

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

**N. 35 DEL 29/07/2022**

**Oggetto:** Determinazioni conclusive in ordine alla vicenda acquisitiva ex art. 63 L. 448/98 e art.2, c.1, lett. e) ed F) della L.R. n. 10/2008 avente ad oggetto il compendio immobiliare sportivo e ricettivo denominato "Geovillage" ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia in attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 29/06/2022.

L'anno duemilaventidue addì 29 del mese di Luglio alle ore 17:30, presso la sede sociale del CIPNES-Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. 5025 del 22/07/2022, 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;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10 / 2008;
- **Consiglieri presenti: n. 4**  
**Consiglieri assenti: n. 1 – (Sanciu Fedele, delegato del Comune di Buddusò)**

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 informa il collegio deliberante che a seguito della intervenuta comunicazione agli organi del Fallimento "Sviluppo Olbia Spa" della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 29/06/2022, inerente la proposta negoziale preordinata alla conclusione dell'accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 avente ad oggetto la acquisizione al patrimonio CIPNES-Gallura ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 del compendio immobiliare denominato "Geovillage" ubicato nella zona industriale consortile di Olbia facente parte dell'attivo



immobiliare del fallimento, è pervenuta la conseguente nota di riscontro da parte del legale incaricato dalla curatela della Sviluppo Olbia Spa espressiva della sostanziale adesione a quanto propositivamente disposto con la suddetta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 29/06/2022, fatta ovviamente salva la necessità della formale approvazione conclusiva da parte degli organi del Fallimento della Sviluppo Olbia spa; nella medesima nota si propone altresì un valore corrispettivo dell'eventuale cessione al CIPNES-Gallura per un importo di € 500.000,00 (*cinquecentomila*) relativamente al complesso dei beni mobili (*arredi e attrezzature etc.*) a corredo funzionale delle strutture immobiliari produttive in disuso oggetto della procedura acquisitiva da parte del CIPNES-Gallura qualora non emerga un prezzo maggiore all'esito della vendita ex art. 107 e s.s. della Legge Fallimentare. Al riguardo il **Presidente** informa che, d'intesa con il Direttore Generale, ha già opportunamente riferito al legale incaricato dal CIPNES-Gallura per la negoziazione in discorso di subordinare il concordamento del prezzo dei beni mobili acquisibili (*comunque entro un termine breve*), siccome condizionatamente proposto dalla curatela per un importo di euro 500.000,00 alla preventiva visione e constatazione dello stato di idoneità funzionale degli stessi nel corso di apposito sopralluogo.

A. Carta  
Su specifica richiesta di alcuni componenti del C.d.A. in ordine alla sostenibilità finanziaria e relativa tempistica dell'operazione acquisitiva immobiliare in oggetto, interviene il **Direttore Generale, dott. Aldo Carta**, per rappresentare le iniziative al riguardo già poste in essere; in particolare il D.G. rimarca l'interlocuzione avviata con gli organismi finanziari gestori del Fondo Europeo /BEI c.d. *J.E.S.S.I.C.A.* (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) attivato dalla Regione Sardegna per finanziare innovativi investimenti per la crescita socio-economica del territorio a condizioni agevolate e soprattutto per la rigenerazione, riqualificazione e sviluppo sostenibile del tessuto urbano nonché per iniziative di generazione elettrica rinnovabile ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio ed infrastrutturale per il rafforzamento competitivo del sistema insediativo produttivo connesso alle aree urbane; il **Direttore Generale**, evidenzia inoltre di aver predisposto ed inoltrato al Ministero della Università e della Ricerca (MIUR), d'intesa con l'Università di Sassari, apposita istanza di contribuzione per un importo di circa 4 milioni per la acquisizione di locali e spazi attrezzati destinabili alla ospitalità e residenza universitaria a supporto della sede decentrata di Olbia dell'Università di Sassari nell'ambito del compendio immobiliare "*Geovillage*" e di cui all'apposito Avviso della D.G. MIUR del 05/07/2022; in ultima analisi ed in via complementare rileva anche la strategica opportunità di perseguire il sovvenzionamento dell'acquisizione immobiliare in parola nonché dei conseguenti necessari interventi di ristrutturazione, riqualificazione e riattivazione produttiva del sito c.d. "*Geovillage*" tramite le agevolazioni connesse al regime del credito d'imposta contemplato per lo sfruttamento economico-produttivo-occupazionale degli immobili inseriti nelle c.d. *Zone Economiche Speciali (ZES)* ex art. 4 e s.s.



del D.L. n. 91/2017 nella cui perimetrazione territoriale è ricompreso anche parte del comprensorio urbanistico produttivo consortile di Olbia/CIPNES-Gallura.

