

VERBALE DI ADUNANZA DELIBERATIVA
DELL'ASSEMBLEA GENERALE

N. 06 DEL 01/04/2011

Oggetto: Approvazione in sede di accordo sostitutivo di provvedimento ex art. 11, c 4 bis L. 241/90 dello schema regolamentare di contratto di permuta immobiliare finalizzato all'acquisizione bonaria in luogo di esproprio per pubblica utilità ex art. 45 DPR n. 327/01 delle aree industriali nella disponibilità della Soc. Sarda Cantieri Navali Srl ed occorrenti per la realizzazione della Piattaforma Tecnologica Europea - Polo Fieristico a supporto del distretto industriale della Nautica in conformità alla deliberazione della G.R n. 12/22 del 10/03/2011.

L'anno duemilaundici, addì uno del mese di Aprile alle ore 11.30, presso la sede del Consorzio, in Olbia, Zona Industriale, Loc. Cala Saccaia, in seguito ad apposita e regolare convocazione in data 25/03/2011, prot. n° 1260/2011, si è riunita l'Assemblea Generale del CIPNES per deliberare sull'oggetto.

Risultano presenti i Signori:

Nizzi Settimo (Presidente) (in qualità di rappresentante della Provincia OT)
Raspitzu Giovanni Maria (Vice presidente) (rappresentante del Comune di Monti)
Bigi Patrizia (in qualità di rappresentante degli imprenditori)
Satta Giovanni Antonio (in qualità di Sindaco del Comune di Buddusò)
Consiglieri presenti n. 4
Consiglieri assenti n. 1

Risulta Assente il Dott. Mariano Mariani, rappresentante legale del Comune di Olbia

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dr. Graziano Beccu (Presidente)**, dal **Dr. Giuseppe**

1

Rasenti (componente) e dal **Dott. Marco Massimo Piu** (componente)

Assiste il Direttore Generale del Consorzio Dott. Aldo Carta.

Il Presidente **On.le Dott. Settimo Nizzi**, constatata la sussistenza del quorum strutturale di 4 componenti su 5, dichiara validamente costituita la seduta odierna; procede quindi alla trattazione dell'argomento iscritto al primo punto dell'ordine del giorno, invitando il Direttore Generale ad illustrare le clausole essenziali inserite nello schema di regolamento convenzionale predisposto per l'acquisizione di terreni industriali nella disponibilità di soggetto privato da destinarsi alla realizzazione della P.T.E. (*Piattaforma Tecnologica Europea*) così come già programmato con la precedente delibera dell'Assemblea Generale n. 3 del 14/03/2011.

Il Direttore Generale, **Dott. Aldo Carta** pertanto rappresenta all'Assemblea Generale, e chiarisce e specifica al Collegio dei Revisori quanto segue:

- che con delibera della G.R. della RAS n. 32/52 del 15.09.2010 è stato approvato il programma degli interventi di infrastrutturazione finalizzato allo sviluppo delle attività produttive ex art. 5 L.R. n. 5/2009;
- che il programma degli interventi approvato con la predetta delibera regionale ricomprende, fra gli altri, il progetto Centro Multifunzionale P.T.E. (*Piattaforma Tecnologica Europea*) quale attrezzatura strategica a supporto del Distretto produttivo della Nautica predisposto dal CIPNES Gallura alla cui realizzazione è stato destinato un primo finanziamento pari a € 15.000.000,00 da ripartire, giusta delibera della G.R. della RAS n. 46/12 del 27.12.2010, in tre annualità decorrenti dal 2010;
- che con delibera della G.R. della RAS n. 12/22 del 10.03.2011 è stato approvato lo schema regolamentare di Accordo di Programma Quadro (riconducibile alla categoria generale degli accordi amministrativi di cui all'art. 15 L. 241/90) ed i relativi allegati inerenti la localizzazione, la progettazione e la realizzazione del "Centro Multifunzionale quale Piattaforma Tecnologica Europea (PTE) a servizio del distretto della Nautica di Olbia", da sottoscrivere dai rappresentanti della Regione, del Comune di Olbia, della Provincia di Olbia-Tempio e del CIPNES quale soggetto attuatore;

A - Carta



- A -
- che le amministrazioni pubbliche stipulande il predetto Accordo di Programma in presenza della concreta e immediata possibilità di avvalersi di adeguata contribuzione in virtù delle predette delibere della Giunta Regionale hanno convenuto, in ultima analisi, ed opportunamente, in alternativa alla originaria scelta localizzativa ricadente nell'ambito di terreni appartenenti al Consorzio, distanti dalla fascia costiera, ed asserviti all'insediamento della cessata attività cantieristica della Novamarine spa, di ubicare la predetta infrastruttura strategica denominata "Centro Multifunzionale PTE a servizio della Nautica", così come programmata con la citata Delibera della Giunta Regionale n. 12/22 del 10/03/2011, in una più vasta ed appropriata zona territoriale immediatamente retrostante il demanio marittimo del Golfo di Olbia nell'ambito dell'agglomerato industriale gestito dal CIPNES-Gallura, e precisamente su un fondo nella disponibilità di una Società privata già convenzionalmente vincolato per una superficie di circa 5 ettari alla realizzazione di un insediamento produttivo, adiacente a dei terreni intestati al Consorzio, all'attualità parzialmente asserviti ad infrastrutture impiantistiche d'interesse consortile pari a circa 34.000 mq. assoggettabili ad interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia non appena perfezionato l'iter di approvazione della variante pianificatoria (delibera Ass. Gen. N. 21 del 22/11/2010) convenuta fra i competenti Enti Locali, oltre che su un ulteriore limitrofo terreno di circa 3 ettari non edificato vincolato ad interventi d'interesse collettivo facenti parte di zona demaniale benché storicamente non concretamente utilizzato per gli usi pubblici marittimi, integrandosi così una ampia ed unitaria superficie territoriale inclusa nella vigente pianificazione urbanistica attuativa a scopo edificatorio produttivo e d'infrastrutturazione generale complessivamente pari a circa ettari 12 a ridosso del golfo di Olbia così come identificata nell'allegata planimetria catastale;
- che il suindicato complessivo compendio immobiliare unitariamente prescelto per le possibilità legali e concrete (essendo adeguatamente infrastrutturato ed urbanizzato) d'intensa edificazione possedute, in quanto ricadente nella vigente e risalente pianificazione territoriale particolareggiata a scopo produttivo preordinata all'attuazione di interventi ed opere



dichiarate ex lege di pubblica utilità (*Piano Regolatore Industriale consortile ex art. 53 DPR n. 218/78*) fatta salva dalla sopravvenuta normativa di protezione paesaggistica regionale, nonché per le caratteristiche ubicazionali di diretta contiguità rispetto al golfo di Olbia, che lo connotano in maniera unica ed esclusiva nell'ambito del vasto territorio costiero del Nord Est Sardegna, è stato apprezzato dalle amministrazioni pubbliche interessate come ottimamente confacente in rapporto al soddisfacimento della peculiare funzione della realizzanda predetta infrastruttura strategica preordinata al rafforzamento della competitività del distretto industriale della nautica;

- che il sopraindicato sito inserito nell'agglomerato industriale di Olbia, dimensionato e prescelto per la localizzazione dell'intervento infrastrutturale anzidescritto è stato unanimemente riconosciuto pregevole, nel corso di appositi incontri tenutisi presso l'Assessorato regionale della programmazione, dalle amministrazioni pubbliche stipulandi l'accordo di programma, a ragione della contiguità con il demanio marittimo del golfo di Olbia in virtù del quale si sviluppa la intensa e diffusa attività produttiva del distretto nautico riconosciuto dalla Regione ed a supporto del quale è stata in via preponderante programmata la infrastruttura predetta;
- che il generale programma infrastrutturale c.d. P.T.E. oggetto del sovra specificato Accordo di Programma Quadro, e da lungo tempo auspicato, consente anche un significativo intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia della adiacente vasta area costiera (circa 3,5 ettari) attualmente asservita al sistema impiantistico consortile di depurazione delle acque reflue e conseguente riqualificazione ambientale della stessa;
- che il suolo edificabile a scopo produttivo prospiciente il golfo di Olbia acquisibile mediante convenzione sostitutiva di provvedimento è entrato nella disponibilità della Società SARDA CANTIERI NAVALI SRL a seguito della consensuale risoluzione del preliminare di assegnazione sottoscritto in data 15/12/2000 e successivo addendum del 06/12/2001, tra il Consorzio in qualità di promittente venditore e la FIAMMA 2000 Spa quale parte promissaria acquirente;

