

Prot. Gen. 3718 /2023

Olbia 12 MAG. 2023

**IL DIRETTORE GENERALE**

**NELLA SUA VESTE DI DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI IN FORZA DELLA**

**REGOLAMENTAZIONE ORGANIZZATIVO- FUNZIONALE DEL CIPNES – GALLURA**

**EX ART. 3, C. 1, LETT. B) E ART. 6 DEL D.P.R. N. 327/2001**

**Oggetto: Provvedimento attuativo di accordo ex art. 11, L. 241/90, avente ad oggetto trasferimento proprietà immobiliare a favore del C.I.P.N.E.S.- Gallura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, L. 448/98 e dell'art. 2 L.R. n. 10/2008, inerente il **dismesso insediamento sportivo-ricettivo denominato "Geovillage Sport Wellness e Convention Resort"** facente parte dell'attivo fallimentare della società Sviluppo Olbia spa, ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile ASI Olbia di competenza funzionale del CIPNES – Gallura ex L.R. n. 10/2008.**

**P R E M E S S O**

- che con atto autenticato nelle firme dal notaio V. Pistilli di Olbia, in data 31/03/2000, n. 33.714 di Rep., il C.I.P.N.E.S. – Gallura (allora denominato C.I.P.S.I.O) ha trasferito alla società "Geocenter s.p.a.", ora denominata Sviluppo Olbia s.p.a. in fallimento, la proprietà dei terreni industriali siti in Comune di Olbia, nel comprensorio urbanistico consortile, distinto in C.T. al Fg. 32, mappali 318, 319, 559, 320, 321, 322, 558, 1438, 525, 1442, 524, 523, 266, 1445 e 1440 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 136.085, provenienti da espropriazione per pubblica utilità e quindi gravati da vincoli pubblicistici debitamente annotati nelle note di trascrizione Reg. Gen. n. 2602 e n. 2603 del 10/04/2000;
- che i terreni ceduti dal CIPNES – Gallura alla Sviluppo Olbia spa sono pianificati e programmati in via pubblicistica dal C.I.P.N.E.S.-Gallura, e quindi assoggettati ai vincoli di pubblica utilità derivanti dalla disciplina d'uso territoriale del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile (zonizzazione D2) ex artt. 50 e ss. del D.P.R. n. 218/78, nonché ai sensi della L.R. n. 10/2008 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011;
- che su gran parte dei terreni ceduti dal CIPNES-Gallura ai sensi del c. 7 art. 53 D.P.R. 218/78 la cessionaria Sviluppo Olbia Spa in fallimento ha realizzato un complessivo ed unitario insediamento sportivo-ricettivo 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 ristoranti i cui cespiti e relative provenienze risultano descritti nell'allegata relazione notarile storica rilasciata dallo Studio notarile Pistilli in Olbia in data 27/04/2023;

