

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N.26/2016

**Nota Tecnica sommaria sulla proposta di rimodulazione
volumetrica per permuta del comparto D/G6 della società
partecipata GEOSVILUPPO s.r.l.**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Antonia Palombella

Curatori:

Dott. Carlo Cappellacci
Prof. Dott. Luciano Matteo Quattrocchio
Avv. Mario Ravinale

Consulente Tecnico:

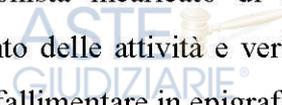
Ing. Gianmarco Pilo



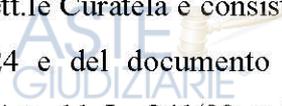
Nota Tecnica



Alla cortese attenzione dei Curatori della Procedura Fallimentare [REDACTED]
[REDACTED] io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato quale professionista incaricato di assistere l'Amministrazione Fallimentare nello svolgimento delle attività e verifiche in capo alla Curatela e nell'ambito della Procedura fallimentare in epigrafe.



Nell'ambito dei propri compiti e su richiesta presentata via e-mail in data 21/03/2025 da parte della Curatela lo scrivente rassegna la presente nota tecnica sommaria. Il presente documento si rende necessario al fine di fornire un parere tecnico di massima relativamente alla convenzione originariamente ricevuta da parte del Consorzio C.I.P.N.E.S. in data 06/08/2024 e successivamente stipulata.



Le caratteristiche della convenzione sono state analizzate dallo scrivente a partire dalla documentazione trasmessa dalla Spett.le Curatela e consistente nel verbale di Assemblea dei Soci del 26/09/2024 e del documento ad essa allegato, ovvero la bozza di Convenzione Ex Art. 11 L. 241/90 redatta dal C.I.P.N.E.S.

Alle pagine seguenti lo scrivente provvederà a fornire una qualificazione della documentazione portata all'attenzione dell'Assemblea dei Soci. Nel citato verbale la proposta ricevuta in data 06/08/2024, definita dallo scrivente per stralci estratti in maniera selezionata, si definisce come segue:

“(...) identificate quindi le aree di proprietà della società Geosviluppo Srl per un totale di circa 40.000 mq, il presidente informa che, secondo la proposta ricevuta dal CIPNES, l'area 1 di circa 9.100 mq di proprietà della società dovrebbe diventare standard urbanistico da cedere gratuitamente al consorzio per un'iniziativa di pubblico interesse. (...)”

Aderendo alla proposta, Geosviluppo Srl si spoglierebbe della cosiddetta area 1, rimanendo proprietaria delle aree 3, 4 e 5, attualmente zone verdi, a fronte della programmazione di una revisione/adeguamento del planivolumetrico in questione mediante la pianificazione di nuova volumetria edificatoria: il nuovo planivolumetrico vedrebbe l'assegnazione alla società - tra aree 4 e 5 - di 40.000 m³, di cui 20.000 m³ per la realizzazione di CAV (area 4) e 20.000 mc per housing universitario (area 5). Rimarrebbe zona verde l'area 3”.

Al fine di inquadrare l'area interessata dalla proposta si riporta stralcio della bozza di accordo alla pagina seguente. Nell'immagine riportata lo scrivente sottolinea il fatto che l'area campita di rosso risulta coincidente con l'area da cedersi al C.I.P.N.E.S.

L'area campita di verde coincide con l'area da destinare a verde, mentre l'area campita di azzurro risulta quella destinata con le volumetrie quantificate nella proposta e pari a 20.000 mc per CAV e 20.000 per housing universitario.

Quanto sopra, espresso graficamente, rappresenta la perimetrazione delle aree interessate dalla proposta formulata alla ditta Geosviluppo, successivamente accettata.

Al fine di comprendere meglio la composizione delle aree interessate dalla proposta e dalla rimodulazione delle volumetrie lo scrivente riporta, alla successiva pagina 6, un'immagine estratta dalle immagini satellitari all'attualità.