A - Costa



detta società promissaria acquirente non avendo potuto realizzare nell'ambito del sopradetto terreno industriale l'investimento produttivo nel settore dello stoccaggio e rifornimento di prodotti petroliferi (bunkeraggio) a servizio del sistema aeroportuale e portuale di Olbia conformemente alle previgenti previsioni di programmazione urbanistica contenute nel Piano Regolatore Industriale consortile, e nel Piano Regolatore Portuale per la sopravvenuta risoluta contrarietà a ciò del Consiglio Comunale di Olbia di cui alla deliberazione n. 31 del 20/03/2003, ha con spirito conciliativo rinunciato allo sfruttamento per il particolare uso produttivo anzidetto del terreno promessoLe dal Consorzio, rendendosi disponibile a riconvertire l'originaria convenuta destinazione industriale nel settore petrolifero dello stesso in funzione di un apprezzato insediamento di una considerevole iniziativa produttiva nel campo dei servizi nautici; e ciò a mezzo di una Newco appositamente partecipata dalla stessa dante causa FIAMMA 2000 Spa di seguito costituita sotto la denominazione sociale di SARDA CANTIERI NAVALI SRL subentrante nella titolarità condizionata dei suoli anzispecificati;

- che ottemperando agli impegni assunti il consorzio ha provveduto a promuovere ai sensi dell'art. 11 L. 341/95 la necessaria variante urbanistica con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 1 del 19/04/2004 modificativa del Piano Regolatore consortile, onde riclassificare funzionalmente la destinazione della zona territoriale in cui ricadono gli acquisendi terreni di che trattasi, conformandola per gli usi edificatori nel settore della nautica, commerciale e dei servizi (zona territoriale omogenea D/G16 del vigente modificato Piano Regolatore consortile), e di cui alla definitiva approvazione da parte della competente Regione Sardegna con determina dell'Assessorato dell'urbanistica n. 600 del 04/11/2004.
- che consequenzialmente il fondo edificatorio oggetto della ipotizzata convenzione acquisitiva per le finalità d'interesse generale sopraspecificate, distinto in catasto terreni al Fg. 32, mappali 1335, 1426 sub2, 1668, 1671, 1672, 1673, 1675, 1679 e 1680, della superficie catastale complessiva di Ha. 05.21.99, è stato ancorchè in via condizionatamente sospensiva, ceduto dal Consorzio alla Società SARDA CANTIERI NAVALI SRL con atto autentico nelle firme dal Notaio



A-Costa

Vincenzo Pistilli di Olbia, in data 16.01.2006, n. 75918 di Rep., i cui termini di validità e vigenza, stabiliti in via condizionale allo scopo di assicurare la realizzazione e l'esercizio di uno stabilimento produttivo nel ramo dei servizi nautici, venivano successivamente e motivatamente prorogati con atto convenzionale aggiuntivo del 11/10/2010, essenzialmente a ragione della ritenuta necessità da parte dell'autorità urbanistica comunale di attivare apposito procedimento di delimitazione del demanio marittimo ex art. 32 C.N. avendo ravvisato incertezza sulla esatta posizione dei confini tra proprietà pubblica e quella fondiaria privata.

- che la citata vendita immobiliare ed il successivo confermativo atto convenzionale del 11/10/2010 venivano sospensivamente subordinati al diretto conseguimento da parte della SARDA CANTIERI NAVALI SRL del titolo edificatorio, e quindi alla costruzione ed all'esercizio a cura della medesima di un insediamento a carattere produttivo nel settore dei servizi nautici alla stregua della vigente legislazione in materia di industrializzazione del territorio (D.P.R. n. 218/78 art. 51 e s.s.) e della attuativa regolamentazione del Consorzio.
- che le difficoltà connesse all'anomalo assetto idrogeologico dei suoli oggetto della anzidetta vendita, ed ancor più la perdurante situazione dubitativa, irrisolta per l'inerzia della competente Autorità Ministeriale, circa la esatta delimitazione della zona demaniale marittima confinante con i predetti suoli di proprietà privata, hanno oggettivamente intralciato la Società acquirente SARDA CANTIERI NAVALI SRL nell'adempire alle obbligazioni contrattuali preordinate a garantire la puntuale esecuzione ed esercizio dell'investimento produttivo convenuto;
- che sulla base di informali intese essenzialmente raggiunte ex art. 11 L. 241/90 e art. 45 T.U.E. con la Società SARDA CANTIERI NAVALI SRL, avente consolidati diritti sulla suddetta area edificatoria prescelta per l'attuazione della Piattaforma Tecnologica Europea (PTE), il Consorzio può mantenere la proprietà della stessa a titolo di permuta ossia scambiandola con una quota parte di sei ettari del più ampio compendio immobiliare a destinazione produttiva pervenuto al Consorzio per finalità d'interesse collettivo, sulla base di apposito finanziamento regionale, con atto di compravendita stipulato in data 23/12/2002, e già asservito storicamente

A - Carter



all'insediamento edilizio strumentale alla cessata attività cantieristica della dante causa Novamarine Spa;

- che sovrastano parzialmente l'area del Consorzio anzidetta dei fabbricati vetusti realizzati negli anni 70 risultanti sostanzialmente incommerciabili giacchè fatiscenti e strutturalmente inagibili, e quindi preferibilmente da demolirsi come evincibile dal certificato di collaudo statico emesso in data 04/03/2011 e redatto dall'ing. Felice Boneddu a tal fine specificatamente incaricato dal Consorzio;
- che sulla base della sommaria perizia - estimativa predisposta dai competenti dirigenti tecnici di settore del Consorzio in data 15/03/2011 riguardante l'intervento di demolizione delle suddette costruzioni, il relativo costo viene pressochè compensato dal possibile riutilizzo economicamente rilevante delle strutture statiche da parte dello stesso Consorzio;
- che la conclusione di accordo sostitutivo del possibile provvedimento espropriativo per pubblica utilità dei diritti della ditta SARDA CANTIERI NAVALI SRL inerenti alle aree private anzi descritte adottabile dal Consorzio quale ente pubblico esecutore dell'intervento (art. 53 DPR 218/78, L.R. n. 10/08 e L.R. n. 5/2007, art. 3) appare coerente e rispettoso del vigente quadro normativo generale in materia di acquisizione di immobili o di diritti relativi ad immobili occorrenti per la realizzazione di OO.PP. e di pubblica utilità (T.U.E. D.P.R. n. 327/01), attesa per il soggetto espropriante la possibilità contemplata *(e persino agevolata)* dalla legislazione di settore di convenire la cessione amichevole di immobili *(che si configura per la ditta esproprianda come un vero e proprio diritto)*; e ciò in alternativa allo svolgimento della complessiva procedura autoritativa finalizzata alla pianificazione ed apposizione del vincolo ablativo (titolo II, capo II del T.U.E.), e conseguente fase procedimentale di esecuzione dello stesso culminante con l'adozione del provvedimento espropriativo immobiliare (art. 23 T.U.E.), secondo i presupposti, le modalità e i parametri finanziari stabiliti dall'art. 45 T.U.E., prevenendosi in tal modo una copiosa e defatigante gestazione pubblicistico - amministrativa particolarmente complicata, e di lunga durata, articolata in diversi subprocedimenti, e presumibilmente sfociabile in un contenzioso giurisdizionale dall'esito incerto avuto specifico



A-Cante

riguardo alla liquidazione monetaria dell'indennità di esproprio dovuta, corrispondente *de iure* al valore venale del bene espropriando (art. 37 T.U.E.), verosimilmente non inferiore al corrispettivo pecuniario attualmente richiesto dal Consorzio per l'assegnazione ai privati investitori delle aree commerciali (75,60 euro al mq);

