



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Consiglio di Amministrazione del 13/11/2012

DELIBERAZIONE N.291/4

Convocato mediante lettera del 7/11/2012 con prot. n.7945, trasmessa tramite posta elettronica e a mezzo fax, si è riunito il C.d.A. alle ore 14.30 presso la sede dell'Azienda in Via C. Battisti, 6, Cagliari, per discutere e deliberare l'O.d.G. allegato alla precitata lettera di convocazione.

-----***-----

Sono presenti:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) Prof. Giorgio SANGIORGI | Presidente |
| 2) Prof. Agostino Mario ARA | Consigliere |
| 3) Sig. Luciano Alberto COLLU | Consigliere |
| 4) Rag. Vittorio RANDAZZO | Consigliere |
| 5) Sig. Antonio SERRA | Presidente del Collegio Sindacale |
| 6) Dott.ssa Teresa GOTTARDI | Componente effettivo del Collegio Sindacale |
| 7) Rag. Pietro SORU | Componente effettivo del Collegio Sindacale |

E' assente il Consigliere Dott. Efisio TRINCAS.

Assiste e partecipa in veste di Segretario, a norma dell'art.13 comma 6 lettera q) dello Statuto, il Dott. Giovanni ACHENZA.

Assume la Presidenza il Prof. Giorgio SANGIORGI il quale constatato il numero legale dei presenti e la regolarità della convocazione dichiara aperta e valida la seduta.

Oggetto: 4) **XXXXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE C/ AREA – XXXXXXXXX XXXXXX – PROCEDURA DI MEDIAZIONE N. MED/11/187 – COMPOSIZIONE BONARIA IN VIA STRAGIUDIZIALE DELLA VERTENZA E CESSIONE AREA IN CARBONIA VICO COSTITUENTE, DI MQ.146.**

IL CONSIGLIO

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n.12;

VISTO lo Statuto, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 89 del 5/8/2011;

VISTA la D.P.U. n. 247 del 23/12/2011, ratificata con D.C.A. n. 213/1 del 12/4/2011, con la quale è stato dato mandato al Direttore Generale di aderire alla procedura di mediazione n. MED/11/000187;

PREMESSO che:

- con apposita istanza la Società XXXXXX s.r.l. in liquidazione, in persona del Legale

Rappresentante, rappresentata dall'Avv. Andrea Dedoni, depositava in data 27/10/2011, presso l'Organismo di Mediazione della C.C.I.A.A. di Cagliari, domanda di mediazione con convocazione delle parti per il giorno 10.01.2012, rinviata al 03.02.2012;

- l'oggetto della controversia, come indicato da parte istante, era costituito dall'accertamento dell'intervenuta usucapione degli immobili siti in Carbonia, distinti in Catasto al F. 23, Mapp.li 1649 e 1650;
- con atto di compravendita stipulato in data 06/09/1989, a rogito notaio C. De Magistris, la Società XXXXXX acquistava dal Sig. XXXXXX XXXXXX il capannone industriale sito in Carbonia Vico Costituente, unitamente all'area cortilizia adiacente allo stesso;
- all'atto di vendita suddetto capannone non risultava ancora accatastato;
- a seguito di accertamenti effettuati dalla parte istante emergeva che solo una parte di sedime sulla quale insiste il capannone oggetto della compravendita era di proprietà del Sig. XXXXXX, oltre a parte dell'area cortilizia alienata. La restante parte sulla quale insiste il capannone risulta essere di proprietà dell'AREA;
- con nota prot. n. 55 del 04/01/2012 il Distretto di Carbonia relazionava all'Ufficio Legale in merito alle vicende di cui sopra, evidenziando come il capannone in parola venne edificato nell'anno 1977, con concessione edilizia n. 201 e 202, dal precedente proprietario XXXXXX XXXXXX su una superficie di cui una porzione risulta essere di proprietà dell'AREA;
- detta porzione di terreno, per la presenza del capannone è rimasta in uso esclusivo del Sig. XXXXXX e dall'anno 1989 in uso alla Società XXXXXX. L'altra area di passaggio adiacente al capannone (indicata come area cortilizia dalla controparte) costituisce passaggio comune utilizzato da più proprietari e anche da terzi che hanno accesso dalla pubblica via;
- l'AREA aderiva alla procedura di mediazione evidenziando come il Sig. XXXXXX avesse indebitamente edificato su detta porzione di terreno, senza alcun atto di autorizzazione dell'allora IACP il quale in alcun modo risulta aver assentito all'edificazione su detto terreno, nonché evidenziando come sul Mapp. 1650 non vi sia stato, per quanto sopra, un uso esclusivo da parte della XXXXXX;
- nei successivi incontri è stata avanzata dalla Società XXXXXX la proposta di composizione bonaria della vertenza con la quale la Società istante manifestava la volontà di acquistare le aree in discussione sulla base di apposita relazione di stima redatta dall'Azienda;
- il Distretto di Carbonia provvedeva a predisporre detta relazione, la quale veniva depositata agli atti della procedura;
- all'incontro del 20/3/2012 veniva chiesto un rinvio al fine di coinvolgere il Sig. XXXXXX nella procedura in parola, fintanto che, all'incontro del 5 aprile 2012, essendo stati vani i tentativi di cui sopra, la procedura si chiudeva con verbale di chiusura con esito negativo;
- successivamente la Società XXXXXX srl in liquidazione manifestava per le vie brevi la volontà di addivenire alla cessione dei lotti di cui sopra, dietro pagamento del prezzo indicato nella