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

**DELIBERA**

- 1) di condividere ed approvare lo schema disciplinare essenziale dell'Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 che si unisce alla presente deliberazione (*allegato "A"*) da sottoscrivere con la curatela del Fallimento Sviluppo Olbia Spa preordinato alla pacifica adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio del CIPNE-Gallura, per le finalità specificate nella delibera C.D.A. n. 28/2022, avente ad oggetto il compendio immobiliare denominato "Geovillage" ubicato nella zona industriale consortile di Olbia facente parte dell'attivo del Fallimento "Sviluppo Olbia Spa" come meglio rappresentato nelle pertinenti planimetrie catastali (*allegati "B" "B1" – "B2"*); e ciò sulla base di quanto essenzialmente negoziato con la curatela fallimentare agli effetti dell'art. 63 L. 448/1998 e del combinato disposto del co. 3, art. 3, e art. 2 co.1, lett.e) ed f) della L.R. 10/08, avvalendosi delle agevolazioni fiscali contemplate in materia dall'art. 54 DPR n. 218/78, e fatta salva la definitiva formale approvazione della suddetta disciplina convenzionale ex art. 11 L. 241/90 da parte degli organi del fallimento Sviluppo Olbia spa in quanto compatibile con il presente deliberato;
- 2) di subordinare la condivisione del prezzo dell'eventuale acquisto dei beni mobili da parte del CIPNES-Gallura a corredo funzionale del cespite produttivo ricettivo in disuso c.d. "Geovillage" oggetto della deliberata acquisizione ex art. 63 L. 448/1998 alla preventiva constatazione dello stato di idoneità funzionale degli stessi conferendo, all'esito di detto riscontro, ampia facoltà al Presidente e al Direttore Generale per la ulteriore negoziazione in riduzione del relativo prezzo di euro 500.000,00 (*cinquecentomila euro*) siccome proposto dalla curatela; in ogni caso detta eventuale acquisizione dei suddetti beni mobili da parte del CIPNES dovrà perfezionarsi entro e non oltre 3 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo procedimentale di cui al punto dispositivo n. 1, fatta salva l'aggiudicazione di vendita a favore di terzi ex art. 107 e s.s. della Legge Fallimentare per un prezzo maggiore;
- 3) di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Fanno parte integrante della presente deliberazione:

**allegato A):** Schema disciplinare Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990 finalizzato alla adozione del provvedimento a cquisitivo del compendio immobiliare c.d. "Geovillage" ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 L.448/98.

**allegato B):** planimetria catastale identificativa del compendio immobiliare a destinazione ricettivo-sportiva c.d. "Geovillage" oggetto della deliberata acquisizione ex art. 63 L.448/98;

*allegato B1): consistenze edilizie e delle opere infrastrutturali;*

*allegato B2): elenco dei cespiti catastali;*

**Il Direttore Generale**

**Aldo CARTA**



**Il Presidente**

**Giovanni SARTI**



ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 INTEGRATIVO DEL  
PROVVEDIMENTO DI RIACQUISTO EX ART. 63 L. 448/1998  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
DI SVILUPPO OLBIA SPA IN FALLIMENTO  
UBICATO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA  
TRA

**Consorzio Industriale Provinciale Nord Est - Gallura - CIPNES**, con sede legale in Olbia (07026), Zona industriale Loc. Cala Saccaia, cod. fisc. 82004630909 e partita IVA 00322750902, in persona del Direttore Generale Aldo Stefano Carta autorizzato a sottoscrivere il presente atto in forza degli atti in premessa e in narrativa richiamati, in prosieguo anche solo "*Consorzio*";

e

**Fallimento Sviluppo Olbia S.p.A.**, codice fiscale e partita IVA 01720900909, in persona dei Curatori Fallimentari Avv. Mario Ravinale, Prof. Luciano Matteo Quattrocchio e Dott. Carlo Cappellacci, in prosieguo anche solo "*Fallimento*";

**premess**

- a) che Sviluppo Olbia S.p.A. è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Tempio Pausania con sentenza n. 26/2016 depositata in data 22 novembre 2016;
- b) che all'attivo fallimentare è presente una struttura ricettiva consistente in un *resort* ricreativo-sportivo e di un centro benessere sito in Olbia, circinvallazione nord Golfo Aranci, denominato "Geovillage Sport Wellness & Convention Resort", costituito da: hotel 4 stelle, centro nuoto, centro tennis, area calcio, palazzetto dello sport polifunzionale, centro benessere, centro fitness, piazze, bar e ristorante;
- c) che al momento il compendio aziendale è inattivo, fatta eccezione per le strutture sportive concesse dal Fallimento a terzi in comodato d'uso precario, essendo cessato il contratto di affitto a suo tempo concluso con la società Real Effegi S.r.l.;
- d) che con nota 2 marzo 2018 il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna ha comunicato l'avvio del procedimento ex art. 63 L. 448/1998 per la riacquisizione della gran parte del suddetto compendio immobiliare, e più precisamente del complesso immobiliare produttivo distinto al C.F. di Olbia al Foglio 32 mappale 1683 sub 5- 486-487-488-491 e 492;

