

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELL'ASSEMBLEA GENERALE**



N. 25 del 20 dicembre 2023

Oggetto: Attivazione mutuo ipotecario da sottoscrivere con la Cassa Depositi e Prestiti SpA per copertura finanziaria attività amministrativa finalizzata ex L.R. n.10/2008 alla acquisizione-espropriazione di immobili in disuso ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia per la loro assegnazione ad investitori interessati ad utilizzarli produttivamente.

L'anno duemilaventitre addì venti del mese di dicembre alle ore 19:30, presso la sede sociale del CIPNES, regolarmente convocato per determinazione presidenziale prot. 10.012 del 13/12/2023, si è riunita l'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna Gallura con l'intervento dei Signori consiglieri:

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 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;
- **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;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministrazione Straordinaria 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. 05**
- **Consiglieri assenti n. 00**

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

Assiste in qualità di Direttore Generale il Dr. Aldo Carta.

Constatata la validità dell'adunanza per il numero maggioritario degli aventi diritto intervenuti assume la Presidenza **dell'Assemblea Generale** nella sua qualità di **Presidente** del CIPNES il **Sig. Sarti Giovanni**.

Presenziano con funzioni referenti il Dirigente della Ragioneria del CIPNES-Gallura Dott. Gian Piero Demurtas, oltre che i dirigenti di settore direttamente interessati.

Interviene il Direttore Generale Dr. Aldo Carta per rappresentare e precisare quanto segue:

- che sulla base della deliberata programmazione istituzionale e correlata pianificazione economico finanziaria del CIPNES Gallura anno 2023 approvata con deliberazione dell'Assemblea Generale degli enti locali territoriali consorziati n. 13 del 26/04/2023 occorre procedere all'espropriazione, a titolo originario ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 e della LR 10/08, di ulteriori immobili inutilizzati ricadenti nel comprensorio urbanistico di sviluppo industriale consortile di Olbia (art. 51 e seguenti DPR 218/78) per essere concretamente destinati all'insediamento produttivo da parte degli investitori interessati, anche alla luce della considerevole domanda insediativa industriale alimentata dalla normativa agevolativa ZES di cui al decreto legge SUD n.124 del 19/09/2023;
- che, in particolare, il Consorzio intende procedere all'acquisto/espropriazione a titolo originario di terreni industriali edificabili ricadenti nel comprensorio urbanistico di sviluppo industriale consortile di Olbia per circa 9,5 ettari, come esattamente individuati nel prospetto allegato alla presente delibera, dalla quale si evince che la complessiva indennità di esproprio da corrispondere è quantificata in un importo complessivo fino a euro 1.500.000;

- che il CIPNES procederà a programmare ed assicurare la realizzazione delle occorrenti opere di infrastrutturazione primaria per consentire l'utilizzo ovvero l'insediamento produttivo dei terreni edificatori anzidetti per una spesa stimata di euro 950.000,00 totalmente recuperabile a carico degli investitori privati a titolo di contributo di urbanizzazione (art. 16 DPR 380/01 e della attuativa normativa regionale pianificatoria) da corrispondersi a favore del CIPNES Gallura in aggiunta al prezzo di cessione dei terreni;
 - che con riferimento alle occorrenti opere di infrastrutturazione primaria, a cura dell'Ufficio Tecnico del CIPNES – Gallura, si sta provvedendo alla redazione dei relativi progetti secondo i livelli progettuali di approfondimento e i contenuti essenziali previsti dall'art. 41 del D.Lgs n. 36/2023 (*progetto di fattibilità tecnico-economica e progetto esecutivo*);
 - che stante la necessità di assicurare mediante l'attivazione di mutuo la copertura finanziaria della spesa per l'acquisto/esproprio a titolo originario dei suddetti terreni industriali, è stata esperita specifica procedura negoziata per selezionare l'istituto bancario offerente le migliori condizioni economico-prestazionali per la conclusione del mutuo;
 - che all'esito di tale procedura negoziata sulla base di specifica ed approfondita istruttoria documentale effettuata dalla Direzione Generale e dal Dirigente del settore Ragioneria, la Cassa Depositi e Prestiti SpA, si è resa disponibile alla luce della previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 63 L. 448/98, alla stipula di un mutuo fondiario ipotecario limitatamente ad un importo di 1.500.000,00 euro per la acquisizione/espropriazione dei terreni anzidetti alle seguenti essenziali condizioni contrattuali (come da circolare Cassa Depositi e Prestiti n. 1277/2010):
 - importo max finanziamento fino ad € 1.500.000,00;
 - tipologia mutuo fondiario ipotecario;
 - durata ammortamento fino a 20 anni;
 - modalità erogazione in unica soluzione;
 - tasso variabile.
 - che il finanziamento verrà contabilmente appostato tra i debiti verso le banche nel passivo dello stato patrimoniale del bilancio del CIPNES;
- RITENUTA**
- in ultima analisi conveniente la complessiva offerta di mutuo ipotecario formulata dalla Cassa Depositi e Prestiti SpA.



