

**COMPONENTI:**

				<i>Presente</i>
Rag.	S. Ferdinando	Faedda	• Presidente	Si
Rag.	Andrea	Casu	• Consigliere	Si
Rag.	Massimiliano	Daga	• Consigliere	Si
Ing.	Andrea	Lutzu	• Consigliere	Si

**COLLEGIO DEI REVISORI:**

Dott.	Alberto	Annis	• Presidente	Si	
Dott.ssa	Paola	Perseu	• Componente		No
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 Conduuttrice.**

**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'Insedimento 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 Conduuttrice.

Al riguardo, si rammenta come l'Insedimento, 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.

Entrambe le questioni, che erano state già oggetto di una apposita Deliberazione del C.d.A. del Consorzio, la n. 52 del 29.07.2020, sono state ormai risolte positivamente e tuttavia, nell'ambito della definizione degli aspetti tecnici, è emersa un'ulteriore problematica afferente la carenza di documentazione tecnico-amministrativa dell'Immobile e, in particolare, di quella relativa alla denuncia delle strutture al Genio Civile ed ai certificati dei collaudi statici delle strutture, senza i quali risulta pressoché impossibile avviare qualsiasi pratica edilizia di ristrutturazione e completamento.

La Società ha fatto richiesta al Consorzio di tali documenti e tuttavia l'Ente, in considerazione della modalità di riacquisizione dell'Insediamento non ha a propria disposizione tali atti, i quali, a seguito di apposite verifiche, non risultano nemmeno depositati al Genio civile, tale per cui l'unica soluzione possibile sembrerebbe quella di affidare uno specifico incarico ad un tecnico strutturista per l'esecuzione di tutte le prove necessarie e per la redazione degli appositi certificati.

Nelle more delle attività necessarie all'acquisizione dei certificati in parola, evidentemente l'Immobile non è agibile ed utilizzabile dalla Società, la quale, infatti, con nota del 29.07.2021, ha reiterato al Consorzio *"la richiesta di consegna della documentazione statica relativa al Fabbricato insistente sul Lotto ex Costruzioni Nautiche"* ed ha richiesto poi di *"stornare le fatture da Voi emesse per i canoni di locazione e dai noi non ancora pagate, sospendendo contestualmente l'emissione di quelle nuove per le prossime mensilità, il tutto, perlomeno, fino a quando non ci fornirete la documentazione tecnica necessaria ad avviare le dovute pratiche autorizzative presso le Autorità competenti"*, nella considerazione che il Consorzio sta già emettendo le fatture per la locazione dello stabile.

Gli Uffici dell'Ente, informa il Presidente, si sono già attivati contattando un tecnico specializzato per individuare la via più breve per ottenere le certificazioni statiche in parola e si è in attesa di un incontro per concordare il *modus procedendi*.

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

In primo luogo è corretto rilevare che il problema sollevato dalla Conduttrice è reale, non dipendente da quest'ultima ed effettivamente impedisce l'attivazione di qualsivoglia pratica edilizia, oltre che di avvio dell'attività: in realtà non è nemmeno responsabilità degli Uffici in considerazione del fatto che si tratta di un Immobile acquisito tramite le procedure di cui all'art. 63 della L. 448/1998.

Sarebbe quindi opportuno, nelle more dell'ottenimento dei relativi certificati, valutare favorevolmente l'istanza presentata dalla Conduttrice e tuttavia, anche in un'ottica di massima prudenza per l'Ente qualora fossero accertate problematiche tecniche tali da mettere a rischio la prosecuzione della locazione, sarebbe altrettanto opportuno, e viene così proposto, condizionare tale disponibilità del Consorzio - ovvero stornare le fatture già emesse e sospendere l'emissione delle nuove - al formale impegno da parte della Conduttrice, 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 C.d.A. del Consorzio n. 36/2019;  
 VISTO il successivo Contratto di locazione sottoscritto tra le parti;  
 VISTA altresì la Deliberazione del C.d.A. del Consorzio n. 52/2020;  
 VISTA la nota del 29.07.2021 della Tharros Agricola;  
 CONDIVISE *in toto* le osservazioni, le considerazioni e le *proposte* del Presidente;  
 SENTITO il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;

con voti unanimi legalmente espressi,

### DELIBERA

#### Delibera n° 61/2021

- di **prendere atto** ed **approvare** l'istanza formulata in data 29.07.2021 dalla *Società Tharros Agricola di Melis Andrea* e, per l'effetto, stornare le fatture già emesse per la locazione in parola e sospendere l'emissione delle nuove fino alla data in cui saranno consegnati alla Condittrice i Certificati relativi all'idoneità statica del Fabbricato;
- di **subordinare** l'efficacia di quanto previsto dal punto che precede, 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 Sidda*)



IL PRESIDENTE

(Rag. *Salvatore Ferdinando Faedda*)



### SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

06-08-2021

nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 06-08-2021

LN/

IL DIRETTORE

(Dott. *Marcello Sidda*)