- che in seno alla perseguibile attività negoziale surrogante l'adozione dell'atto amministrativo tipico di natura ablativa, in linea generale consentita ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 ed in particolare dall'art. 45 del T.U.E. (cessione volontaria del bene immobile in luogo dell'acquisizione forzata), s'impone comunque la giusta determinazione della relativa indennità monetaria nel rigoroso rispetto dei criteri di calcolo della stessa prestabiliti dalla legislazione speciale;
- che relativamente alla espropriazione di aree legalmente suscettibili di edificazione come quelle oggetto della prospettata convenzione acquisitiva in quanto ricadenti in zona territoriale omogenea fabbricabile a scopo produttivo e per interventi ex lege di pubblica utilità sulla base della vigente strumentazione urbanistica particolareggiata (art. 53 DPR n. 218/78), l'indennità espropriativa è normativamente stabilita nel valore venale incrementato del 10% nell'ipotesi di cessione volontaria ai sensi e per gli effetti degli artt. 37 e 45 del T.U.E.; e ciò a scopo d'incentivare l'utilizzo di detto strumento consensuale per gli intuibili e conseguenti benefici in termini di certezza, speditezza, efficienza, semplificazione ed economicità, dei quali può giovare l'ente espropriante nella conduzione della propria attività istituzionale a tempestivo soddisfacimento dell'interesse pubblico generale;
- che a corrispettivo della rapida cessione amichevole dell'immobile come sopra individuato nella condizionata disponibilità della società SARDA CANTIERI NAVALI SRL, il Consorzio può opportunamente convenire, in via compensativa e come misura ristorativa in forma specifica sostitutiva dell'indennità espropriativa monetaria, di trasferire condizionatamente la titolarità dominicale di propri immobili aventi la stessa valenza economica ed urbanistica mediante permuta immobiliare ex art. 1552 C.C., consentendo in tal modo alla predetta Società l'opportunità di realizzare l'investimento economico - produttivo da tempo ideato e

A-Conte



programmato in base a titolo giuridico concesso dallo stesso Consorzio; e ciò alla luce del consolidato principio generale scolpito nell'art. 11 L. 241/90 abilitante l'esercizio in forma convenzionale, alternativo a quello provvedimentale e autoritativo, della funzione amministrativa, vale a dire mediante accordo bonariamente compositivo delle reciproche, ed antagoniste, posizioni giuridiche soggettive del privato e della P.A., escludendo qualsiasi pregiudizio dei diritti di terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, (Cass. Civ. Sez. Un. n. 2029/2008 , Corte Costituzionale n. 179/1999 e n. 204/2004); la permuta legittimamente configurata evita in buona sostanza di esporre il Consorzio, nella peculiare fattispecie, a perduranti problematiche di ragguardevole incidenza patrimoniale, ovvero rischi connessi ad esborso finanziario di insicura risoluzione nel quantum del giusto ristoro dovuto per l'espropriazione da liquidarsi, in via amministrativa e/o transattiva, e quindi di potenziale litigiosa, lenta e imprevedibile evoluzione in sede giudiziale; e ciò anche ammettendosi la valida adozione del provvedimento espropriativo dei diritti immobiliari in questione che il Consorzio stesso ha in illo tempore venduto all'investitore espropriando ingenerando una qualificata, inveterata, e legittima aspettativa di profitto imprenditoriale;

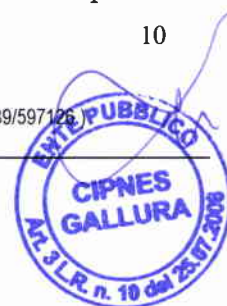
- che l'equivalente monetario pari ad euro 75,60 mq transattivamente attribuibile al valore economico dei diritti immobiliari nella disponibilità della società SARDA CANTIERI NAVALI SRL da retrocedersi bonariamente per pubblica utilità in capo al Consorzio, è stato, a esclusiva ragione della permuta, informalmente accettato e convenuto dalla stessa ditta esproprianda tenendo anche conto della quotazione finanziaria ricavata da perizia giudiziale formulata in sede di esecuzione immobiliare nell'ambito della procedura fallimentare n. 05/06 R.F in data 03/12/2009 pendente presso il Tribunale di Tempio Pausania, riguardante però un compendio immobiliare a destinazione produttiva non concretamente assoggettato ai vincoli e agli oneri pubblicistici di natura espropriativa tipicamente scaturenti dal Piano Regolatore Industriale consortile ex art. 53 DPR 218/78, e quindi commerciabile secondo i presumibili maggiori valori scaturenti dal libero mercato delle transazioni immobiliari, avente similari caratteristiche di rilevanza urbanistica e potenzialità edificatoria, giacchè prospiciente il Golfo di Olbia, e sito



in prossimità dei terreni prescelti per la localizzazione dell'attrezzatura di pubblico interesse oggetto dell' accordo di programma di cui alla precitata delibera della G.R n. 12/22 del 2011;

- che, tuttavia, attesa la sussistenza delle condizioni, degli oneri e dei vincoli reali di carattere pubblicistico finalizzati alla diretta, effettiva e pronta utilizzazione produttiva nei termini sanzionatori pattuiti, la ditta SARDA CANTIERI NAVALI SRL riconosce, ma unicamente nella logica conciliativa e negoziale della permuta, come congruo il valore di euro 75,60 al mq. attribuibile al compendio immobiliare ad esso appartenente sotto condizione sospensiva, in quanto esattamente corrispondente al prezzo corrispettivo attualmente praticabile dal Consorzio, in forza della correlata regolamentazione autorizzata con delibera dell'Assemblea Generale n. 23/2010 approvativa del Piano Economico Finanziario 2011, nell'ipotesi riparatoria di nuova assegnazione a beneficio della stessa Società esproprianda di altri terreni a destinazione produttiva conseguente al venir meno per fatto forzoso, e quindi non imputabile ad essa della vendita immobiliare conclusa in data 16/01/2006; seppur virtualmente detto valore immobiliare sia tendenzialmente, e plausibilmente, accostabile a quello determinato nella perizia giudiziale sopraspacificata (euro 160 mq), tenuto conto della inesistente offerta sul mercato di comparabili aree omogenee concretamente edificabili, di tale dimensione spaziale e caratteristiche ubicazionali ed urbanistiche; conseguentemente, e in definitiva, anche a integrale compensazione di ogni costo ed onere sostenuto dalla Società per la predisposizione progettuale e la sistemazione e formazione dei terreni in vista dell'attuazione dell'investimento produttivo nello specifico settore della cantieristica (stimati alla stregua delle risultanze contabili di Bilancio Societario in circa 350.000 euro), per il cui economico esercizio ne aveva ottenuto la condizionata disponibilità a mezzo della precitata vendita conclusa nel 2006, oltre che a compensazione del valore incrementato del 10% dell'indennità monetaria per la cessione volontaria dei diritti immobiliari (art. 45, c. 2, lett. a T.U.E.), il Consorzio può disporre a favore della SARDA CANTIERI NAVALI Srl la cessione sospensivamente condizionata all'attuazione di investimento produttivo conforme alla disciplina territoriale d'uso, secondo la regolamentazione generale tipo del Consorzio per le

A
Conte



finalità di cui all'art. 53 DPR n. 218/78, dei diritti reali immobiliari a vocazione produttiva ad esso intestati e tutt'ora non sfruttati inerenti ad una superficie territoriale unitaria edificatoria adeguatamente urbanizzata pari a 6 ettari nell'ambito dell'agglomerato industriale di Olbia in cui insisteva lo stabilimento della ex Noavamarine SpA, sebbene non dotata di strategica possibilità logistica di utilizzo edificatorio nel settore della cantieristica giacchè periferico rispetto dalla fascia costiera.