*[Handwritten signatures in blue ink]*





- e) che il Fallimento, a mezzo di specifiche osservazioni presentate nel corso del procedimento, ha contestato legittimità e fondamento dell'iniziativa del CIPNES;
- f) che le parti, nell'ambito delle interlocuzioni endoprocedimentali, hanno condiviso l'opportunità di prevenire e comporre l'insorgenza vertenza, ai sensi per gli effetti di quanto previsto dall'art. 11 L. 241/1990, attraverso la conclusione di un accordo procedimentale sostitutivo del provvedimento di riacquisto ex art. 63 L. 448/1998, che consenta di perseguire e conciliare gli interessi pubblici sottesi al provvedimento ex art. 63 cit. e gli interessi del ceto creditorio, rappresentati dalla Curatela fallimentare;
- g) che CIPNES, in particolare, con atto prot. N. 64/2019 del 17.01.2019, ha accettato la proposta del Fallimento per la conclusione di un accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990 per la concorde cessione del compendio in ambito fallimentare;
- h) che detto accordo, tuttavia, non ha trovato attuazione entro il termine convenuto tra le parti;
- i) che CIPNES, con nota prot. 6656 del 03.10.2019, stante la sopravvenuta inefficacia dell'accordo procedimentale, ha preannunciato la riattivazione del procedimento di riacquisizione ex art. 63 L. 448/1998;
- j) che il Fallimento, con nota del 17.10.2019, ha diffusamente contestato la legittimità del riavviato procedimento di riacquisto ex art. 63 L. 488/1998;
- k) che, successivamente, tra le parti sono state intavolate trattative finalizzate alla stipulazione di un nuovo accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990, come risulta dal fitto carteggio intercorso e dalle numerose riunioni tenutesi tra le parti;
- l) che CIPNES, in data 30.12.2020, nelle more delle trattative col Fallimento, ha adottato un Bando pubblico denominato "*Avviso di preinformazione- consultazione preliminare del mercato*", volto ad acquisire manifestazioni d'interesse all'acquisto di parte del compendio immobiliare, col quale ha espresso l'intendimento di procedere all'adozione del provvedimento riacquisitivo ex art. 63 L. 448/98;
- m) che il Fallimento, con nota della Curatela del 12.01.2021, nel riscontrare l'anzidetto Bando pubblico adottato da CIPNES, ha ribadito l'illegittimità dell'eventuale provvedimento di riacquisto ex art. 63 cit.;
- n) che permane l'interesse comune che aveva spinto il CIPNES e il Fallimento a concludere il richiamato accordo sostitutivo del provvedimento ex art. 11 L. 241/1990, ossia l'individuazione di un percorso condiviso che consenta di pervenire





- in tempi rapidi alla riallocazione dell'intero complesso aziendale denominato "Geovillage Sport Wellness & Convention Resort" di titolarità del Fallimento Sviluppo Olbia S.p.A. che garantisca la continuità nell'esercizio dell'attività di impresa; e ciò anche alla luce della interlocuzione procedimentale svoltasi, anche ai sensi del comma 4 bis dell'art. 11 cit., a seguito della nota della curatela del 12.01.2021 riscontrata dal CIPNES con atto del 23.01.2021 prot. 403 e delle riunioni in videoconferenza che ne sono scaturite;
- o) che, in particolare, le parti hanno concordato la sospensione del procedimento ex art. 63 L. 448/1998, per consentire di perseguire la condivisa esigenza di procedere sollecitamente all'affitto della stessa, mediante selezione di un qualificato operatore del settore ricettivo-alberghiero che possieda anche comprovate esperienze e la capacità professionale per la provvisoria gestione degli impianti sportivi e della struttura ricettiva pertinenziale;
- p) che, a tal fine, il CIPNES, con provvedimenti del Direttore Generale prot. N. 1743/2021 del 15/03/2021 e prot. N. 3306/2021 del 13/05/2021, ha sospeso il procedimento di riacquisizione ex art. 63 cit. sino al 30 settembre 2021;
- q) che la Curatela ha avviato la gara per l'affitto dell'azienda che tuttavia non ha consentito l'individuazione di un affittuario;
- r) nei mesi successivi le parti hanno ripreso le trattative finalizzate ad individuare una soluzione conciliativa della vertenza stragiudiziale insorta tra le parti a causa dell'avvio del procedimento di riacquisto ex art. 63 cit. da parte di CIPNES;
- s) in data 11.02.2022, la Curatela ha predisposto e inviato al CIPNES una bozza di accordo procedimentale che individuava i criteri per la riallocazione del compendio in sede fallimentare;
- t) dopo ulteriori interlocuzioni tra le parti, l'Avv. Bettino Arru, legale del CIPNES, con lettera datata 09.04.2022, pervenuta al legale della Curatela in data 15.04.2022, ha rigettato la bozza di accordo proposta dalla Curatela ed ha preannunciato la conclusione del procedimento con l'adozione del provvedimento di riacquisto del compendio aziendale ex art.63 L. 448/1998;
- u) con lettera del proprio legale del 22.04.2022, la Curatela ha stigmatizzato il comportamento tenuto da CIPNES nelle trattative e ha diffidato il CIPNES a concludere il procedimento di riacquisto ex art. 63 L. 448/1998 con l'archiviazione