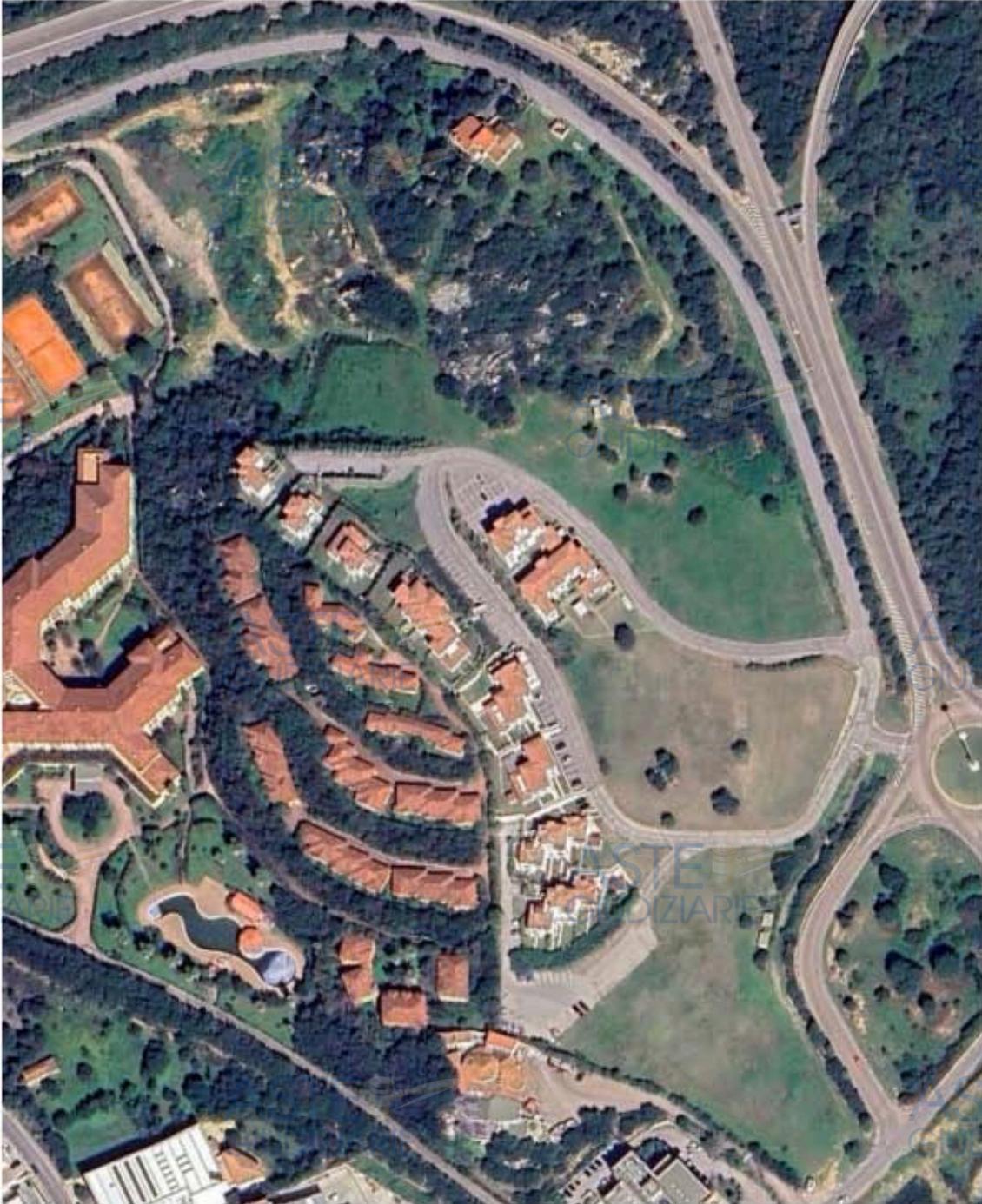


LEGENDA



- 1 AREA DESTINATA A NUOVI INVESTIMENTI PRODUTTIVI NEL SETTORE RICETTIVO / ALBERGHIERO DA REALIZZARE A CURA DELLA SOCIETA' GEOSVILUPPO SRL, DI CIRCA MQ 22.000
- 2 STANDARD DI VERDE PUBBLICO DI CIRCA MQ 7.000
- 3 STANDARD URBANISTICO PER INIZIATIVA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (HOUSING UNIVERSITARIO), DA TRASFERIRSI A TITOLO GRATUITO AL CIPNES GALLURA, DI CIRCA MQ 9.221