In ordine alla ordinaria ripartizione della competenza funzionale deliberativa tra gli organi collegiali di amministrazione attiva del Consorzio, statutariamente delineata in capo alla Assemblea Generale e al Consiglio di Amministrazione, il Direttore Generale, su specifica richiesta di chiarimento del componente del Collegio dei revisori dei Conti Dott. Marco Massimo Piu rileva quanto segue:

- che l'art. 4, comma 4, della L.R. n. 10/2008, statuisce che il Consiglio di Amministrazione dei Consorzi costituiti sino a cinque soggetti, nella cui fattispecie rientra il C.I.P.N.E.S., coincide con l'Assemblea Generale, rendendo così sostanzialmente e concretamente ininfluenza il rispetto del formale riparto delle funzioni e dei compiti tra l'organo assembleare e quello del Consiglio di Amministrazione del Consorzio contemplato nello statuto consortile previgente alla L.R. n. 10/2008 riformante l'assetto costitutivo e di governance degli enti pubblici di sviluppo industriale, disposizioni statutarie operanti in quanto compatibili con la medesima L.R. (art. 5, c. 3);
- e ciò anche in base alla norma generale in tema di validità e conservazione degli atti amministrativi di cui all'art. 21 octies, comma 2, della L. 241/90, che verbatim recita *"Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato"*

Il Presidente Nizzi preso atto di quanto compiutamente illustrato dal Direttore Generale, propone ai presenti la conforme votazione per alzata di mano in ordine allo schema di regolamentazione



convenzionale ex art. 11 L. 241/90 e art. 45 T.U.E. predisposto dal Direttore Generale per l'acquisizione a titolo di permuta dei terreni industriali nella condizionata disponibilità della SARDA CANTIERI NAVALI SRL, ovvero scambiandoli con aree edificatorie appartenenti al Consorzio; ed occorrenti per la realizzazione della Piattaforma Tecnologica Europea - Polo Fieristico a supporto del distretto industriale della Nautica in conformità alla deliberazione della G.R n. 12/22 del 10/03/2011

L'Assemblea Generale
all'unanimità dei presenti, con votazione palese peralzata di mano

DELIBERA

1. di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, c. 4 bis L. 241/90 e dell'art. 45 del DPR n. 327/01 (T.U.E.) l'allegato schema regolamentare di contratto di permuta immobiliare finalizzato all'acquisizione bonaria in luogo di esproprio per pubblica utilità delle aree edificatorie ubicate nell'agglomerato industriale di Olbia nella condizionata disponibilità della Soc. Sarda Cantieri Navali Srl, ed occorrenti per la realizzazione della Piattaforma Tecnologica Europea - Polo Fieristico a supporto del distretto industriale della Nautica in conformità ed in attuazione della deliberazione della G.R n. 12/22 del 10/03/2011;
2. consequenzialmente il Direttore Generale provvederà ad incaricare il funzionario del CIPNES Geom. Marco Sanna, nella Sua veste di procuratore ad negocia del Consorzio in forza di procura speciale del 26/10/2000 n. 175.036 di rep. registrata a Tempio il 15/11/2000 al n. 1854/1, affinché provveda alla stipula, in nome e per conto del CIPNES, della convenzione in oggetto con la ditta SARDA CANTIERI NAVALI SRL secondo lo schema regolamentare generale predisposto dalla stessa Direzione Generale che si allega alla presente per farne parte integrante; la Direzione Generale è altresì abilitata a compiere ogni ulteriore necessaria ed opportuna attività negoziale ed amministrativa preordinate al valido perfezionamento dell'accordo convenzionale come sopra essenzialmente approvato mediante autentica notarile della sottoscrizione della stessa convenzione permutativa al fine della trascrivibilità presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari ex art. 2657 Cod. Civ..

Il Direttore Generale
Dott. Aldo Carta



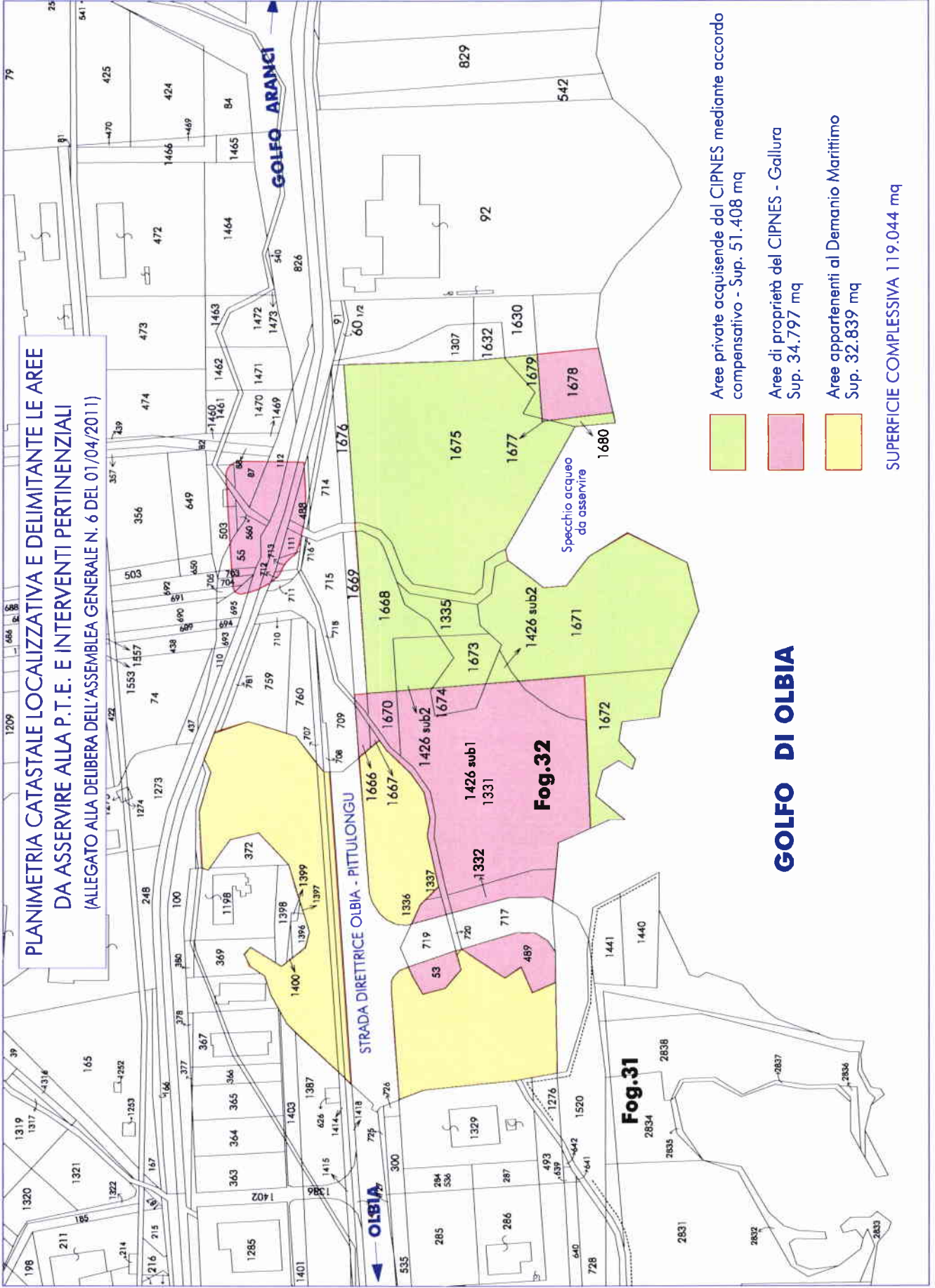
Il Presidente

On.le Dott. Settimo Nizzi

12

A - Carta

PLANIMETRIA CATASTALE LOCALIZZATIVA E DELIMITANTE LE AREE DA ASSERVIRE ALLA P.T.E. E INTERVENTI PERTINENZIALI (ALLEGATO ALLA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE N. 6 DEL 01/04/2011)



- Aree private acquisite dal CIPNES mediante accordo compensativo - Sup. 51.408 mq
 - Aree di proprietà del CIPNES - Gallura Sup. 34.797 mq
 - Aree appartenenti al Demanio Marittimo Sup. 32.839 mq
- SUPERFICIE COMPLESSIVA 119.044 mq**

GOLFO DI OLBIA

A. Conte

[Handwritten signature]

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA – GALLURA

ENTE PUBBLICO (ART. 3, L.R. N° 10 DEL 25.07.2008)

Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 113021 - C.F. 82004630909 - P.iva 00322750902

**ACCORDO EX ART. 11 L. 241/90 AVENTE AD OGGETTO LA CESSIONE
VOLONTARIA DI TERRENI INDUSTRIALI A TITOLO DI PERMUTA
IMMOBILIARE IN LUOGO DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO AI SENSI
DELL'ART. 45 T.U.E..**

L'anno duemilaundici, addì ____, del mese di _____, in Olbia,

TRA

Il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (di seguito per brevità chiamato Consorzio) con sede in Olbia, Zona Industriale, Loc. Cala Saccaia, avente numero 82004630909 di Codice Fiscale e n. 00322750902 di partita iva, in persona del Direttore Generale Dott. Aldo Carta, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente il quale agisce in forza e per le ragioni di pubblico interesse esplicitate nella delibera dell'Assemblea Generale n. 06 del 01.04 2011 che si allega alla presente per farne parte integrante ed essenziale.