- che la società 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;
- che nell'attivo fallimentare risulta ricompreso il suddetto compendio immobiliare attualmente inattivo e in disuso (fatta eccezione per le strutture sportive concesse dalla curatela del fallimento a terzi in comodato d'uso precario);
- che il C.I.P.N.E.S.-Gallura, sussistendo il presupposto fattuale della cessazione dell'attività imprenditoriale della società cessionaria dichiarata fallita, di per sé legittimante l'esercizio della prerogativa di (ri)acquisizione contemplata dall'art. 63, c. 4 della L. 448/98, con nota del 2 marzo 2018, prot. 978, ha comunicato alla curatela del fallimento Sviluppo Olbia spa l'avvio del procedimento ex comma 4 del ridetto art. 63 L. 448/98, per la riacquisizione della gran parte del compendio immobiliare oggetto della citata vendita del 31/03/2000, rep. 33.714, fatta salva la conclusione di un accordo amministrativo (sostitutivo / integrativo del provvedimento ablatorio) ex artt. 1, c. 1bis e 11 L. 241/90 e art. 20, c. 9 e c. 11 del D.P.R. n. 327/2001;
- che successivamente, in seguito a copioso scambio di corrispondenza con la curatela, il CIPNES-Gallura con istanza prot. 2136 del 26/04/2018 ha chiesto al Presidente del Tribunale di Tempio, ai sensi del comma 3 del suddetto art. 63 L. 448/98, la nomina di un perito finalizzata alla determinazione del valore del compendio immobiliare oggetto del procedimento;
- che il CIPNES-Gallura e la curatela fallimentare, a composizione di una lunga, complessa e peculiare vertenza stragiudiziale insorta successivamente alla comunicazione di avvio del procedimento di riacquisizione ex art. 63 della L. 448/98, hanno condiviso l'opportunità di addivenire alla definizione di un accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 integrativo dell'emanando provvedimento di riacquisto, onde perseguire e conciliare sia gli interessi pubblici sottesi alla definizione dell'avviato procedimento finalizzato alla riacquisizione da parte del CIPNES-Gallura del compendio immobiliare in questione per destinarlo ad attività di interesse generale nel settore dei servizi sportivi-ricreativi, della ricettività e della residenza/ospitalità universitaria, sia gli interessi del ceto creditorio, rappresentati e tutelati dall'ufficio della curatela fallimentare;
- che nell'ottica di risolvere tale complessa vertenza giudiziale e stragiudiziale le parti, al fine del concordamento della determinazione del complessivo valore indennitario corrispettivo della riacquisizione ex art. 63 L. 448/98 del compendio immobiliare edificato e dismesso di che trattasi, hanno commissionato la redazione di separate perizie all'esito delle quali i tecnici incaricati sono giunti a valori sostanzialmente coincidenti dai quali detrarre, in applicazione dell'art. 63, c. 3, L. 448/98, l'importo dei benefici fiscali (attualizzati) di cui la società fallita ha goduto (credito d'imposta);
- che con Delibera n. 28 del 29/06/2022 il Consiglio di Amministrazione del CIPNES-Gallura ha confermato la volontà di procedere alla riacquisizione del compendio immobiliare in questione mediante la conclusione, nell'ambito dell'avviato procedimento di riacquisto ex art. 63 L. 448/98 e art. 2 L.R. 10/2008, di un accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/90 subordinatamente al concordamento in via definitiva del giusto prezzo di retrocessione proposto in euro 10 milioni (indennità provvisoria di 8.250.000 euro transattivamente integrata per le ragioni più avanti specificate), oltre all'acquisizione dei beni mobili di proprietà della Sviluppo Olbia spa, non riallocati e presenti nelle strutture produttive in



A  
 [Handwritten signature]

disuso, oltre a quelli non asportati dai legittimi proprietari, per un importo predeterminato forfettariamente, nonché alla presa in consegna del riacquisendo compendio immobiliare da parte del CIPNES per lo svolgimento a propria cura ed onere dei compiti di vigilanza e manutenzione;

- che con Delibera n. 35 del 29/07/2022 il Consiglio di Amministrazione del CIPNES-Gallura ha approvato lo schema di Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 da sottoscrivere con la curatela del Fallimento Sviluppo Olbia per il consensuale trasferimento dell'immobile in oggetto agli effetti dell'art. 63 L. 448/98;
- che con autorizzazione in data 08/11/2022, debitamente vistata e condivisa dal Giudice Delegato, il comitato dei creditori del fallimento Sviluppo Olbia spa ha assentito alla definizione consensuale dell'avviato procedimento riacquisitivo del compendio immobiliare denominato "Geovillage" mediante la sottoscrizione dell'accordo amministrativo integrativo del provvedimento di riacquisto ex art. 11 della L. 241/90 e art. 20, c. 9 e 11 del Testo Unico Espropriazioni (D.P.R. 327/01);
- che con Determinazione in data 08/11/2022, la Direzione Generale del CIPNES-Gallura ai sensi del comma 4bis, art. 11, della L. 241/90 ed alla luce delle soprarichiamate Delibere n. 28 del 29/06/2022 e n. 35 del 29/07/2022 assunte dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente, ha approvato (per la conseguente sottoscrizione) la disciplina convenzionale integrativa dell'emanando provvedimento riacquisitivo del compendio immobiliare in questione ex comma 4, art. 63 L. 448/98;