- dello stesso, stanti le ritenute gravi illegittimità eccepite a mezzo delle osservazioni formulate nel corso del procedimento;
- v) Con lettera del proprio legale del 17.05.2022, la Curatela, rilevata l'avvenuta scadenza del termine per la conclusione del procedimento di riacquisto, ha reiterato la diffida al CIPNES a definirlo, sotto pena dell'azione giudiziaria;
- w) Il Giudice Delegato del Fallimento, allo scopo di chiarire la situazione determinatasi tra le parti e di favorire l'individuazione di un percorso condiviso per la soluzione della annosa vertenza, ha convocato tutte le parti in causa per l'udienza davanti al Tribunale di Tempio Pausania del 09.06.2022 ;
- x) In vista dell'udienza, il legale di CIPNES, con nota del 04.06.2022, pervenuta al legale della Curatela il 06.06.2022, pur ribadendo la volontà del CIPNES di procedere al riacquisto ex art. 63 cit. per adibirlo ad una destinazione pubblicistica, ha proposto alla Curatela la nomina congiunta di un Arbitratore di comune fiducia col compito di determinare il congruo prezzo di riacquisto del complesso ex art. 63 cit., tenuto conto dei contributi concessi per la sua realizzazione.
- y) Nel corso dell'udienza del 09.06.2022 dinanzi al Giudice Delegato, presenti i rappresentanti del Consorzio, i curatori ed i rispettivi legali, oltreché i componenti il comitato dei creditori del Fallimento, la Curatela ha preso atto della ribadita volontà del CIPNES di riacquisire il compendio allo scopo di gestirlo direttamente e per il perseguimento di finalità pubblicistiche ed ha manifestato la disponibilità alla devoluzione ad un Arbitratore della determinazione del giusto prezzo di riacquisto ex art. 63 cit, ferma restando la previsione di un importo minimo garantito da corrispondere immediatamente al Fallimento e con le opportune garanzie, con diritto di pretendere l'eventuale saldo determinato dall'Arbitratore. Nell'ambito dell'udienza i rappresentanti del Consorzio hanno manifestato apprezzamento per la proposta e la disponibilità a valutarla attentamente in sede di Consiglio di Amministrazione.
- z) Con nota del proprio legale in data 13.06.2022, la Curatela ha riepilogato i punti salienti della proposta formulata all'udienza del 09.06.2022 ed il relativo cronoprogramma.
- aa) Il CIPNES, con la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 29.06.2022, riscontrando la nota del legale della Curatela del 13.06.2022, ha così testualmente deliberato:





**“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 apposito 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.”





bb) le parti intendono ora conciliare la vertenza stragiudiziale sorta a seguito dell'avvio del procedimento di riacquisto ex art. 63 cit. mediante reciproche concessioni;

cc) tale conciliazione può ben avvenire nell'ambito del procedimento di riacquisto ex art. 63 cit e col ricorso all'accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/1990, mediante il quale le parti intendono regolare, da un lato, le modalità, le condizioni ed i termini del riacquisto ex art. 63 cit. del complesso denominato "Geovillage" da parte del CIPNES, e, dall'altro lato, la determinazione del prezzo di riacquisto che compete al Fallimento ai sensi del medesimo art. 63 cit..

Tutto ciò premesso, le parti come sopra meglio generalizzate e rappresentate

### **STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

#### **Articolo 1**

##### Premesse

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente stipulazione.

Gli atti richiamati nelle premesse non vengono allegati al presente atto in quanto dalle parti conosciuti.

#### **Articolo 2**

##### Riacquisto da parte del CIPNES ex art. 63, commi 2 e 4, L. 448/1998

Il CIPNES esercita la facoltà di riacquisto ex art. 63, comma 2, L. 448/1998 nei confronti del Fallimento Sviluppo Olbia spa, che nulla oppone, del complesso immobiliare produttivo denominato "Geovillage Sport Wellness & Convention Resort", distinto al C.F. di Olbia al Foglio 32 mappale 1683 sub 5- 486-487-488-491 e 492, meglio descritto in premessa.