Tutto ciò rappresentato e considerato

l'Assemblea Generale con espressione di voto palese favorevole per alzata di mano di n. 5

consiglieri presenti

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 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;
- **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;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministrazione Straordinaria 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);

DELIBERA

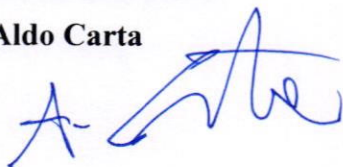
1. di dare atto dell'attività espropriativa di trasferimento (a titolo originario ex art. 25 DPR 327/01) al patrimonio CIPNES Gallura posta in essere dalla Direzione Generale riguardante i terreni fabbricabili ricadenti nel comprensorio urbanistico di sviluppo industriale consortile di Olbia come esattamente individuati nell'allegato prospetto per essere destinati all'insediamento produttivo ex LR 10/08, art. 51 e seguenti del DPR 218/78 e art. 63 L. 448/98;
2. di approvare l'allegato piano di sostenibilità economico finanziaria della complessiva operazione di espropriazione/acquisizione immobiliare, infrastrutturazione urbanistica e successiva cessione agli investitori dei terreni edificatori in premessa indicati ed ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia come esattamente identificati nell'allegato prospetto;
3. di incaricare il Dirigente del Settore Ragioneria, Dr. Gian Piero Demurtas, alla definitiva negoziazione con la Cassa Depositi e Prestiti SpA finalizzata alla conclusione di apposito contratto di mutuo fondiario per un importo max di 1.500.000,00 euro garantito da ipoteca di

primo grado su parte degli immobili oggetto della disposta espropriazione a titolo originario ex art. 63 L.448/98 e LR n. 10/08 ed ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia tenuto conto delle seguenti essenziali condizioni negoziabili siccome provvisoriamente offerte dalla Cassa Depositi e Prestiti (come da circolare Cassa Depositi e Prestiti n. 1277/2010):

1. importo finanziamento fino ad € 1.500.000,00;
 2. tipologia mutuo fondiario ipotecario;
 3. durata ammortamento fino a 20 anni;
 4. modalità erogazione in unica soluzione;
 5. tasso variabile.
4. di autorizzare il Dirigente del Settore Ragioneria del CIPNES-Gallura, Dr. Gian Piero Demurtas, a porre in essere ogni adempimento e formalità necessarie all'iscrizione dell'ipoteca a favore di Cassa Depositi e Prestiti SpA su parte degli immobili in oggetto acquisiti a titolo definitivo dal CIPNES (art. 25 DPR 327/01 e art. 63 L. 448/98) a garanzia del finanziamento in questione e propedeutica all'erogazione dello stesso;
5. di autorizzare il Dirigente del Settore Ragioneria del CIPNES-Gallura Dr. Gian Piero Demurtas, a rappresentare il CIPNES-Gallura in ogni e qualsivoglia atto dispositivo e/o negoziale necessario per la conclusiva negoziazione finanziaria e prestazionale preordinata alla accensione e stipula contrattuale del mutuo ipotecario in oggetto con Cassa Depositi e Prestiti SPA siccome deliberato;
6. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Il Direttore Generale