#### RILEVATO

- che la ratio dell'art. 63, della L. n. 448 del 23/12/1998, nella interpretazione univocamente datane dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato, sentenze n. 7251/2021, n. 7436/2021 nonché TAR Sardegna, sentenze n. 764/2019, n. 22-23/2021, n. 386/2021, n. 540/2021 e n. 83/2023), attribuisce ai Consorzi di Sviluppo Industriale ex art. 36 L. 317/91 la prerogativa di natura ablativa di (ri)acquistare la proprietà delle aree destinate, in base alla vigente pianificazione pubblicistica territoriale consortile (art. 53, DPR n. 218/78), a sede di intraprese industriali o artigianali quali interventi ex lege di pubblica utilità nell'ipotesi in cui il cessionario non realizzi l'iniziativa produttiva programmata nel termine di 5 anni dalla cessione (comma 1), nonché quella di riacquistare unitamente alle aree cedute anche gli insediamenti ivi realizzati, nel caso in cui sia ivi oggettivamente cessata la relativa attività produttiva da oltre tre anni (comma 2);
- che il comma 4 dell'art. 63 L. 448/98 legittima lo svolgimento del peculiare procedimento espropriativo di che trattasi anche in presenza, come nel caso di specie, di procedure concorsuali onde soddisfare le finalità di pubblico generale interesse connesso allo sviluppo economico-sociale del territorio; e ciò anche sulla base dell'oramai consolidato e più recente orientamento della giurisprudenza amministrativa (v. Sentenze Consiglio di Stato n. 7251/2021 e 7436 del 2021);
- che la finalità pubblicistica perseguita dalla precitata normativa di legge nazionale e regionale consiste nel recupero, da parte dei Consorzi ASI, delle aree e degli insediamenti in disuso onde accelerarne ed assicurarne la rapida rivitalizzazione e rigenerazione produttiva;
- che il perseguimento della predetta finalità economico-sociale ed occupazionale connessa allo sviluppo e alla reindustrializzazione del territorio mediante il reinserimento nel circuito produttivo dei complessi aziendali dismessi, nel caso di specie, trova pieno e rapido soddisfacimento con il consensuale



trasferimento tramite accordo integrativo dell'espropriazione (contemplato dall'art. 11 della L. 241/90) del compendio immobiliare di che trattasi;

#### **DATO ATTO**

- che in data 10/11/2022, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90 e dell'art. 20, c. 9 e 11 del D.P.R. n. 327/2001, tra il CIPNES-Gallura (in qualità di Autorità espropriante ex art. 3, c. 1 lett. b) del DPR 327/01) e la curatela fallimentare della soc. Sviluppo Olbia spa (in qualità di soggetto espropriato ex art 3, c. 1 lett. a) del D.P.R. n. 327/01), è stato sottoscritto un accordo procedimentale integrativo dell'avviata espropriazione contemplata dall'art. 63 della L. 448/98 sulla base del quale è stato convenuto e disciplinato il trasferimento del compendio immobiliare in disuso di che trattasi da attuarsi tramite l'adozione ed esecuzione (mediante immissione in possesso) da parte del CIPNES-Gallura di apposito provvedimento di natura a valenza espropriativa ai sensi dell'art. 63 della L. 448/98 nei confronti del Fallimento della Soc. Sviluppo Olbia spa;
- che con il suddetto accordo integrativo dell'espropriazione, in osservanza della disciplina legale di cui al comma 9 e 11 dell'art. 20 del T.U.Es (D.P.R. n. 327/01) e dell'art. 11 della L. n. 241/90, le parti del procedimento ablativo hanno convenuto di determinare il valore indennitario corrispettivo del trasferimento ex art. 63 della L. 448/98 del compendio immobiliare edificato in disuso come sopra individuato nell'importo di € 10.000.000,00 (Euro 10 milioni), così determinato:
  - o Quanto all'importo di € 7.875.433,26, oltre iva se dovuta, riferito al valore di acquisto attualizzato delle aree e dei fabbricati ottenuto, in applicazione dell'art. 63 L. 448/98, decurtando dell'ammontare di € 21.949.912,00, pari alla media dei valori di cui alle perizie dei tecnici stimatori ing. G. Manconi e del dott. E. Zirone, l'ammontare dei contributi pubblici (crediti d'imposta) attualizzati e ricevuti dal cessionario per la realizzazione dell'insediamento produttivo dismesso sui terreni ceduti dal CIPNES - Gallura pari a complessivi € 14.074.478,74;
  - o Quanto all'importo forfettario di € 2.124.566,74, oltre iva se dovuta, dovuto dal CIPNES-Gallura a fronte della preventiva composizione dell'insorgenza vertenza in merito alla legittimità ed allo svolgimento dell'iniziativa espropriativa del CIPNES;
- che all'art. 3 di detto accordo il CIPNES-Gallura si è impegnato a corrispondere al Fallimento Sviluppo Olbia spa la somma di € 350.000,00 oltre iva se dovuta, per l'acquisto del marchio "Geovillage" nonché di tutti i beni mobili presenti nelle strutture produttive in disuso oggetto di acquisizione, come sopra precisato qualora, nei 4 mesi successivi alla sottoscrizione dell'accordo, avessero esito negativo gli esperimenti di vendita effettuati dalla curatela ai sensi degli artt. 105 e segg. della Legge Fallimentare così come avveratosi;
- che l'adozione del provvedimento amministrativo di riacquisto da parte del CIPNES ex art. 63 L. 448/98, ai sensi dell'art. 4 del predetto accordo procedimentale sottoscritto in data 10/11/2022, è stata espressamente sottoposta alla condizione sospensiva del pagamento del corrispettivo concordato di trasferimento immobiliare da corrispondersi entro il termine di mesi 6 decorrenti dalla data della sua sottoscrizione;
- che il pagamento del prezzo di riacquisto così come determinato e convenuto nell'art. 3 dell'accordo procedimentale sottoscritto tra le parti in data 10/11/2022 è stato effettuato dal CIPNES-Gallura a favore