#### **Articolo 3**

##### Determinazione del prezzo di riacquisto ex art. 63, comma 3, L. 448/1998

Il CIPNES si impegna a pagare, a titolo di prezzo di riacquisto ex art. 63, comma 3, L. 448/1998, al Fallimento Sviluppo Olbia S.p.a., che l'accetta, la somma omnicomprensiva di € 10.000.000,00=(euro dieci milioni), comprensiva del prezzo di acquisto attualizzato delle aree e del valore dei fabbricati, già decurtato da quest'ultimo l'ammontare dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento.

Il CIPNES si impegna inoltre a pagare, a titolo di integrazione del prezzo di riacquisto ex art. 63, comma 3, L. 448/1998, al Fallimento Sviluppo Olbia S.p.A., che l'accetta, la





somma di € 500,000,00 (negoziabile), oltre iva se dovuta, per l'acquisto di tutti i beni mobili contenuti nel complesso alberghiero oggetto del riacquisto, inclusi quelli costituenti le dotazioni delle unità immobiliari situate nel complesso denominato il "Borgo", di proprietà di terzi soggetti e quindi non oggetto nel presente accordo.

Il CIPNES prende anche atto ed accetta che per i beni mobili di cui al comma che precede, il Fallimento, nel termine di 3 (*tre*) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, procederà con l'effettuazione di uno o più esperimenti di vendita ai sensi degli artt. 105 e seguenti della Legge Fallimentare, con la conseguenza che, in caso di loro aggiudicazione a terzi per un corrispettivo superiore a quello indicato nel comma che precede, gli stessi saranno esclusi dal presente accordo.

#### **Articolo 4**

##### Condizione sospensiva del riacquisto ex art. 63, commi 2 e 4, L. 448/1998

Il riacquisto da parte del CIPNES ex art. 63, commi 2 e 4, L. 448/1998 di cui al superiore art. 2 è espressamente sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo di riacquisto convenuto nel precedente articolo 3 entro e non oltre il termine perentorio ed essenziale nell'interesse del Fallimento di mesi 6 (sei) dalla data della stipulazione del presente accordo.

#### **Articolo 5**

##### Effetti dell'avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 4

In caso di avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 4, il CIPNES emetterà il provvedimento di riacquisto ex art. 63 L. 448/1998, dando atto dell'avvenuto pagamento del prezzo di riacquisto nei termini convenuti, e si immetterà nel possesso del compendio produttivo oggetto della presente stipulazione nei tempi tecnici strettamente necessari, provvedendo, a sua cura e spese esclusive, alla trascrizione del titolo nei registri immobiliari e alle variazioni catastali avvalendosi delle agevolazioni fiscali contemplate in materia dagli artt. 23 e 24 del DPR n. 61 del 1973 e dall'art. 54 del DPR 218/78..

#### **Articolo 6**

##### Effetti del mancato avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 4

In caso di mancato avveramento della condizione sospensiva di cui all'art. 4, il procedimento di riacquisto perderà ogni e qualsiasi effetto, con obbligo del CIPNES a disporre la definitiva archiviazione e conseguente diritto del Fallimento di procedere alla vendita del compendio in sede fallimentare. CIPNES si obbliga ora per allora a





prestare ogni necessario consenso al fine di favorire la cessione da parte del Fallimento. In tal caso, il CIPNES non potrà avviare un nuovo procedimento ex art. 63 L. 448/1998, sussistendone i presupposti, prima che siano decorsi almeno tre anni dal provvedimento di archiviazione.

### **Articolo 7**

#### Possesso, vigilanza manutentiva del compendio immobiliare e gestione del verde in pendenza della condizione sospensiva

Le parti espressamente convengono che, durante la pendenza della condizione sospensiva prevista dall'art. 4, il Fallimento rimanga nel possesso del compendio, con facoltà di prorogare per tale periodo la durata dei contratti preesistenti di comodato d'uso precario delle strutture sportive, mentre, fin dalla data di stipulazione del presente accordo, la gestione delle aree verdi nonché la vigilanza manutentiva del complesso Geovillage, esclusi gli impianti e strutture sportive, siano affidate al CIPNES, previa redazione in contraddittorio di sommario stato di consistenza attualizzato del compendio immobiliare, che vi provvederà a propria cura e spese esclusive.

In caso di mancato avveramento della condizione prevista dall'art. 4, il CIPNES non potrà ripetere dal Fallimento le somme impiegate per la vigilanza manutentiva e la gestione ordinaria del verde.

E' fatta salva la possibilità per il CIPNES Gallura, durante la pendenza della condizione sospensiva, di accedere ed ispezionare il compendio immobiliare allo scopo di predisporre la documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per l'operazione di finanziamento per il riacquisto, nonché di effettuare interventi preliminari per la rapida (ri)attivazione del compendio.

