedimentale a pena di risoluzione dello stesso e decadenza dell’azione amministrativa riacquisitiva del CIPNES-Gallura;
 - 3) di proporre alla curatela l’acquisizione anche dei beni mobili a corredo funzionale delle strutture produttive in disuso esistenti in quanto utilmente reimpiegabili per un congruo importo da convenirsi, con impegno del CIPNES-Gallura di provvedere a proprie spese alla eliminazione di quelli inservibili;
 - 4) di procedere alla presa in consegna del riacquisendo compendio immobiliare in oggetto da parte del CIPNES-Gallura per lo svolgimento a propria cura ed onere dei compiti di vigilanza e manutenzione delle aree verdi ivi presenti a seguito della sottoscrizione e in dipendenza dell’accordo procedimentale della riacquisizione immobiliare di cui al punto 2); e ciò alternativamente alla prestazione dei titoli di garanzia per il pagamento nel termine prestabilito del prezzo di retrocessione in fase di definitivo concordamento.
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Il Direttore Generale

Aldo CARTA



Il Presidente

Giovanni SARTI