E

la Società SARDA CANTIERI NAVALI srl, con sede in Roma, Via Andrea Badoero 67, codice fiscale e partita IVA 08255601000, numero REA RM-1084351, in persona del _____, nato a _____ il _____, Amministratore Unico della Società (di seguito anche denominata "ditta")

Per quanto argomentato e motivato nella precitata delibera dell'Assemblea Generale n. 06 del 01/04/2011 quale parte integrante ed essenziale della presente convenzione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'art. 11, c.4 bis della L. 241/90 e dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/01, si conviene e stipula quanto segue

ART. 1

La Società SARDA CANTIERI NAVALI srl (di seguito denominata anche la Società) conviene di rinunciare, a soddisfacimento delle sopravvenute ed obiettive esigenze di pubblica utilità derivanti, ai sensi dell'art. 15 L.241/90 e art. 10 D.P.R. n. 327/01, dalla stipula dell'accordo di programma Quadro sottoscritto tra la Regione Sardegna, la Provincia, il Comune ed il CIPNES in data 02/05/2011, che giustificano la realizzazione dell'insediamento denominato Centro Multifunzionale P.T.E. (*Piattaforma Tecnologica Europea*), ai diritti inerenti al terreno edificabile oggetto del contratto di vendita sospensivamente condizionato stipulato a suo favore in data 16/01/2006 e successivo atto convenzionale del 11/10/2010, distinto in Catasto Terreni del Comune di Olbia al al Fg. 32, mappali 1335, 1426 sub2, 1668, 1671, 1672, 1673, 1675, 1679 e 1680 di Ha. 05.21.99 meglio identificato in colore verde nell'allegata planimetria catastale sotto la lettera "A", che, in quanto constatato a seguito di certificazione ipocatastale, libero da diritti personali e reali di terzi anche non apparenti nonchè da vincoli ed oneri di qualsiasi natura rimane pertanto incondizionatamente nella piena, libera ed esclusiva proprietà del Consorzio. In via pienamente compensativa, e a titolo di permuta ex art. 1552 C.C., la società acquista alle condizioni di seguito stabilite il seguente immobile ubicato, in comune di Olbia in via dei lidi, ricadente nel comparto territoriale D/G7 del Piano Regolatore Industriale consortile della superficie complessiva di mq 60.000, così come indicato nell'elaborato planimetrico, che in copia si allega al presente atto convenzionale sotto la lettera "A", nell'insieme confinante con viabilità consortile per due lati, proprietà fondiaria A.I.A.Spa, proprietà fondiaria Mida Spa e con restante proprietà del C.I.P.N.E.S. - Quanto sopra identificato, è individuabile in parte nel catasto Fabbricati (risultandone 2 capannoni industriali, con annessi uffici più aree servizi, volumi tecnici, il tutto delimitato da aree pertinenziali), censito al Foglio 31, mappali:

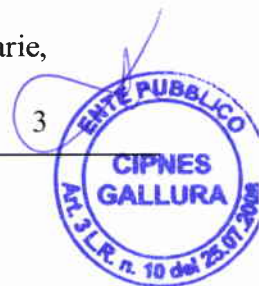
838, sub 2, cat. D/1, (capannone) - 838, sub 3, cat. A/10, (uffici) - 838, sub 4, cat. A/3 (foresteria) - 838, sub 5, cat. D/1 (cabina, quadri elettrici) - 838, sub 6, cat. D/1, (cabina di sezionamento) - 838, sub 7, cat. C/2, (cabina -magazzino) - 838, sub 8, cat. C/2, (portineria) - 838, sub 9, cat. D/1, (cabina di sezionamento) - 838, sub 10, cat. D/1, (cabina di sezionamento) - 838, sub 11, cat. D/1, (cabina di pesa a monte) - 838, sub 12, cat. D/8, (capannone) - 838, sub 13, (corte di pertinenza) - 838, sub 16, (corte di pertinenza ai sub 2...11) - 838, sub 17(parte) - 863, sub 3, (corte di pertinenza) - 862, sub 1,(corte di pertinenza) - 862, sub 2(parte), (corte di pertinenza)- 863, sub 3(parte), (corte di pertinenza).
Dette aree catastali urbane costituenti particelle aventi maggior consistenza (evidenziate in



colore marrone nell'allegata planimetria "B"), verranno esattamente identificate a seguito di frazionamento per una superficie complessiva di mq 54.884.

Altre porzioni di superfici fondiarie accorpate al compendio immobiliare anzi descritto risultano censite al catasto terreni come di seguito specificato:

- Superficie catastale di mq 3.504 (tremilacinquecentoquattro) confinante con la viabilità pubblica consortile e la proprietà fondiaria del C.I.P.N.E.S. da cedersi sopra identificata. Quanto detto risulta riportato in catasto terreni al foglio 31, mappali:1241- 1601-1602-1606-1608-1611-1613 (*superficie evidenziata in colore celeste nell'allegata planimetria "B"*).
- Superficie catastale di mq 1.022 (milleventidue) confinante con proprietà del C.I.P.N.E.S. da cedersi sopra identificata. Quanto detto risulta riportato in catasto terreni al foglio 31, mappale: 278/parte (*superfici evidenziate in colore rosso nell'allegata planimetria "B"*).
- Superficie catastale di mq. 590 (milleottocentodieci) confinante con la viabilità pubblica consortile e con proprietà del C.I.P.N.E.S. da cedersi sopra identificata. Quanto detto risulta incorporato a strada (*superfici evidenziate in colore giallo nell'allegata planimetria "B"*);
- relativamente alle particelle catastali(evidenziate nell'allegata planimetria in colore celeste) di mq.3.504, attualmente risultanti nella titolarità cartolare delle ditte Pala-Bardanzellu e Reimas Srl, il Consorzio dichiara di averne conseguito la proprietà a titolo di usucapione, ai sensi dell'art.1158 c.c., avendone esercitato il continuo possesso indisturbato a far data dall'occupazione delle stesse superfici avvenuta, in forza dei *Decreti Prefettizi emanati dalla Provincia di Sassari in data 14/07/1981 Prot. Q/582*, e in data *06/06/1986 Prot. Q/1644/1*, da parte del CIPNES, di cui ai Progetti CASMEZ SAI/OL 934/1 (Strada di supporto interno e viabilità secondaria), e SAI/OL 934/2(Fognature bianche e nere), al fine di costruire ed esercitare la esistente viabilità pubblica consortile ed annesse reti tecnologiche;
- Relativamente alla superficie fondiaria(evidenziata nella planimetria allegata in colore rosso) di circa mq. 1.022, in illo tempore asservite al mantenimento di una condotta idrica(ex CASMEZ) successivamente dismessa (da oltre un ventennio), il Consorzio ne dichiara l'intervenuta acquisizione dei diritti reali dominicali a titolo di usucapione, essendo attuale, effettivo ed indisturbato possessore delle predette superfici fondiarie,



quale successore a titolo particolare (compravendita della proprietà immobiliare rogitata in data 23/12/2002 dal dante causa Novamarine Spa) agli effetti dell'art. 1146 c.2 del C.C.

- Relativamente alla superficie fondiaria di circa mq. 590 (evidenziata nell'allegata planimetria di colore giallo), la stessa risulta facente parte ab antiquo tempore della fascia di pertinenza della viabilità pubblica consortile (via Libia).