### **Articolo 8**

#### Spese

1. Il costo di registrazione del presente accordo sarà a carico della parte che vi avrà dato causa.

### **Articolo 9**

#### Elezione di domicilio - Comunicazioni e notifiche

1. Ai fini del presente accordo, il Fallimento dichiara di eleggere domicilio presso lo studio del Curatore dott. Carlo Cappellacci, in Cagliari, via Logudoro, n. 8 e di volere ricevere le comunicazioni alla pec: **f26.2016tempiopausania@pecfallimenti.it**.





Il Consorzio dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale e di volere ricevere le comunicazioni alla pec: **protocollo@pec.cipnes.it**.

#### **Articolo 10**

##### Clausole finali

1. Per quanto non previsto dal presente accordo, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni contenute nell'art. 11 della legge n° 241/1990.
2. Il contratto è il risultato di ampie trattative tra le parti, con la conseguenza che non sono applicabili gli artt. 1341 e 1342 c.c..
3. Qualsivoglia controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione ovvero sull'esecuzione del presente accordo rientra nella competenza del TAR Sardegna.
4. Ogni modifica al presente atto dovrà risultare da atto scritto.

#### **Articolo 11**

##### Approvazione dell'accordo

1. La sottoscrizione del presente accordo dovrà essere preceduta dall'autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice delegato, allegati al presente atto sotto la lett. A), e, a ogni buon fine, dalla determinazione del CIPNES ai sensi dell'art. 11, comma 4 bis, L. n° 241 del 1990 allegata al presente atto sotto la lett. B).

#### **Articolo 12**

##### Allegati

1. Formano parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

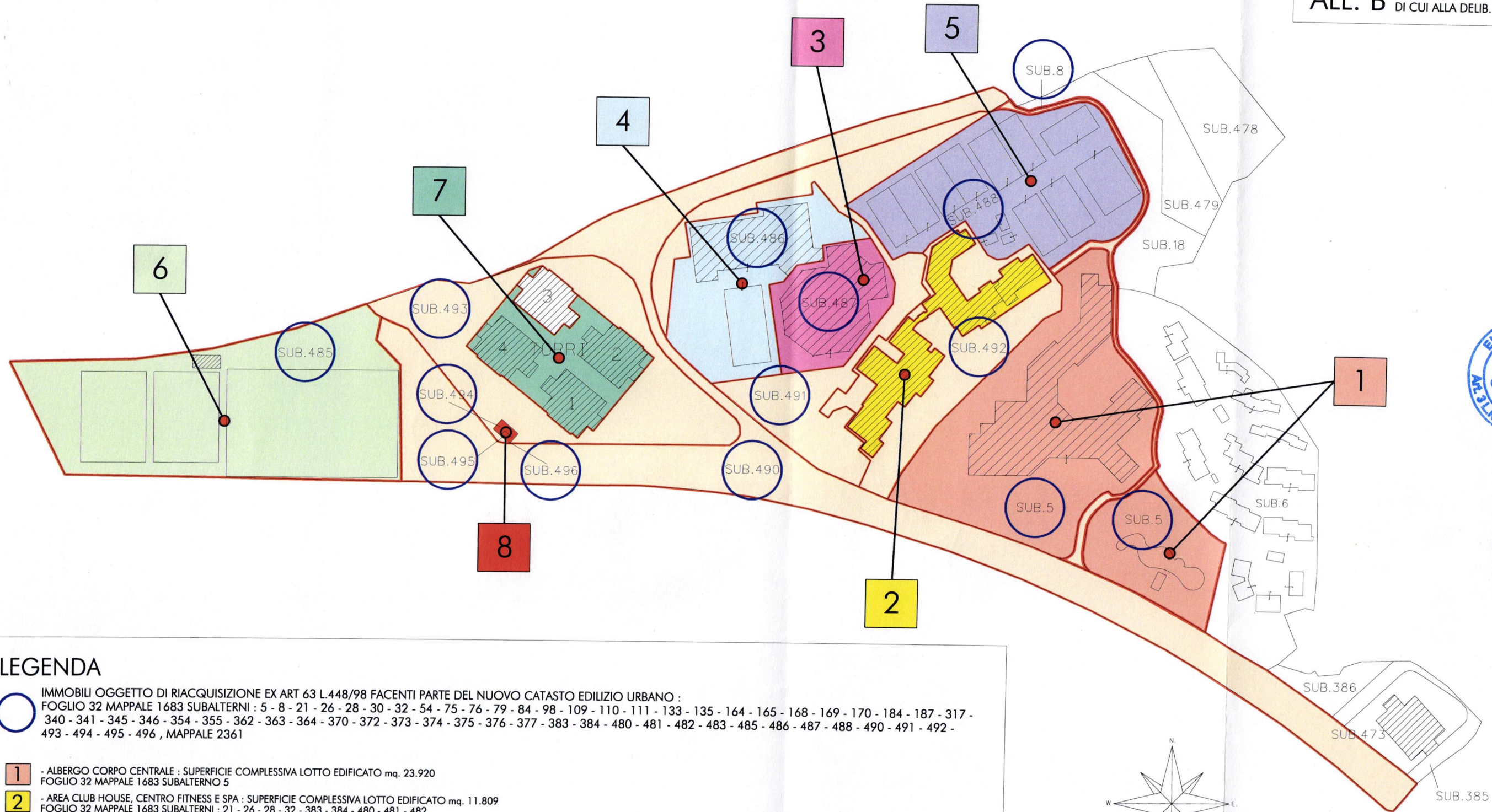
A) Autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice delegato;