del fallimento Sviluppo Olbia spa mediante bonifici bancari eseguiti in data 08/05/2023 (n. mandato 2305063/1 dell'importo di € 7.000.000,00, n. mandato 2304064/1 dell'importo di € 3.000.000,00 e n. mandato 2305065/1 dell'importo di 350.000,00);

#### **RILEVATO**

- che la curatela della Sviluppo Olbia spa in fallimento, all'art. 4 del predetto accordo procedimentale del 10/11/2022, ha convenuto ed accettato la disciplina accessiva del presente provvedimento espropriativo emesso dal CIPNES-Gallura, nella sua qualità di Autorità espropriante, ai sensi dell'art. 20, c. 11 del D.P.R. n. 327/2001, nonché l'esecuzione del medesimo provvedimento mediante l'immissione in possesso da attuarsi agli effetti degli artt. 23 e 24 del DPR 327/01;

#### **VISTA**

- la disciplina generale in tema di espropriazione per Pubblica Utilità contemplata dal D.P.R. n. 327/2001 recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di opere pubbliche e di pubblica utilità applicabile in via di analogia iuris alla fattispecie ablativa in oggetto alla luce di quanto ivi espressamente stabilito al c. 1 dell'art. 1 e all'art. 2;

#### **CONSIDERATO**

- che l'accordo procedimentale concluso in data 10/11/2022 può essere attuato senza pregiudizio dei diritti dei terzi ovvero mediante la giusta distribuzione della concordata indennità di espropriazione tra gli aventi diritto agli effetti degli artt. 25 e 28 del DPR 327/01 giacché istituzionalmente garantita dall'ufficio della curatela fallimentare dell'esproprianda Sviluppo Olbia s.p.a., atteso che la particolare e derogatoria disposizione di cui al comma 4 dell'art. 63 della L. 448/98 legittima la peculiare espropriazione di che trattasi anche in presenza di procedure concorsuali per finalità di pubblico interesse siccome ampiamente argomentato nelle recenti Sentenze del Consiglio di Stato n. 7251/2021 e n. 7436/2021;

#### **DISPONE**

- 1) l'acquisizione ovvero il trasferimento a titolo originario ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 della L. 448/98 e dell'art. 25 del D.P.R. n. 327/2001, nonché del combinato disposto del c. 3 e c. 1, lett. e) ed f), dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008, a favore del C.I.P.N.E.S-Gallura, corrente in Olbia, Z.I. Loc. Cala Saccaia, C.F. 82004630909 e Partita iva n. 00322750902, della piena e libera proprietà del compendio immobiliare funzionalmente dismesso intestato al fallimento della società Sviluppo Olbia spa, corrente in Olbia (SS), via Georgia Snc, C.F. e Partita iva 01720900909, e ricadente nel comprensorio urbanistico consortile di Olbia gestito dal CIPNES-Gallura;

Detto compendio immobiliare risulta catastalmente censito come segue:



**ELENCO DEI CESPITI CATASTALI OGGETTO DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL CIPNES  
- GALLURA EX ART. 63 C.4, L. 448/98**

- **1) ALBERGO CORPO CENTRALE:** superficie complessiva edificata 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 edificata 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, mq. 534;
  - 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, mq. 77;
  - negozio di mq. 60, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 1683 sub 482 Cat. C/1, mq. 60;
- **3) PALAZZETTO DELLO SPORT:** superficie complessiva edificata 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 edificata 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) LOCALI CABINE E QUADRI ELETTRICI** (comuni a tutti gli insediamenti esistenti)
  - 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 483 BCNC (relativo alla Club-House)
    - Sub 491 BCNC (relativo alla Club-House, Palazzetto, Piscine e Tennis)



- Sub 492 BCNC (relativo alla Club-House)
- <b>AREE URBANE:</b> 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;

