

COMPONENTI:

Presente

Rag.	Massimiliano	Daga	• Presidente	Si
Rag.	Ferdinando S.	Faedda	• Consigliere	Si
Sig.	Antonello	Figus	• Consigliere	Si
Ing.	Andrea	Lutzu	• Consigliere	Si

COLLEGIO DEI REVISORI:

Dott.	Alberto	Annis	• Presidente	Si
Dott.ssa	Paola	Perseu	• Componente	Si
Dott.ssa	Tiziana	Sanna	• Componente	Si

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: Immobili Consortili

Assegnazione del Lotto c.d. ex Costruzioni Nautiche, sito nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano.

Locazione CIPOr - Tharros Agricola del 18.04.2019.

Esame e valutazione dell'istanza presentata dalla Condutrice.

RELAZIONE

Il Presidente, Massimiliano Daga, ricorda ai presenti la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 36 del 05.04.2019 a mezzo della quale, nell'ambito della procedura di assegnazione del Lotto in oggetto, si è disposto, tra le altre cose, *“di aggiudicare in via definitiva il Lotto in questione alla Società Tharros Agricola di Melis Andrea, (...) accogliendo inoltre la richiesta formulata dalla Società in ordine all'allungamento da 6 a 12 mesi del termine di consegna provvisoria dell'Inseadimento alla Società aggiudicataria e ciò al fine di permetterLe l'esecuzione di tutti gli Interventi di ripristino e ristrutturazione necessari a mettere lo Stabilimento in produzione” e “di approvare lo Schema di contratto di Locazione in parola, il quale, in ogni caso, sarà poi adattato alla normativa in tema dei c.d. Contratti "rent to buy" ed alle altre eventuali modifiche non sostanziali dovessero rendersi necessarie in sede di stipula, autorizzando sin da ora il Direttore dell'Ente alla sua sottoscrizione”.*

Gli Uffici dell'Ente, in esecuzione di quanto stabilito hanno successivamente sottoscritto in data 18.04.2019 l'apposito Contratto di locazione *rent to buy* con la citata Società, con l'impegno delle parti, tuttavia, una volta che sarebbero state risolte tutte le criticità dell'Immobile sotto il profilo urbanistico e giuridico, di trasporre il Contratto in un apposito Atto notarile - le cui spese saranno a carico della Società - per la trascrizione del vincolo *rent to buy* a tutela della parte Condutrice.

Al riguardo, si rammenta come l'Inseadimento, alla data di assegnazione dell'Immobile, presentasse due specifiche problematiche,

La prima di natura urbanistica, dovendosi procedere alla sanatoria di alcune abusi e difformità edilizie ereditate dall'originaria proprietà del Lotto, le quali ostacolavano il corretto accatastamento del Lotto e la predisposizione delle pratiche necessarie

all'effettuazione di tutti gli Interventi di ristrutturazione.

La seconda, invece, consisteva dalla necessità di procedere alla cancellazione di alcuni pesi e vincoli gravanti sul terreno e sul Fabbricato, nello specifico delle ipoteche legali, anch'esse derivanti da posizioni debitorie dell'originaria proprietà.

Della risoluzione del primo aspetto, ovviamente, non poteva che farsene carico la Condutrice, nella considerazione che la ristrutturazione del Fabbricato e gli adeguamenti all'insediamento dovevano essere funzionali allo svolgimento della sua attività, restando in capo all'Ente l'obbligo di collaborazione quale proprietario dell'area. Viceversa, era compito del Consorzio provvedere all'ottenimento della cancellazione di tutti i pesi e vincoli gravanti sull'Immobile, per la cui "pulizia" era già stato apposto incarico ad un legale di fiducia.

Chiarito quanto sopra, il Presidente porta all'attenzione del C.d.A. che il legale di fiducia dell'Ente ha correttamente svolto il proprio compito ed ha ottenuto la cancellazione delle ipoteche gravanti sull'Insediamento in questione, il quale, pertanto, oggi è completamente libero da pesi e vincoli.

Relativamente invece alle questioni di natura tecnica, viene illustrata ai presenti una nota della Condutrice la quale comunica al Consorzio un significativo slittamento dei termini necessari alla definizione della pratica a causa dei *"tempi burocratici degli uffici regionali della tutela del paesaggio e degli Uffici tecnici del Comune di Santa Giusta"*, tale per cui *"la condizione amministrativa e catastale dell'Immobile (...) impedisce la stipula del contratto notarile o di qualsivoglia autorizzazione da parte di enti vari"*.