Aldo Carta



Il Presidente

Giovanni Sarti



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA GALLURA
COMUNE DI OLBIA - PROVINCIA DI SASSARI - ZONA OMOGENEA OLBIA-TEMPIO

RIACQUISIZIONE ABLATIVA TERRENI INDUSTRIALI INUTILIZZATI E PRIVI DI SFRUTTAMENTO PRODUTTIVO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.63 DELLA L. 448/98 E ART. 2, C.3 DELLA L.R. N.10/08

DITTE IN ESPROPRIO		DATI CATASTALI									
N.	RAGIONE SOCIALE	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI IN ESPROPRIO (mq.)	ZONA URBANISTICA P.R.I. CIPNES	DESTINAZIONI D'USO D'ATTIVITA'	STATO DEL LOTTO	VALORE TERRENI €/mq.	INDENNITA DI ESPROPRIO EURO	* VALORE RIVENDITA €/mq.	* RICAVI DALLA RIVENDITA
1	CONECTAR SRL CON SEDE IN OLBIA, VIA CADELLO PIRO N.19	33	809 - 811(1/3)	3.302	D1	ZONA PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (art. 19 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	20,96	69.209,00	58,41	192.869,82
2	DIRETTA SERVICE SRL CON SEDE IN OLBIA, VIA PITAGORA	33	810 - 811(1/3)	3.441	D1	ZONA PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (art. 19 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	18,48	63.589,68	58,41	200.988,81
3	PICASSO SRL CON SEDE IN OLBIA, VIA LAZIO N.24	33	1003 SUB 2 CAT. F1	6.000	D1/C	ZONA PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (art. 21 BIS n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	26,38	158.280,00	58,41	350.460,00
4	POLO HOLDING SPA IN FALLIMENTO, CON SEDE IN FANO (PS) VIA PAPIRIA 97	32	1617-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1736-1737-47-833	54.062	D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO (art. 26 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	14,91	806.000,00	58,41	3.157.761,42
5	SERRERI, GIOVANNI, SERRERI PAOLINO, CON SEDE IN OLBIA	32	17	8.984	D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO (art. 28 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	12,00	107.808,00	58,41	524.755,44
6	COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI SARDEGNA SRL IN FALLIMENTO, CON SEDE IN OLBIA, CON SEDE IN OLBIA VIA VIGNOLA 18 C/O CUR. FALLIM.	32	2327-2018-2023	7.542	D1	ZONA PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (art. 19 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	18,40	138.772,80	58,41	440.528,22
7	TESAR SRL IN FALLIMENTO CON SEDE IN TEMPIO C/O CURAT. FALLIM.	31	2245 - 2246 - 970	12.598	D1	ZONA PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (art. 19 n.t.a. P.R.G.)	INEDIFICATO INUTILIZZATO	12,00	151.176,00	58,41	735.849,18
				95.929	26.883				1.494.835,48		5.603.212,89

* IL PREZZO DI CESSIONE DELLE ARRE INDUSTRIALI VIENE DETERMINATO DAL CDA DEL CIPNES-GALLURA -
 - I COSTI DI RIVENDITA DEI TERRENI INDUSTRIALI SONO DIFFERENZIATI NEL SEGUENTE MODO:
 - EURO 41,22/mq. (per l'insediamento di attività di natura artigianale, industriale e logistica)
 - EURO 75,60(per l'insediamento di attività di natura commerciale direzionale e ricettivo alberghiero)