- <b>TERRENI:</b> 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;

Ai fini dell'esatta identificazione del compendio immobiliare di cui si è disposto in via amministrativa il trasferimento a favore del CIPNES-Gallura si allegano, per farne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, le relative planimetrie catastali identificative dei cespiti, così come descritti anche nella allegata relazione notarile storica e relative provenienze;

- 2) di dare atto che l'indennità di acquisizione/espropriazione, concordemente determinata tramite l'accordo integrativo dell'attività provvedimentale ex art. 63 della L. n. 448/98 in oggetto, stipulato in data 10.11.2022 fra i soggetti direttamente e legittimamente interessati ed intervenuti nella vicenda procedimentale, è stata corrisposta dal CIPNES-Gallura a favore del Fallimento della Soc. Sviluppo Olbia spa agli effetti dell'art. 28 del T.U.Es. (DPR n. 327/01);
- 3) di partecipare, ai sensi dell'art. 23.1 lett. g) D.P.R. 327/01, il presente provvedimento acquisitivo alla curatela del Fallimento Sviluppo Olbia spa;
- 4) di dare atto che, agli effetti dell'art. 24 D.P.R. n. 327/01, si provvederà tempestivamente all'esecuzione del presente provvedimento acquisitivo del compendio immobiliare sopra identificato, e di cui allo stato di consistenza riscontrato con il precitato accordo procedimentale del 10.11.2022 e nel conseguente verbale di sopralluogo e di constatazione degli immobili effettuato in contraddittorio tra le parti interessate in data 17/11/2022; e ciò mediante immissione in possesso del beneficiario dell'esproprio CIPNES-Gallura da eseguirsi, tramite redazione di apposito relativo verbale, in contraddittorio con la curatela dell'espropriata Sviluppo Olbia spa in fallimento;
- 5) di disporre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23.2 DPR 327/01, la trascrizione del presente provvedimento ablativo presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, nonché le conseguenti operazioni di voltura presso i



*A. S. G.*

competenti uffici;

- 6) di dare atto che il presente provvedimento amministrativo è esente da imposte di registro, ipotecarie e catastali ai sensi e per gli effetti degli artt. 23-24 del D.P.R. n. 601/1973 e s.m.i;
- 7) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti del c. 4 dell'art. 63 della L. 448/98 e dell'art. 25 del D.P.R. n. 327/2001, il presente provvedimento acquisitivo del compendio immobiliare come sopraidentificato, quale atto ablatorio ne comporta l'acquisto della proprietà a titolo originario a favore del CIPNES-Gallura e quindi l'estinzione di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene immobile espropriato ad eccezione di quelli indicati nel successivo punto 7.1; tali diritti immobiliari, dopo la trascrizione del presente provvedimento espropriativo, possono essere fatti valere unicamente sull'indennità di esproprio convenzionalmente e definitivamente determinata sulla base dell'accordo provvedimentale ex art. 11 L. 241/90 in premessa richiamato concluso con la ditta espropriata Sviluppo Olbia Spa in fallimento; detta indennità espropriativa è corrisposta alla curatela fallimentare della Sviluppo Olbia Spa per la conseguente attività di riparto agli aventi diritto alla luce di quanto previsto dall'art. 28 del DPR n. 327/01;

7.1) Ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo procedimentale del 10.11.2022 il presente provvedimento acquisitivo non comporterà l'estinzione della servitù di passaggio, posa di condutture, a favore della GEOSVILUPPO S.R.L., con sede in Olbia, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia, in data 16 febbraio 2012 Repertorio 216185, trascritto in data 06 marzo 2012 alla casella n. 2369 articolo n. 1763, gravante sul compendio immobiliare, ed il CIPNES si farà carico di regolare gli altri vincoli e diritti correlati al Comparto Edilizio, in quanto compatibili ex art. 25, comma 1, DPR n. 327/2001 con i fini cui il presente provvedimento acquisitivo è preordinato;

- 8) di trasmettere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23.5 DPR 327/01, estratto del presente provvedimento di esproprio per la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S), dando atto che la opposizione del terzo è proponibile entro trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'estratto;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento ablativo, contenente anche la definitiva e concordata commisurazione dell'ammontare della indennità espropriativa, è consensualmente adottato sulla base dell'accordo procedimentale concluso tra le parti direttamente interessate e legittimate ex art. 11 L. 241/90 in data 10/11/2022.