B) Determinazione del CIPNES ai sensi dell'art.11, comma 4 bis, L. n° 241 del 1990.

Il presente atto, dattiloscritto con mezzi meccanici su numero nove fasciate di foglio bollato, le prime otto di venticinque righe ciascuna e la nona di [REDACTED] righe, viene letto, confermato e sottoscritto in calce e a margine degli altri fogli in \*\*\*\*\*







**LEGENDA**

- IMMOBILI OGGETTO DI RIACQUISIZIONE EX ART 63 L.448/98 FACENTI PARTE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO :  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI : 5 - 8 - 21 - 26 - 28 - 30 - 32 - 54 - 75 - 76 - 79 - 84 - 98 - 109 - 110 - 111 - 133 - 135 - 164 - 165 - 168 - 169 - 170 - 184 - 187 - 317 - 340 - 341 - 345 - 346 - 354 - 355 - 362 - 363 - 364 - 370 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 383 - 384 - 480 - 481 - 482 - 483 - 485 - 486 - 487 - 488 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 , MAPPALE 2361
- 1 - ALBERGO CORPO CENTRALE : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 23.920  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNO 5
- 2 - AREA CLUB HOUSE, CENTRO FITNESS E SPA : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 11.809  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI : 21 - 26 - 28 - 32 - 383 - 384 - 480 - 481 - 482
- 3 - PALAZZETTO DELLO SPORT : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 5.126  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI 487
- 4 - AREA PISCINE : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 9.071  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNO 486
- 5 - CENTRO TENNIS : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 13.293  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNO 488
- 6 - AREA CALCIO : SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO EDIFICATO mq. 21.333  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNO 485, 2361 (Area Urbana)
- 7 - AUTORIMESSE E MAGAZZINI TORRE 1 - 2 - 4  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI : 54 - 75 - 76 - 79 - 84 - 98 - 109 - 110 - 111 - 133 - 135 - 164 - 165 - 168 - 169 - 170 - 184 - 187 - 317 - 340 - 341 - 345 - 346 - 354 - 355 - 363 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376
- 8 - LOCALI CABINE E QUADRI ELETTRICI COMUNI A TUTTI GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE EX SVILUPPO OLBIA  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI : 494 - 495 - 496
- BENI COMUNI NON CENSIBILI DI TUTTI GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE EX SVILUPPO OLBIA  
FOGLIO 32 MAPPALE 1683 SUBALTERNI : 30 - 362 - 364 - 370 - 377 - 483 - 490 - 491 - 492 - 493 - 8 (Area Urbana)

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI EDIFICATI mq. 84.552 (ha 8,46)

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA mq. 145.280 (ha 14,53)



PLANIMETRIA RICOGNITIVA DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI RIACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL CIPNES-GALLURA EX ART. 63, C.4, L. 448/98

ALL. B1 DI CUI ALLA DELIB. DEL CDA n° 35/2022



LEGENDA

DESTINAZIONI D'USO

- 1 ALBERGO CORPO CENTRALE mq. 23.920
- 2 AREA CLUB HOUSE, CENTRO FITNESS E SPA mq. 11.809
- 3 PALAZZETTO DELLO SPORT mq. 5.126
- 4 AREA PISCINE mq. 9.071
- 5 AREA TENNIS mq. 13.293
- 6 AREA CALCIO mq. 21.333
- 7 AUTORIMESSE E MAGAZZINI (TORRE 1 - 2 - 4)
- 8 LOCALI CABINE E QUADRI ELETTRICI

STANDARD VIABILITA' E PARCHEGGI mq. 18.459 (ha 1,85)

STANDARD AREE VERDI mq. 42.269 (ha 4,23)

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA IN ACQUISIZIONE mq. 145.280 (ha 14,53)