* PER LA DETERMINAZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE DEI LOTTI INDUSTRIALI OGGETTO DI ESPROPRIO (IN ELENCO) SI PUO' ASSUMERE IL VALORE MEDIATO TRA I 2 VALORI CALMIERATI ASSUNTI DAL CIPNES €.
58,41 (41,22+75,60/2) -



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO

COSTI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE

Zona urbanistica PRTC	Riferimenti catastali		Sup. Fondiaria mq	Costo di acquisizione €/mq	Totale
	Foglio	Mappali			
COMPARTO EDIFICATORIO D1	33	809 - 811 (1/3)	3.302,00	20,96 €	69.209,00 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	33	810 - 811 (1/3)	3.441,00	18,48 €	63.589,68 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	32	2327 - 2018 - 2023	7.542,00	18,40 €	138.772,80 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	31	2245 - 2246 - 970	12.598,00	12,00 €	151.176,00 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1/C	33	1003 SUB 2 Cat. F1	6.000,00	26,38 €	158.280,00 €
COMPARTO EDIFICATORIO D/G1	32	1617-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1736-1737-47-833	54.062,00	14,91 €	806.000,00 €
COMPARTO EDIFICATORIO D/G3	32	17	8.984,00	12,00 €	107.808,00 €
sommano			95.929,00		1.494.835,48 €

TOTALE COMPLESSIVO COSTI ACQUISIZIONE DELLE AREE 1.494.835,48 € A

COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Completamento opere di urbanizzazione primaria	Stima dei costi
<p>I comparti edificatori D1, D1/C, D/G1 e D/G3 risultano alla data odierna in parte già completamente urbanizzati e dotati dei servizi primari necessari a dare piena agibilità ai fini dello sfruttamento produttivo degli stessi. Per il completamento dell'infrastrutturazione urbanizzativa primaria dei predetti comparti si rende necessario procedere alla manutenzione straordinaria della sovrastruttura stradale, della rete dei sottoservizi nonché alla realizzazione ex novo degli accessi al comparto D/G1. Si stima un incidenza delle predette lavorazioni pari a €/mq 10,00 calcolata sul totale della superficie fondiaria (mq 95.929,00).</p>	959.290,00 €

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 959.290,00 € B

TOTALE COMPLESSIVO COSTI DI INFRASTRUTTURAZIONE E ACQUISIZIONE AREE 2.454.125,48 € C=A+B

di cui:

<p>Costi recuperabili dagli investitori privati a titolo di contributo al CIPNES commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 7 della NTA del PRTC Consortile</p>	959.290,00 € D=B
--	------------------

RICAVI DALLA VENDITA DELLE AREE

Zona urbanistica PRTC	Riferimenti catastali		Sup. Fondiaria mq	Valore di vendita €/mq	Totale
	Foglio	Mappali			
COMPARTO EDIFICATORIO D1	33	809 - 811 (1/3)	3.302,00	58,41 €	192.869,82 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	33	810 - 811 (1/3)	3.441,00	58,41 €	200.988,81 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	32	2327 - 2018 - 2023	7.542,00	58,41 €	440.528,22 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1	31	2245 - 2246 - 970	12.598,00	58,41 €	735.849,18 €
COMPARTO EDIFICATORIO D1/C	33	1003 SUB 2 Cat. F1	6.000,00	58,41 €	350.460,00 €
COMPARTO EDIFICATORIO D/G1	32	1617-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1736-1737-47-833	54.062,00	58,41 €	3.157.761,42 €
COMPARTO EDIFICATORIO D/G3	32	17	8.984,00	58,41 €	524.755,44 €
sommano			95.929,00		5.603.212,89 €

TOTALE COMPLESSIVO RICAVI DALLA VENDITA DELLE AREE 5.603.212,89 € E

RISULTATO ECONOMICO ATTESO (Ricavi - Costi) 4.108.377,41 € F=E-A

Olbia, 04.12.2023

Il Responsabile del Settore Infrastrutture
(Ing. Antonio F. Catgiu)



AC