**ALLEGATO N. 1 : n. 5 planimetrie catastali identificative immobili acquisiti al patrimonio CIPNES – Gallura;**

**ALLEGATO N. 2 : relazione notarile storica inerente immobili oggetto del provvedimento acquisitivo ex art. 63 L. 448/98.**

**Il Direttore Generale**

**Dirigente dell'Ufficio per le espropriazioni**

**Autorità espropriante ex art. 3, c. 1, lett b e art. 6, D.P.R. n. 327/2001**

Dott. Aldo Carta







**Ail. 1**



*ASK*

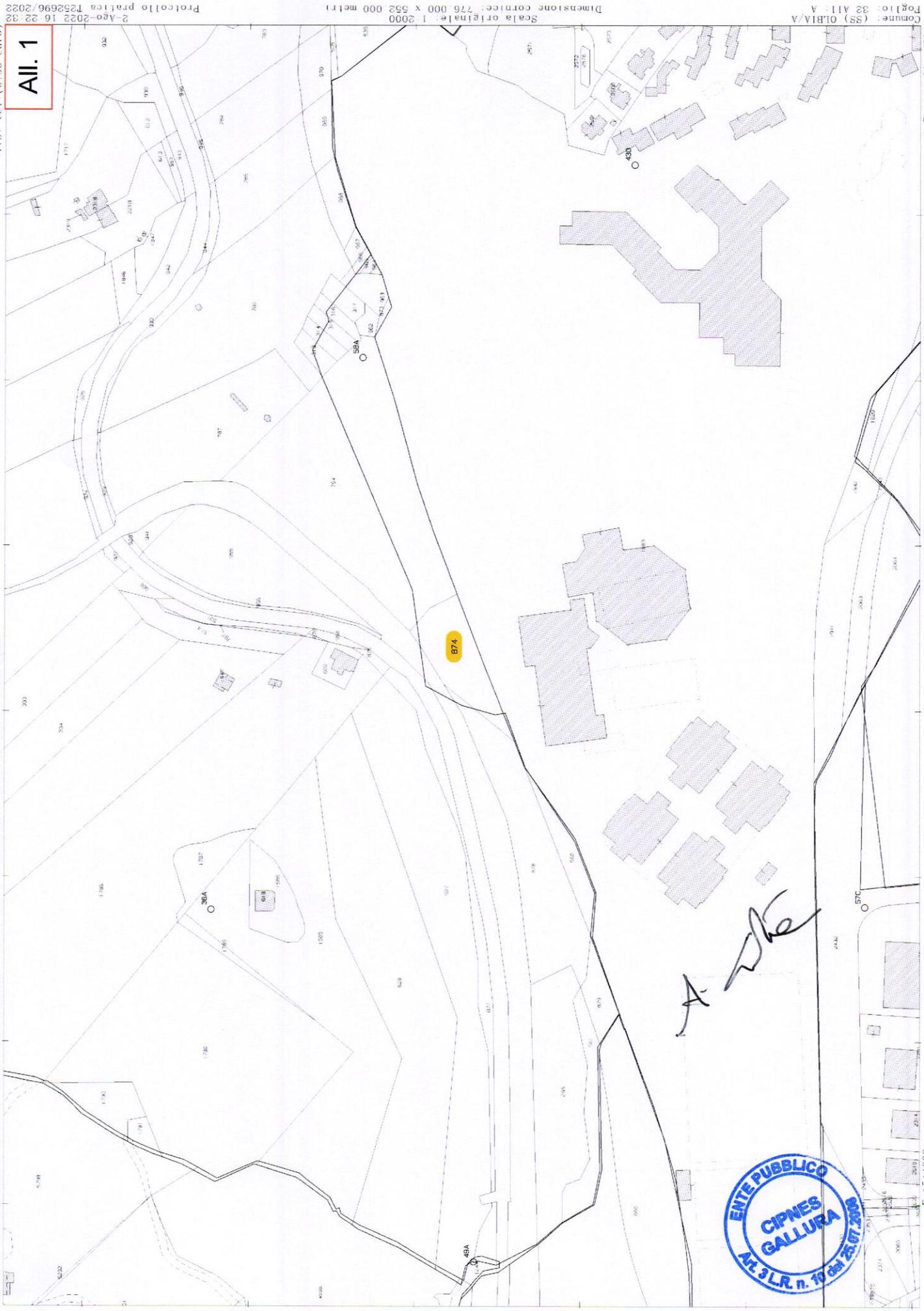


N=4532800

E 1514000

I Particella 874

**Al. 1**



*A. r. de*

**Al. 1**



*A. Soro*





**STUDIO NOTARILE**

**Dott. VINCENZO PISTILLI**

Via Aldo Moro n.174 ang. Via Ciro Menotti, 07026 - Olbia  
Tel. 0789/557101 - fax 0789/557110