Alla luce di tali considerazioni, peraltro oggettive avendo trasmesso il tecnico della Condutrice tutta la documentazione tecnica agli Uffici dell'Ente, la Società chiede *"di poter prorogare i tempi di inizio pagamento dei canoni di locazione alla data della stipula del Contratto in sede notarile, che dovrebbe essere Settembre 2020"*, termine entro il quale auspica di definire tutte le questioni ancora aperte.

Si tratta, pertanto, di esaminare e valutare l'istanza della Società Condutrice.

In primo luogo è corretto rilevare, come da Contratto sottoscritto, che il termine di decorrenza dei canoni di locazione è, attualmente, il 19 Aprile 2020, avendo concesso l'Ente un termine di consegna provvisoria di 12 mesi dalla data di stipula del Contratto *"e ciò al fine di permettere l'esecuzione di tutti gli Interventi di ripristino e ristrutturazione necessari a mettere lo Stabilimento in produzione"*.

E' tuttavia altrettanto corretto evidenziare come quel termine, che era stato concesso per uno specifico motivo, non sia stato sufficiente vista tutta la documentazione tecnica trasmessa dalla Condutrice.

Al riguardo, inoltre, non si può non considerare che tutti i ritardi accumulati dalla Condutrice sono anche dovuti allo slittamento per legge di tutti i termini per l'esame delle pratiche da parte degli Enti interessati a causa dell'emergenza COVID.

Sarebbe quindi opportuno valutare favorevolmente l'istanza presentata dalla Condutrice e tuttavia, anche in un'ottica di massima prudenza per l'Ente qualora fossero accertate dagli Enti competenti problematiche tecniche tali da mettere a rischio la prosecuzione della locazione, sarebbe altrettanto opportuno, e viene così proposto, condizionare tale disponibilità del Consorzio - ovvero estendere la consegna provvisoria del Lotto fino alla data del 30 Settembre 2020 - al formale impegno da parte della Condutrice, in caso di risoluzione del Contratto per le problematiche in parola, a non pretendere alcun indennizzo nei confronti del CIPOr per eventuali danni patiti con la risoluzione del Contratto o per opere e/o Interventi già effettuati all'interno dell'Insediamento alla data di cessazione del rapporto locativo.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente invita i presenti ad esprimersi nel merito, assumendo le determinazioni di propria competenza.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SENTITA	la relazione del Presidente;
VISTA	la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 36/2019;
VISTO	il successivo Contratto di locazione sottoscritto tra le parti;
VISTA	la nota dell'08.07.2020 della Tharros Agricola e tutti i documenti trasmessi dal tecnico della medesima Società;
CONDIVISE	<i>in toto</i> le osservazioni, le considerazioni e le <i>proposte</i> del Presidente;
SENTITO	il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;

con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

Delibera n° 52/2020

- di **prendere atto** ed **approvare** l'istanza formulata in data 08.07.2020 dalla *Società Tharros Agricola di Melis Andrea* e, per l'effetto, **estendere** la consegna provvisoria del Lotto ex Costruzioni Nautiche, di cui all'art. 3 del Contratto di locazione del 18.04.2019, fino alla data del 30 Settembre 2020,
- di **subordinare** l'efficacia dell'estensione di cui al punto precedente, al formale impegno da parte della Condittrice, in caso di risoluzione del Contratto a causa delle problematiche tecniche in esame agli Enti competenti, a non pretendere alcun indennizzo nei confronti del CIPOr per eventuali danni patiti con la risoluzione del Contratto o per opere e/o Interventi già effettuati all'interno dell'Insediamento alla data di cessazione del rapporto locativo;
- di **conferire** incarico agli Uffici dell'Ente perché mettano in esecuzione, nelle modalità ritenute più opportune, la presente Deliberazione.

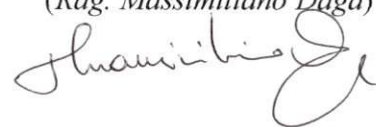
IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddi)



IL PRESIDENTE

(Rag. Massimiliano Daga)



SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

31/04/2020 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 31/04/2020

LN/

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddi)