In relazione alla esatta identificazione catastale e consistenza dell'immobile trasferito sotto condizione sospensiva a titolo di permuta alla Società SARDA CANTIERI NAVALI Srl, il Consorzio assume l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese (preventivamente alla consegna dello stesso ed entro 6 mesi dal rogito della presente scrittura), alla demolizione degli edifici esistenti sul predetto terreno, giacchè strutturalmente fatiscenti ed inagibili come attestato dal certificato di collaudo statico in data 04/03/2011 redatto dall'ing. Felice Boneddu, oltre che allo smaltimento e /o recupero del materiale di risulta;

Il Consorzio, trattandosi di immobile utilizzato in passato per scopo industriale, e perciò già oggetto d'intervento di bonifica ambientale da parte del Comune di Olbia così come risultante dal correlato provvedimento certificativo emesso dal Comune con atto del 06/04/2009 prot. 28336, garantisce altresì, qualora sia necessario, gli ulteriori onerosi interventi di bonifica prescritti dalla legislazione ambientale e conseguenti alla predetta utilizzazione industriale del fondo.

Il Consorzio provvederà inoltre ad effettuare a proprio onere il frazionamento catastale del predetto immobile; pertanto le parti, che dichiarano di essere a conoscenza del carattere solo provvisorio ed approssimativo delle superfici sopra indicate, si impegnano conseguentemente ad accettare gli eventuali conguagli, positivi o negativi, eventualmente derivanti dalle operazioni di frazionamento delle aree oggetto del presente atto convenzionale.

ART. 2

Per le considerazioni sviluppate nella delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 06 del 01/04/2011 autorizzativa della presente convenzione, ai singoli beni immobili oggetto della presente permuta, le parti attribuiscono un valore monetario pari ad Euro 75,60 mq., per cui esse riconoscono non doversi far luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano con la



sottoscrizione della presente scrittura reciproca quietanza liberatoria; la superficie maggiore pari a 10.000 mq. assegnata in permuta alla ditta deve perciò intendersi compensativa e ristorativa, rispettivamente dell'incremento pari al 10% del convenuto valore venale dell'area ceduta bonariamente (in luogo di esproprio) al Consorzio ex art. 45, c.2, lett.a), del T.U.E. DPR n. 327/01, e delle spese sostenute dalla Società SARDA CANTIERI SRL contabilmente quantificate in circa 350.000 euro per la sistemazione dei terreni ai cui diritti rinuncia con la sottoscrizione della presente permuta immobiliare.

ART. 3

Ogni parte presta all'altra le garanzie di legge in tema di vendita, garantendo l'assoluta ed esclusiva disponibilità dei diritti immobiliari rispettivamente ceduti e la libertà degli stessi da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche.

ART. 4

La società SARDA CANTIERI NAVALI Srl, come sopra rappresentata, accetta ed acquista a titolo di permuta ex art. 1552 C.C., la proprietà sub condizione sospensiva del terreno edificatorio sopraindividuato e si obbliga pertanto, quale adempimento al cui avveramento è subordinata l'efficacia della cessione immobiliare a suo favore (art. 1353 C.C.), a realizzare ed esercitare nei termini di seguito convenuti un insediamento di carattere produttivo compatibile con i parametri urbanistici ed edilizi e la destinazione funzionale di zona del comparto edificatorio DG/17 fissata dal vigente P.R.I. consortile e/o da eventuali future varianti urbanistiche regolanti la utilizzazione edificatoria produttiva dell'immobile anzidetto, e nel quale ricade l'immobile ad esso venduto in via obbligatoria giacchè l'effetto reale risulta sospensivamente condizionato; tale vincolo di destinazione verrà trascritto nei pubblici registri anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645ter del C.C., e non può essere modificato se non previa espressa autorizzazione del Consorzio.

A tal fine la Società SARDA CANTIERI NAVALI SRL dichiara di essere a conoscenza:

- che la trasmissione della proprietà del predetto immobile a suo favore è sospensivamente condizionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del Cod. Civ., e pertanto il trasferimento della titolarità dei relativi diritti reali avverrà quando e solo nell'ipotesi in



cui si avvera, nel termine pattuito, l'evento dedotto in condizione, ossia la puntuale realizzazione ed esercizio dell'investimento produttivo compatibile con la destinazione di zona urbanistica nei termini essenziali pattuiti.

Conseguentemente la Società al fine di rendere reale l'effetto traslativo della permuta immobiliare a suo favore è tenuta :

- a) al deposito presso lo Sportello Unico (SUAP) del Comune di Olbia entro il termine essenziale di mesi 6 decorrenti dalla data della comunicazione da parte del Consorzio della avvenuta demolizione dei manufatti esistenti sul terreno nonché smaltimento dei materiali di risulta, e conseguente concessione alla società del titolo di disponibilità dello stesso ai fini edificatori e agli effetti possessori, di idonea completa progettazione esecutiva per il conseguimento dell'occorrente autorizzazione unica ex art. 1, c. 16, L.R. n. 3/08 diretta alla realizzazione di un insediamento che assicuri il pieno sfruttamento produttivo dell'immobile in via obbligatoria ceduto alla società;
 - b) al conseguimento del titolo edificatorio ex art.1, c.21 L.R.n.3/08 e s.m. e quindi alla costruzione ed all'esercizio dell'intervento costruttivo a carattere produttivo entro il termine di 36 mesi decorrenti dalla data dell'autorizzazione unica edificatoria rilasciata dal SUAP del Comune di Olbia; dell'inizio, ultimazione e attivazione dell'impianto produttivo dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta al Consorzio.
- che detta condizione sospensiva, operante agli effetti dell'art.1353 e s.s. del C.C., tenuto conto della previsione di cui all'art.63, L. n. 448/98, deve comunque verificarsi a pena di estinzione di ogni diritto immobiliare entro il termine essenziale di anni 3 decorrenti dalla data dell'autorizzazione edificatoria unica rilasciata dal SUAP del Comune di Olbia provvedendosi, altresì, alla menzione della predetta condizione sospensiva nella nota di trascrizione (art. 2659, ult. comma, Codice Civile);
 - che il predetto adempimento, dedotto quale evento condizionante l'efficacia della convenuta attribuzione dei diritti reali a favore della Società SARDA CANTIERI NAVALI SRL, ricomprende, altresì, l'assolvimento di ogni eventuale necessario obbligo

A. Conte

finanziario connesso alla costruzione delle opere di urbanizzazione in osservanza delle prescrizioni della n.t.a del Piano Regolatore Industriale vigente e della L.R. n.10/08.

Pur constatando l'adeguato livello di urbanizzazione del terreno ceduto da edificarsi a scopo produttivo la ditta in ogni caso s'impegna a realizzare a propria cura ed onere a totale scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16, c.7 del DPR n. 380/2001 le opere e gli interventi di urbanizzazione del fondo mancanti per l'allaccio alle reti di servizio generale primario consortile; a scomputo degli oneri di urbanizzazione la ditta sarà altresì tenuta con spesa a proprio carico a realizzare un'area di verde attrezzato e parcheggi nell'ambito della confinante zona di standard urbanistico appartenente al Consorzio inclusa nel comparto territoriale di cui al vigente Piano Particolareggiato cosiddetto "Tilibbas"; con apposito preventivo atto convenzionale saranno disciplinate le modalità e gli oneri di manutenzione, custodia e gestione dell'area anzidetta.

Salvo il caso di proroga e/o rinnovo dei termini, da concedersi come in appresso stabilito, in caso di mancato rispetto della tempistica di cui sopra, l'acquisto a titolo di permuta del terreno in argomento si intenderà privo di efficacia, per il mancato avveramento dell'evento condizionante sopra descritto, con ogni spesa a carico della parte acquirente, ivi comprese quelle necessarie ai sensi dell'art. 2652 C.C., con il mancato avveramento dell'evento condizionale e quindi con il mancato puntuale conseguimento dello scopo di pubblica utilità connesso all'utilizzazione economico – produttiva dell'immobile agli effetti dell'art. 53 DPR n. 218/78, insorge l'obbligo dell'acquirente Società di riconsegnare l'immobile assegnato con la presente scrittura al Consorzio, che ne riconsegna immediatamente il possesso mantenendone, per effetto della intervenuta definitiva inefficacia della presente permuta, la piena e libera proprietà, fatta salva per l'aspetto finanziario indennitario l'applicazione dell'art. 63 L. 448/98 relativamente alle opere e agli interventi incrementativi del valore del suolo realizzati medio tempore dall'acquirente Società, con ritenzione, a titolo di penale, del 50% del prezzo originariamente corrisposto dalla società.