**RELAZIONE NOTARILE**

Il sottoscritto dr. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, esaminati e consultati in modalità telematica i registri del Catasto di Sassari e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, relativamente a tutti i soggetti succedutisi nell'ultimo ventennio nella titolarità dei diritti, ed esperito ogni altro opportuno accertamento,

**relativamente al seguente compendio immobiliare,**

ricompreso nell'attivo fallimentare della società "Sviluppo Olbia S.p.A.", dichiarata fallita dal Tribunale di Tempio Pausania con sentenza n. 26/2016, depositata in data 22 novembre 2016, compendio oggetto di procedimento acquisitivo ex articolo 63, Legge 448/1998 da parte del CIPNES-GALLURA, e precisamente:

**Compendio immobiliare a destinazione ricettiva-sportiva, denominato "Geovillage Sport Wellness & Convention Resort",** sito in Comune di Olbia, circonvallazione nord Golfo Aranci, ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile di competenza funzionale del CIPNES-Gallura, che comprende un *resort* ricreativo-sportivo ed un centro benessere, costituiti da: hotel 4 stelle, centro nuoto, centro tennis, area calcio, palazzetto dello sport polifunzionale, centro benessere, centro fitness, piazze, bar e ristorante, strade interne di collegamento e aree e beni comuni ai beni ricompresi nel Compendio.

Detto compendio confina, nell'insieme, con la Circonvallazione Nord Golfo Aranci, area di pertinenza del Complesso "Geocity" distinta con la particella 1683 sub.493, altra proprietà CIPNES-Gallura, Complesso "il Borgo" distinto con la particella 1683 sub.6, Via Sierra Leone, via Ruanda, via Canada, salvo altri, e risulta identificato catastalmente come segue:

- 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;



*Handwritten signature*

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, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 32 mappale 1683 sub. 26**, Cat. C/1, di mq. 534;
- 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, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 32 mappale 1683 sub. 481**, Cat. C/1, di mq. 77;
- negozio, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 32 mappale 1683 sub. 482**, Cat. C/1, di mq. 60;

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) **LOCALI CABINE E QUADRI ELETTRICI** (comuni a tutti gli insediamenti esistenti facenti parte dell'attivo fallimentare); censiti nel Catasto Fabbricati al **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) -



*[Handwritten signature]*



**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. 483**, BCNC (relativo alla Club-House)
- **Sub. 491**, BCNC (relativo alla Club-House, Palazzetto, Piscine e Tennis)
- **Sub. 492**, BCNC (relativo alla Club-House)

**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, e precisamente:

- 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.

### D I C H I A R A

in base a detti documenti, indagini e registri, assumendone la piena responsabilità, che:

(a) i beni sopra descritti sono di piena, esclusiva e legittima proprietà della società:

**"SVILUPPO OLBIA S.p.A." in Fallimento**, con sede in Olbia, codice fiscale 01720900909.

(b) le aree su cui è stato edificato il compendio immobiliare in oggetto, sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

(i) atto di vendita autenticato nelle firme da me notaio in data 31.03.2000, n. 33.714 di Rep., trascritto in data 10.04.2000 ai nn.2602/1797 (aree distinte nel catasto terreni al foglio 32, particelle 266, 318, 319, 320, 321, 322, 558, 559, 523, 524, 525, 1438, 1440, 1442 e 1445);



*[Handwritten signature]*

- (ii) atto di vendita a rogito notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in data 7.10.2002, n. 186.088 di Rep., trascritto in data 23.10.2002 ai nn.11527/8973; (aree distinte nel catasto terreni al foglio 32, particelle 1603 e 1605)
- (iii) atto di vendita a rogito notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in data 10.10.2003, n. 191.131 di Rep., trascritto in data 22.10.2003 ai nn.12766/8806; (area distinta nel catasto terreni al foglio 32, particella 1652)
- (iv) atto di vendita a rogito notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in data 10.12.2003, n. 191772 di Rep., trascritto in data 19.12.2003 ai nn.15010/10397; (area distinta nel catasto terreni al foglio 32, particella 142);
- (v) atto di vendita a rogito notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in data 10.12.2003, n. 191773 di Rep., trascritto in data 19.12.2003 ai nn.15011/10398; (aree distinte nel catasto terreni al foglio 32, particelle 263 e 560);
- (vi) atto di vendita autenticato nelle firme dal notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in data 22.12.2006, n. 205962 di Rep., trascritto in data 16.1.2007 ai nn.889/516; (aree distinte nel catasto terreni al foglio 32, particelle 1637, 1941, 1942, 1945);