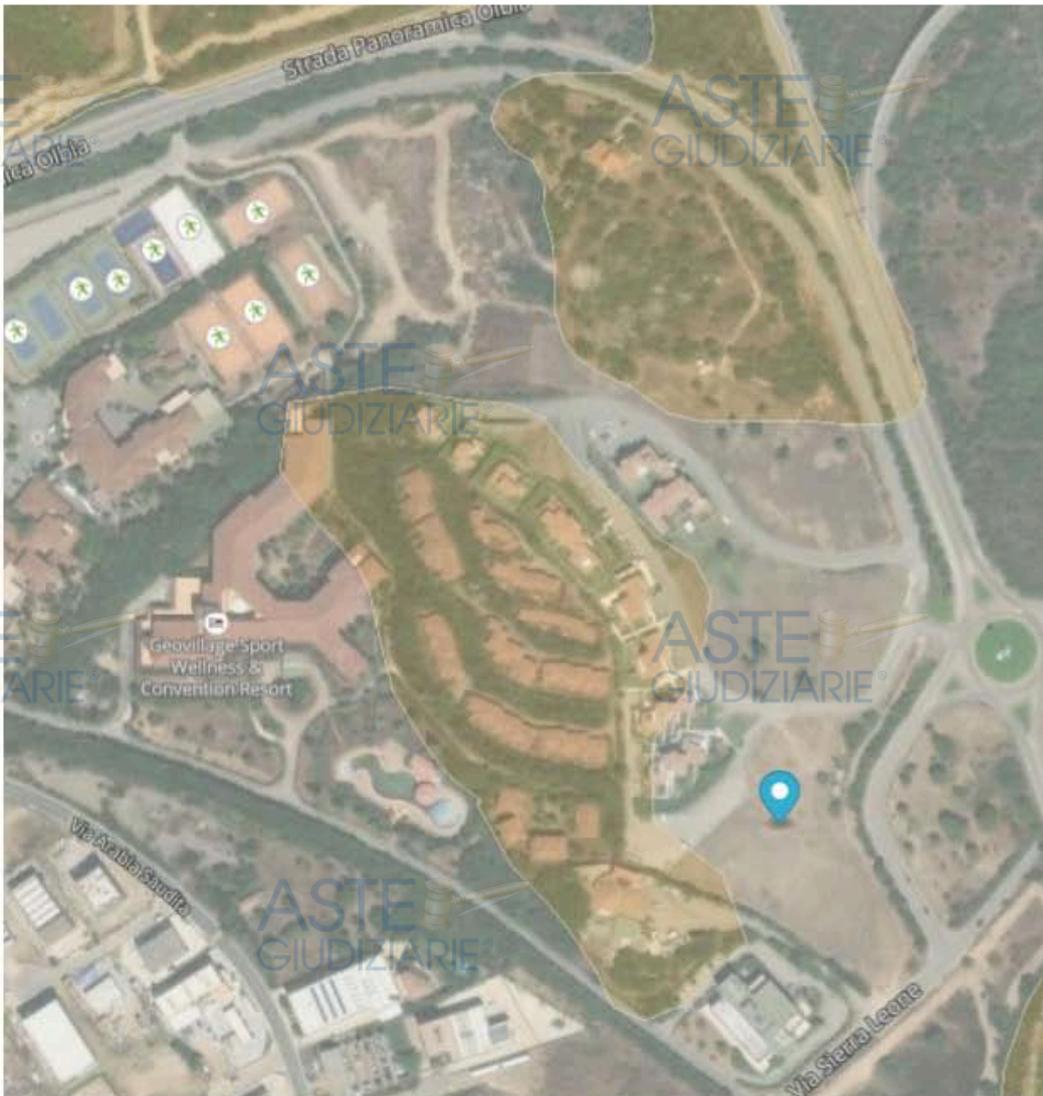




Dal raffronto tra l'immagine riportata alla pagina 5 e quella alla pagina 6 resta chiara la conformazione delle aree interessate dalle cessioni (area attualmente a verde), delle aree per gli standard del verde (area attualmente già a verde), delle aree destinate alla realizzazione delle volumetrie.

Queste ultime aree coincidono con una zona del comparto di scarso pregio, caratterizzata da forte acclività e presenza di versanti rocciosi.

La concentrazione della volumetria entro l'area individuata dalla convenzione andrebbe, dunque, ad interessare esclusivamente la zona che, per conformazione, considera il minor pregio. Tale circostanza è dimostrata anche dalla perimetrazione, per l'area interessata dalla volumetria, del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) dell'area Hg1, ovvero di area a rischio frana moderato.



Tale concomitanza obbliga a particolari studi specialistici in ambito progettuale come da cartografia sopra riprodotta (sovrapposta all'immagine satellitare) con perimetrazione in colore giallo.

Lo scrivente, ai fini di una migliore comprensione delle tematiche affrontate riporta nel seguito l'estratto relativo alla nota ufficiale datata marzo 2022 prodotta da parte del C.I.P.N.E.S. in merito alle valutazioni all'epoca operate e riguardanti le volumetrie realizzabili nel comparto. A tale proposito nel documento veniva riportato:

“(...) relazione illustrativa del nuovo programma di investimento economico produttivo, e relativa tempistica realizzativa, giustificante la rinegoziazione della disciplina d'uso territoriale incrementativa dello sviluppo insediativo (con riduzione della dotazione dimensionale del verde attrezzato per circa 7000 mq) già concordata e compiutamente attuata con il precitato atto di avveramento della condizione sospensiva della (risalente al 2006) cessione immobiliare; specificazione del numero delle unità edilizie programmabili e da progettarsi per le diverse destinazioni d'uso in relazione alla espansione insediativa d'impresa prospettata nell'ambito della ipotizzata variante al planivolumetrico in oggetto, tramite la quale poter realizzare nuovi insediamenti destinati a case e appartamenti vacanza (C.A.V.) per circa mc 52.000 (ai sensi dell'articolo 16 comma 6, L.R. 16/2017 ed ex art. 7 L.R. 27/98), ad usi produttivi direzionali per circa mc 10.000, e ad attività di natura commerciale per circa mc 2.000, per complessivi mc 65.000 (...)”.