Il Consorzio comunica alla ditta acquirente, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il mancato avveramento, entro i termini essenziali sopra pattuiti, dell'evento dedotto in condizione, ovvero l'intervenuta inefficacia, retroattiva ed automatica, della permuta.



Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dovrà essere stipulato dalle parti, ed a spese della Società SARDA CANTIERI NAVALI Srl, l'atto recante la constatazione del mancato avveramento della condizione. A tale fine la Società sin da ora espressamente ed irrevocabilmente autorizza il Consorzio, per mandato qui conferito, ad intervenire, in rappresentanza della medesima Società, nell'atto in questione.

In caso di inefficacia del presente contratto per i motivi di cui sopra la Società avrà unicamente diritto, per le opere eseguite, al rimborso della minor somma fra lo speso (compresi i costi sostenuti per l'edificazione sull'area) ed il migliorato nei limiti della utilizzazione che può trarne il Consorzio, con valutazione da effettuarsi a cura di soggetto terzo concordemente individuato, fatta salva l'osservanza degli ulteriori criteri e presupposti indennitari stabiliti dall'art. 63 L. 448/98. L'acquirente comunque dovrà, nella detta ipotesi, risarcire il Consorzio degli eventuali danni arrecati al terreno.

La Società SARDA CANTIERI NAVALI Srl potrà chiedere la proroga e/o rinnovo dei termini ad adempiere sopra convenuti, con motivata richiesta scritta da presentare al Consorzio di norma almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del termine da prorogare, fatte salve adeguate giustificazioni, a pena di inammissibilità dell'istanza. Resta in facoltà del Consorzio di prorogare, prima della relativa scadenza, i termini di cui sopra mediante apposita concessione scritta, in considerazione delle oggettive giustificazioni fornite; e fatta comunque salva la retrocessione del terreno in questione conseguente all'esercizio della prerogativa dell'ente pubblico consortile contemplata dall'art. 63 della L. n. 448/98, c.2-3-4, e L.R. n. 10/08.

Il Consorzio non potrà rifiutare la proroga richiesta se la stessa è adeguatamente motivata con oggettive cause di giustificazione ovvero con cause non imputabili alla Società dovute ad impossibilità oggettiva.

La proroga del termine finale fissato per l'ultimazione e l'esercizio dell'insediamento produttivo dovrà risultare da apposito atto sottoscritto dalle parti e autenticato per la trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari.

A. Costa



Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di avvenuto completamento ed avvio effettivo dell'insediamento produttivo dovrà essere stipulato dalle parti, ed a spese della Società, l'atto recante la constatazione dell'avveramento dell'evento posto in condizione.

Nel caso venga a cessare, per qualsiasi causa, l'attività produttiva impiantata da più di 3 anni, al Consorzio, è data la possibilità di riacquisizione sia dell'area che delle opere ivi edificate ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 L. 448/1998, commi 2,3,4;

Il diritto del Consorzio nell'ipotesi suddetta può essere escluso, con espresso atto di rinuncia del Consorzio, nell'ipotesi in cui il proprietario sia nella possibilità di trasferire ovvero locare o concedere in usufrutto il compendio aziendale in esercizio produttivo comprensivo del suolo acquistato dal Consorzio agli effetti degli artt.2558 e ss. del Codice Civile così come disciplinato nell'art.6 del Regolamento consortile inerente l'assegnazione e lo sfruttamento delle aree e degli immobili dell'agglomerato industriale di cui alla delibera di C.d.A. n. 45 del 12/11/2002.

L'immobile assegnato per il conseguimento di finalità d'interesse pubblico ex art. 53 c. 7 DPR n. 218/78 è inalienabile a terzi da parte della Società SARDA CANTIERI NAVALI Srl agli effetti dell'art.3, c. 64, della L. 662/96 per un periodo di cinque anni successivi all'acquisto del diritto di proprietà in conformità anche alla disciplina esecutiva a tal riguardo stabilita dall'art.6 dello specifico regolamento consortile approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n.45 del 12/11/02.

Non è quindi consentito per il suddetto periodo quinquennale alla Società di cedere, anche parzialmente, il presente contratto o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento o nella titolarità dell'immobile acquistato, altro Ente o persona, senza previo esplicito consenso scritto del Consorzio col quale, al fine di garantire la reale destinazione produttiva dell'immobile e la effettiva capacità imprenditoriale e finanziaria, l'impresa subentrante dovrà instaurare nuovi rapporti sulla medesima base di quelli contenuti nel presente contratto in conformità al regolamento consortile approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n.45 del 12/11/02.

Prima del rilascio dell'autorizzazione da parte del Consorzio in ordine alla adozione da parte della Società di atti dispositivi a favore di terzi dei diritti immobiliari reali e personali



scaturenti dalla permuta in oggetto la Società deve versare al Consorzio, anche con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione eseguite ad onere del Consorzio stesso, una somma pari all'eventuale e comprovato incremento di valore dell'area correlato ai prezzi attualizzati di cessione dei terreni industriali deliberati dal Consorzio.

L'importo dovuto sarà pertanto determinato dalla somma pari alla differenza di valore dell'immobile oggetto della presente convenzione al momento dell'assunzione dell'atto di disposizione dell'acquirente e quello indicato nell'art 2 del presente atto, quest'ultimo valore differenziale andrà rivalutato sulla base dell'indice ISTAT. Nel caso in cui non vi siano state speculative variazioni di prezzo, al Consorzio è dovuto l'incremento del valore del suolo calcolato secondo l'indice ISTAT.

Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono inefficaci verso il Consorzio essendo tutte le clausole e pattuizioni di rilevanza pubblicistica sopra specificate di carattere reale e quindi menzionate nella nota di trascrizione del presente atto per l'opponibilità ai terzi dei vincoli e degli oneri da esse derivanti agli effetti di cui agli artt. 2644 e 2659, ult. comma, del Codice Civile.

ART. 5

La presente convenzione verrà registrata, e trascritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2643 e s.s. del Cod. Civ. nei Pubblici Registri Immobiliari, perciò la Società SARDA CANTIERI NAVALI S.R.L. e il CIPNES autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità; **al tal** fine le parti si impegnano ad autenticare la presente convenzione in forma notarile entro 120 giorni dalla sottoscrizione della stessa.

ART. 6

Tutte le spese notarili, di trascrizione e registrazione del presente atto convenzionale sono a carico del Consorzio.

Consorzio Industriale Provinciale

Nord Est Sardegna Gallura

Il Direttore Generale

La Società



Le parti contraenti approvano integralmente e specificatamente tutte le clausole inserite nel presente atto, convenendo espressamente che sono da considerarsi tutte essenziali ai sensi dell'art. 1341 del codice civile.

Consorzio Industriale Provinciale

Nord Est Sardegna Gallura

Il Direttore Generale

.....