*Handwritten signature*



**ELENCO DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI RIACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL CIPNES – GALLURA EX ART. 63 C.4, L. 448/98, FACENTI PARTE DELL'ATTIVO DEL FALLIMENTO SVILUPPO OLBIA SPA - PROC. 26/16- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- **1) ALBERGO CORPO CENTRALE: superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 23.920**  
fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub. 5 Cat. D/2;
- **2) AREA CLUB HOUSE CENTRO FITNESS SPA: superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 11.809**  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 21 Cat. D/6;  
- negozio di mq. 534, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub. 26 Cat. C/1;  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub. 28, Cat. D/6;  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 32, Cat. D/2;  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 383 Cat. D/2;  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 384 Cat. D/2;  
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 480 Cat. D/4;  
- negozio di mq. 77, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 481 Cat. C/1;  
- negozio di mq. 60, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 482 Cat. C/1;
- **3) PALAZZETTO DELLO SPORT: superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 5.126**  
- centro sportivo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 487 Cat. D6;
- **4) AREA PISCINE (coperta e scoperta): superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 9.071**  
- centro sportivo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 486 Cat. D6;
- **5) AREA TENNIS: superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 13.293**  
- centro sportivo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 488 Cat. D6;
- **6) AREA CALCIO: superficie complessiva lotto edificato e relative pertinenze mq. 21.333**  
- centro sportivo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 485 Cat. D6;
- **7) AUTORIMESSE E MAGAZZINI:**  
TORRE 1 –  
PIANO INTERRATO:  
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 374;  
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 375;  
- fabbricato in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 376;  
PIANO SEMINTERRATO:  
- autorimessa di mq. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 75 Cat. C/6;  
- autorimessa, di mq. 13, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 76 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 79 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati foglio 32 mappale 1683 sub 84 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 98 Cat. C/6;  
- magazzino di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 109 Cat. C/2;  
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 110 Cat. C/2;  
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 111 Cat. C/2;  
PIANO PRIMO:  
- ufficio di 2,5 vani, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 54 Cat. A/10;  
TORRE 2 –  
PIANO SEMINTERRATO:  
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 133 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 135 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 164 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 165 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 168 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 169 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 170 Cat. C/6;  
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 184 Cat. C/2;  
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 187 Cat. C/2;  
TORRE 4 –  
PIANO SEMINTERRATO:  
- autorimessa di mq. 31, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 317 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 340 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 341 Cat. C/6;  
- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati foglio 32 mappale 1683 sub 345 Cat. C/6;



*A. Ah*



- autorimessa di mq. 12, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 346 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 354 Cat. C/6;
- magazzino di mq. 8, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 355 Cat. C/2;
- lastrico solare di mq. 248, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 363;
- autorimessa di mq. 58, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 372 Cat. C/6;
- autorimessa di mq. 52, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 373 Cat. C/6;

**-8) LOCALI CABINE E QUADRI ELETTRICI** (comuni a tutti gli insediamenti esistenti facenti parte dell'attivo fallimentare)  
foglio 32 mappale 1683:

- Sub 494 Cat. D1;
- Sub 495 Cat. D1 (cabina elettrica di trasformazione ENEL) -
- Sub 496 (Cabina manovra in catasto BCNC al sub 494) -

**BENI COMUNI NON CENSIBILI (di tutti gli insediamenti facenti parte dell'attivo fallimentare)**  
foglio 32, mappale 1683:

- Sub 490 BCNC (infrastruttura viaria e aree standard di verde e parcheggio comuni all'intero comparto)
- Sub 30 BCNC (relativo alla Club-House)
- Sub 362 BCNC (relativo alla Torre 1)
- Sub 364 BCNC (relativo alla Torre 2)
- Sub 370 BCNC (relativo alla Torre 3)
- Sub 377 BCNC (relativo al piano interrato Torre 1)
- Sub 483 BCNC (relativo alla Club-House)
- Sub 491 BCNC (relativo alla Club-House, Palazzetto, Piscine e Tennis)
- Sub 492 BCNC (relativo alla Club-House)
- Sub 493 BCNC (relativo alle 4 torri)

**- AREE URBANE: costituite da una strada interna di collegamento con la viabilità esterna e da una pertinenza scoperta ubicata nell'area calcio, come di seguito riportato:**

- area urbana di mq. 1900, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 8 (trattasi di viabilità di uso pubblico);
- area urbana di mq. 107, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 2361 Cat.F1;

**- TERRENI: ulteriori superfici facenti parte dell'attivo fallimentare utilizzate per il completamento dell'infrastruttura viaria del comparto di collegamento con la viabilità primaria del C.I.P.N.E.S. mq. 3.817**

- terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 32 mappale 560 di mq. 919;
- terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 32 mappale 873 di mq. 53;
- terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 32 mappale 874 di mq. 2517;
- terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 32 mappale 2125 di mq. 328;

**- SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI EDIFICATI----- mq. 84.552 (ha 8.46)**

**- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA mq. 145.280 (ha 14.53)**