relazione di stima a firma del Geom. M. Orrù, con accollo dei costi di trasferimento e adempimenti successivi, salvo facoltà di rivalersi dei suddetti costi nei confronti del Sig. XXXXXXXX XXXXX;

CONSIDERATO che, aderendo alla proposta nei termini di cui sopra, l'AREA eviterebbe di esporsi ad un ulteriore contenzioso, dagli esiti all'apparenza incerti;

VISTA la relazione di stima dell'area sita in Carbonia Vico Costituente, predisposta dagli uffici in data 6/3/2012, con la quale è stata definita la superficie pari a mq. 146,00, il più probabile valore venale di € 30,00/mq e determinato, pertanto il valore venale come segue:

mq. 146,00 x 30,00 €/mq. = € 4.380,00;

CONSIDERATO, inoltre, che da detta relazione emerge che *“la superficie residua del mappale 1649 ed il mappale 1650 non consentono l'ampliamento del fabbricato esistente, in quanto, per le loro ridotte dimensioni, sono privi di significativa volumetria residua, ed inoltre non arrecherebbero maggior “comodità” allo stesso perché di fatto in essi si è costituita, per uso ventennale continuato ed indisturbato, una servitù di passaggio di persone e veicoli, in favore delle unità immobiliari adiacenti e che vi hanno accesso L'area che si sta stimando, per le sue ridotte dimensioni e la sua incapacità di apportare maggior valore al fabbricato esistente sfugge normali criteri di mercato. Infatti, pur essendo classificata come terreno a destinazione commerciale, non è stimabile come tale in quanto non suscettibile della destinazione urbanistica che gli è propria, con una oggettiva e consistente riduzione del valore di mercato dell'area. Inoltre, è opportuno precisare la scarsa appetibilità commerciale dell'area in quanto di interesse esclusivo del proprietario dell'attività commerciale in parte in essa edificata”;*

UDITO il Direttore Generale che esprime il parere di legittimità sul presente atto,

D E L I B E R A,

con il voto favorevole del Presidente e del Consigliere Collu e con l'astensione dei Consiglieri Ara e Randazzo,

- di addivenire alla composizione bonaria in via stragiudiziale della vertenza tra la Società XXXXXX s.r.l. in liquidazione e l'AREA;
- di cedere, per le motivazioni indicate in premessa, alla Società XXXXXX S.r.l. in liquidazione, in persona del legale rappresentante Sig. XXXXXX XXXXX, l'area di proprietà dell'Azienda sita in Carbonia Vico Costituente, distinta in catasto al foglio 23, mappali 1649 (ex 736/b) di mq 118 e 1650 (ex 436/c) di mq.28, per complessivi mq.146, al prezzo di € 30,00/mq, per l'importo complessivo di € 4.380,00;
- tutti gli oneri derivanti dalla cessione in argomento saranno in capo alla Società XXXXXX s.r.l. in liquidazione;
- di dare mandato al Direttore Generale di adottare gli atti conseguenti di competenza;
- di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n. 14/95.

Cagliari, 13/11/2012

IL DIRETTORE GENERALE
F.to (Dott. Giovanni Achenza)

IL PRESIDENTE
F.to (Prof. Giorgio Sangiorgi)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

IL DIRETTORE GENERALE
F.to (Dott. Giovanni Achenza)