Sulla base del planivolumetrico sopra consentito dallo stesso Consorzio lo scrivente, all'interno della perizia di stima a suo tempo redatta per la Procedura, ha inteso strutturare un'ipotesi progettuale da ragguagliarsi alla stima immobiliare dei terreni edificabili come di seguito definita:

“(...) Per quanto sopra descritto ed argomentato si intende realizzabile l'intervento di realizzazione delle volumetrie espresse dalla nota prodotta da parte del C.I.P.N.E.S. a marzo del 2022 con previsione di 53.600,00 mc suddivisi in diversi interventi con distinte destinazioni d'uso. La previsione della volumetria da realizzare prevede 52 C.A.V. in una prima fase da 7.600,00 mc.

Una seconda fase prevede la realizzazione di 20.000,00 mc per 100 C.A.V. per circa 14.616,00 mc e 5.384,00 mc circa di volumetria commerciale per un centro commerciale. La terza fase prevede invece 26.000,00 mc con destinazione d'uso uffici.

Di seguito lo scrivente riporta il calcolo dei volumi realizzabili nell'ambito delle opportunità offerte dal planivolumetrico in vigore e di cui ai successivi calcoli. I volumi sono desunti dallo stesso planivolumetrico:

Fase	Destinazione	Volume realizzabile (mc)
01	52 C.A.V.	7.600,00
02	100 C.A.V. + galleria commerciale	20.000,00
03	Torre uffici	26.000,00
Totale		53.600,00

Con quanto sopra lo scrivente intende individuare la volumetria realizzabile attualmente all'interno del comparto edilizio coincidente con il compendio del Green Village, al netto delle volumetrie già realizzate, su una superficie residua al netto delle necessarie cessioni da effettuare al C.I.P.N.E.S. pari a 30.000,00 mq”.

Deve necessariamente segnalarsi il fatto che, all'interno della bozza di proposta, successivamente accettata, si riporta quanto segue:

“(...) dovrà essere portato a termine entro 8 (otto) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione prorogabile in presenza di giustificate ragioni”.

Ad esito delle comparazioni effettuabili in questa fase lo scrivente conclude quanto segue.

Resta indubbio ed oggettivo il fatto che la convenzione stipulata si qualifichi come penalizzante per la Ditta in quanto rappresentativa di una minore volumetria realizzabile con un ammanco di 13.600 mc di volumetria in meno realizzabili, ovvero 40.000 da concedersi contro 53.600 in origine concessi. La convenzione dovrà avere il riscontro relativamente alla realizzazione delle opere entro otto anni dalla stipula.

Tale limite temporale potrebbe rivelarsi un elemento di rilievo, anche in considerazione delle dinamiche storicamente intercorse tra le parti. Dovrà, dunque, necessariamente prestarsi doverosa attenzione in potenziale sede di stipula definitiva circa le conseguenze del mancato rispetto di tale tempistica, appunto al fine di evitare quanto già accaduto in passato tra le parti.

La compartimentazione proposta risulta penalizzante in quanto perimetra la parte all'interno della quale risulterebbe potenzialmente realizzabile la volumetria nell'area a peggior pregio tra quelle disponibili, anche in considerazione del vincolo derivante dal P.A.I. su di essa gravante.

Resta altresì assunto il fatto che la convenzione resta qualificata come "penalizzante" per la ditta ma non "eccessivamente penalizzante", in quanto concede la realizzazione di circa 120 CAV (unità immobiliari a massima redditività) con la perdita totale della torre uffici e della galleria commerciale (unità immobiliare a media redditività). Quanto sopra in luogo delle iniziali 152 CAV e con la realizzazione dell'housing universitario (unità immobiliari a bassa redditività).

La circostanza sopra descritta rende, di fatto, la convenzione definita nei termini di un planivolumetrico certo e non più suscettibile di discussione ovvero di concertazione.

Alla luce di quanto finora descritto ed argomentato, sulla base della documentazione (che si allega alla presente per ogni buon conto) ricevuta dalla Spett.Le Curatela, lo scrivente Ing. Gianmarco Pilo rassegna la presente nota tecnica preliminare restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario per la Curatela e per il G.D.

Tempio Pausania, 24/03/2025

Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Allegati

Allegato 01 – Doc. 2 - 2024.09.26 Ass. Soci Geosviluppo;

Allegato 02 – Doc. 3 - CONVENZIONE rev. 16.12.2024.