Si precisa che i predetti acquisti sono stati effettuati dalla società "GEOCENTER S.p.A.", Società che:

- ha modificato la denominazione in "GEOVILLAGE SPA", con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci in data 19 aprile 2007, di cui al verbale redatto dal Notaio Gianfranco Giuliani, di Olbia, in pari data, n. 206.823 di Rep., reg.to ad Olbia in data 08.05.2007 al n. 2361 serie 1T, iscritto in data 14.05.2007 presso il competente Registro delle Imprese;
- ha ulteriormente modificato la denominazione in "SVILUPPO OLBIA SPA", con delibera dell'assemblea straordinaria dei soci in data 29 novembre 2012, di cui al verbale redatto dal Notaio Fabio Papaccio, di Tempio Pausania, in pari data, n. 77.394 di Rep., iscritto in data 4.12.2012 presso il competente Registro delle Imprese;

c) risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650;

**d) a tutto il giorno 27 aprile 2023, i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, fatta eccezione per:**

- (i) il vincolo di destinazione d'uso e gli obblighi derivanti dalla normativa regolamentare consortile del CIPNES e dai titoli di acquisto delle aree;
- (ii) Sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Tempio Pausania in data 22.11.2016, rep. n. 366, trascritta in data 7.12.2017 ai nn.10733/7689;

(iii) le seguenti formalità ipotecarie:



X

- 1) ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta in data 20.05.2002 ai nn.5207/607 a favore di: Monte Dei Paschi di Siena Merchant - Banca per Piccole e Medie Imprese S.P.A. con sede in Firenze; Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma; San Paolo Imi S.P.A. con sede a Torino; Banco di Sardegna S.P.A., con sede a Cagliari e contro la Società "GEOCENTER SPA"; detta ipoteca è stata rinnovata con note in rinnovazione in data 10.5.2022 ai numeri 5105/654; in data 16.5.2022 ai numeri 5373/683; in data 16.5.2022 ai numeri 5374/684;
- 2) ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta in data 27.04.2004 ai nn.4636/681 a favore di: Monte Dei Paschi di Siena Merchant - Banca per Piccole e Medie Imprese S.P.A. con sede in Firenze; Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma; San Paolo Imi S.P.A. con sede a Torino; Banco di Sardegna S.P.A., con sede a Cagliari e contro la Società "GEOCENTER SPA";
- 3) ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta in data 15.11.2005 ai nn.12774/2300 a favore di Meliorbanca Spa. con sede in Milano, e contro la Società "GEOCENTER SPA";
- 4) ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta in data 23.10.2007 ai nn.12817/2433, a favore della UniCredit Banca D'Impresa S.P.A., con sede in Verona, e contro la società GEOVILLAGE SPA;
- 5) ipoteca legale, derivante da iscrizione a ruolo ex art.77 DPR 602/73, iscritta in data 10.1.2011 ai nn.228/32, a favore di Equitalia Sardegna S.P.A., con sede in Sassari, e contro la società GEOVILLAGE SPA;
- 6) ipoteca volontaria, a garanzia di obbligazioni contrattuali, iscritta in data 31.1.2012 ai nn.929/88, a favore della società "Sol Melià Italia S.r.l.", con sede in Milano, e contro la società GEOVILLAGE SPA;
- 7) ipoteca giudiziale, a fronte di decreto ingiuntivo, iscritta in data 27.7.2012 ai nn.6835/837, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.", con sede in Siena, e contro la società GEOVILLAGE SPA.

Con riferimento alle sopra indicate formalità, si precisa che la riacquisizione del Compendio Immobiliare mediante procedimento espropriativo ex articolo 63, Legge 448/1998 da parte del CIPNES-GALLURA, andrà a costituire acquisto a titolo originario che produce, nei confronti dei terzi, gli effetti previsti dall'articolo 25, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e pertanto: l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato; le azioni reali e personali esperibili sul bene espropriando non incidono sul procedimento espropriativo e sugli effetti del decreto di esproprio; dopo la trascrizione



del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità.

Il sottoscritto Notaio dichiara, altresì, che la presente relazione è stata compilata sulla base degli accertamenti esperiti sui registri catastali e immobiliari sino al giorno 27 aprile 2023

Olbia 28 aprile 2023

Vincenzo Pistilli

Notaio



AC