La Società



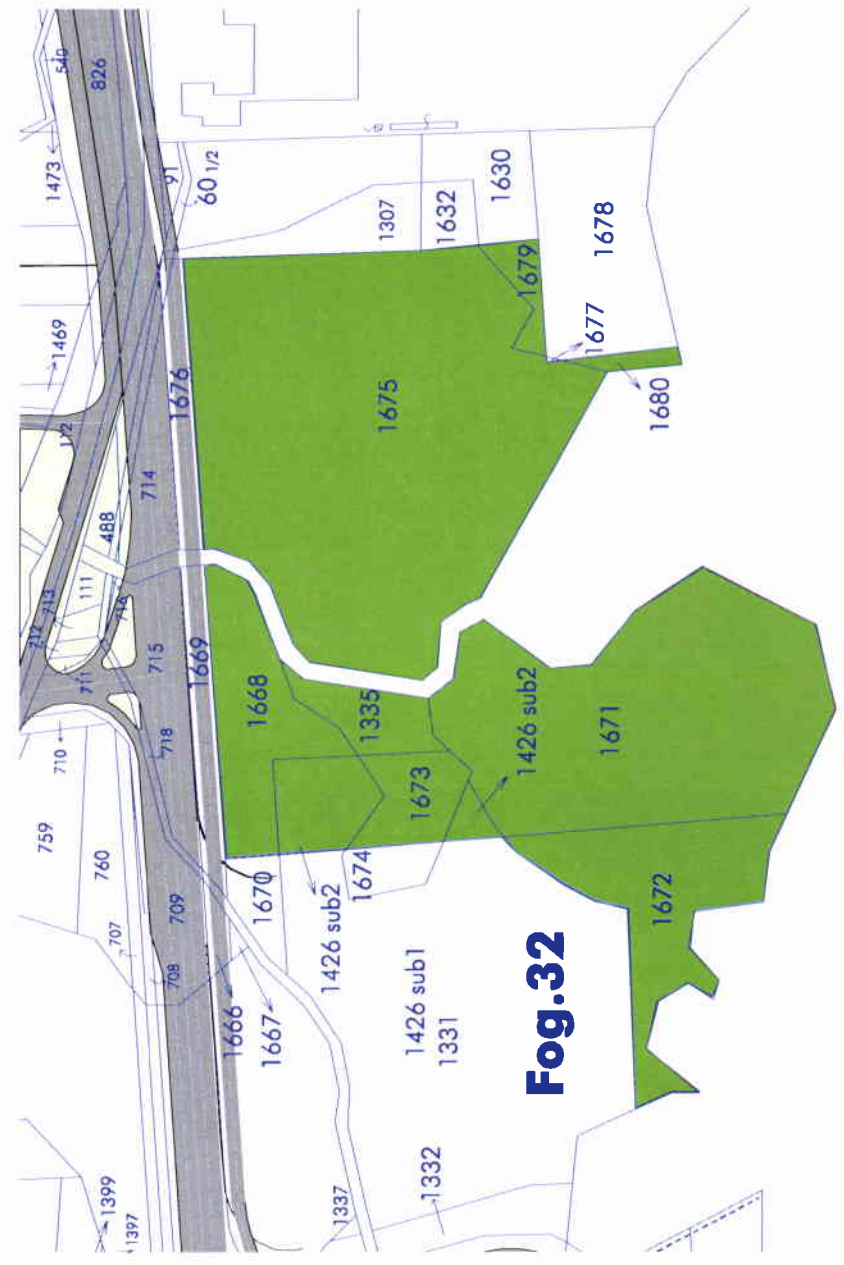
CONVENZIONE PERMUTA IMMOBILIARE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DALLA SARDACANTIERI SRL AL CIPNES

LEGENDA

ELABORATO PLANIMETRICO-
AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO IN PERMUTA DALLA DITTA SARDACANTIERI SRL AL C.I.P.N.E.S. MQ. 52.199

 SUPERFICI FONDIARIE COSTITUENTI AREE PRODUTTIVE EDIFICABILI

MQ. 52.199



Fog.32



A -





ALLEGATO B

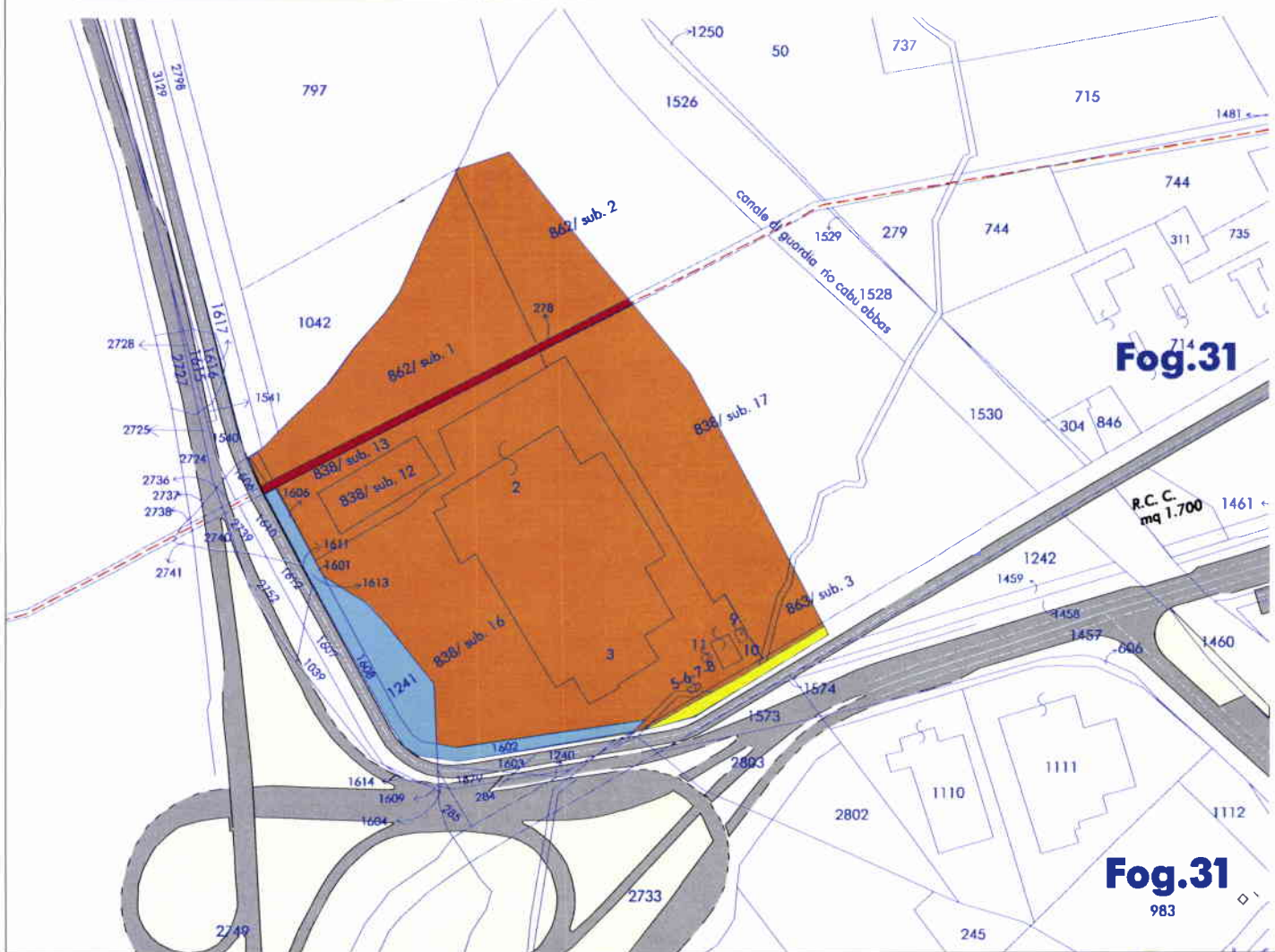
CONVENZIONE PERMUTA IMMOBILIARE
AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DAL CIPNES ALLA SARDACANTIERI SRL

LEGENDA

ELABORATO PLANIMETRICO.

AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO IN PERMUTA DAL C.I.P.N.E.S. ALLA DITTA SARDACANTIERI S.R.L. MQ. 60.000

	SUPERFICI FONDIARIE EDIFICATORIE COSTITUTE DA FABBRICATI E AREE PRODUTTIVE DI PERTINENZA MQ. 54.884	MQ. 54.884
	FASCIA DI PERTINENZA DELLA STRADA CONSORTILE USUCAPITA DAL CIPNES E ATTRAVERSATA DA RETI TECNOLOGICHE DEL CIPNES	MQ. 3.504
	FASCIA DI PERTINENZA STRADALE USUCAPITA DAL CIPNES (EX STRADA PROVINCIALE OLIBIA-GARANCI)	MQ. 590
	SUPERFICIE USUCAPITA DAL CIPNES (EX CONDOTTA IDRICA CASMEZ OLIBIA-GARANCI)	MQ. 1.022
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE OGGETTO DI PERMUTA		MQ. 60.000



[Handwritten signature]