



CITTÁ DI SORSO

COPIA

Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 03 DEL 7.01.2013

Oggetto:

Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari.

Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione.

L'anno duemilatredecim, addì 07 del mese di Gennaio, alle ore 10,00, in Sorso e nella sala delle adunanze consiliari del Comune. Convocato per determinazione del Sig. Presidente del Consiglio con avvisi in iscritto contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, come risulta da dichiarazioni in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria di prima convocazione, con l'intervento dei Sigg. Consiglieri, risultati presenti all'appello nominale:

	P	A		P	A
Morghen Giuseppe	X		Pinna Luigi		X
Cuccureddu Domenico	X		Foddai Maria Antonietta		X
Peru Antonello	X		Cappai Alberto	X	
Pulino Giovanna Maria	X		Donaggio Giulio Antonio	X	
Sias Giacomino	X		Sanna Nicola	X	
Cattari Giuseppe Giovanni Maria	X		Sanna Gian Paolo	X	
Demelas Fabrizio	X		Santoni Antonio	X	
Vacca Mauro	X		Peru Marcello		X
Delogu Agostino	X		Delrio Paolo	X	
Sechi Francesco	X				
Macciocu Luigi	X		TOTALE	18	3
Pilo Giuseppe	X				
Presenti: n. 18. Assenti n. 3: Pinna – Foddai -- Peru M.-					

Constatata la legalità dell'adunanza per il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il Rag. Cuccureddu Domenico, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, con la partecipazione del Vice Segretario Generale Dr. Pietro Nurra.

Partecipa altresì la D.ssa Simonetta Pietri in qualità di Assessore Comunale esterno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che sul litorale di Platamona, in agro del Comune di Sorso, insiste un complesso turistico-ricettivo di proprietà comunale denominato *Camping Li Nibari*, realizzato su un'area identificata all'U.T.E. di Sassari come segue:

1) Foglio 27, Particella 66, della superficie di Ha 10.86.67, contenente due principali corpi di fabbrica così identificati:

- Foglio 27, Particella 66, Sub 2, Categoria A04;
- Foglio 27, Particella 66, Sub 3, Categoria D08;

2) Foglio 28, Particella 36, della superficie di Ha 7.70.69, area interamente pinetata;

PRECISATO che le predette aree sono divenute di proprietà comunale a seguito della stipula di una convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 27.07.1977, repertorio n.4156, a rogito del notaio Dr.Vincenzo Lojacono (coadiutore del notaio Dr. Mario Soldani), trascritta e registrata a Sassari rispettivamente il 20.10.1977 ed il 24.10.1977.

SPECIFICATO che, sulla base di quanto previsto dalla citata Convenzione, la proprietà dell'intera area di cui alle superfici attualmente identificate catastalmente come sopra, sono passate nella disponibilità di fatto e di diritto del Comune di Sorso il quale, pertanto, vanta il leale e pacifico possesso dalla predetta data del 27.07.1977;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.760 del 21.11.1996 con la quale si è provveduto ad approvare i risultati della licitazione privata per l'appalto della gestione del campeggio comunale "Li Nibari" in località Marina di Sorso, aggiudicando definitivamente alla Tecnicoop soc. coop. a r.l., con sede a Porto Torres nella Z.I. La Marinella, la gestione per il periodo 01.01.1997 / 31.12.2005, con canone annuo netto di lire 142.500.000 (euro 73.595,11), con l'obbligo per la Tecnicoop di eseguire a proprie cure e spese le opere risultanti dal prospetto allegato all'offerta per un ammontare di lire 550.651.939 (euro 284.388,00), con scomputo del relativo importo dai canoni dovuti fino alla data del 31.12.2000, quattro annualità di canoni, ai sensi dell'articolo 27 del capitolato d'onere;

VISTO il contratto n.1670 di Repertorio in data 19 dicembre 1996 regolante i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la Tecnicoop, stipulato successivamente alla predetta delibera G.C. n.760/1996 di aggiudicazione;

TENUTO conto che con deliberazione della G.C. n.541 del 10/07/1997, veniva autorizzata la summenzionata ditta ad eseguire ulteriori lavori, extracontrattuali, ai sensi dell'art. 19 del capitolato d'onere, per un importo pari a lire 550.161.000 (euro 284.134,44), come risulta dal progetto allegato all'atto deliberativo, da scomputare anch'esso proporzionalmente con l'abbuono di altrettante annualità del canone dal 01.01.2001 al 31.12.2004;

VISTO il contratto n. 1691 di repertorio del 31 luglio 1997 regolante i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la Tecnicoop, stipulato a seguito della predetta delibera G.C. n. 541/1997 di autorizzazione all'esecuzione di lavori extracontrattuali;

DATO ATTO:

- CHE il summenzionato periodo di affidamento, dal 1997 al 2005, è scaduto il 31 dicembre 2005;
- CHE con deliberazione G.C. n. 75 del 13.04.2006 è stata disposta la prosecuzione della gestione della predetta struttura fino al 31.12.2006 e in data 05.06.2006, con la Tecnicoop, è stata sottoscritta specifica scrittura privata con un canone, per lo stesso periodo, di euro 110.000,00;
- CHE con deliberazione G.C. n. 53 del 13.05.2007 è stata disposta la prosecuzione della gestione della predetta struttura fino al 30.09.2007 e in data 04.06.2007, con la Tecnicoop, è stata sottoscritta specifica scrittura privata con un canone, per lo stesso periodo, di euro 150.000,00. Con detta scrittura privata veniva anche inclusa la gestione della struttura balneare comunale conosciuta come "Lido di Sorso";
- CHE con deliberazione G.C. n. 101 del 2.07.2008 è stata disposta la prosecuzione della gestione della predetta struttura fino al 31.10.2008 e in data 11.07.2008, con la Tecnicoop, è stata sottoscritta specifica scrittura privata con un canone, per lo stesso periodo, di euro 150.000,00. Con detta scrittura privata veniva confermata, per il medesimo periodo, anche la gestione della struttura balneare comunale conosciuta come "Lido di Sorso";

- CHE, sulla base di quanto sopra, dal 01.01.2006 a tutt'oggi (e dall'01.01.2007 per quanto attiene il "Lido di Sorso"), la Tecnicoop ha gestito le predette strutture di proprietà comunale;

VISTA la delibera G.C. n.17 del 28.01.2009 avente ad oggetto "*Servizio di gestione del Camping denominato "Li Nibari". Contestazione inadempienze contrattuali e citazione in giudizio del gestore Tecnicoop Soc. Coop.a R.L. Conferimento incarico legale*", con la quale è stato disposto:

- *"DI risolvere definitivamente il rapporto relativo alla gestione delle strutture di proprietà comunale ubicate in località Marina di Sorso e denominate, rispettivamente, campeggio "Li Nibari" e "Lido di Sorso", strutture affidate in gestione alla Tecnicoop Soc.tà Coop.va a R.L. e legalmente rappresentata dal Sig. Pietro Salis;*
- *DI procedere giudizialmente alla tutela delle ragioni dell'Ente, in ordine al rilascio della struttura balneare di proprietà comunale nonché per far valere ogni diritto meritorio di tutela nell'interesse di questa Amministrazione;*
- *DI affidare l'incarico di legale patrocinio per quanto in esame all'Avvocato Federico Isetta, con studio a Sassari in viale Umberto n. 93, legale del foro di Sassari, con vasta esperienza in materia e di fiducia di questa Amministrazione;"*

ASSUNTO:

-CHE con atto di citazione notificato in data 08.06.2009 il Comune di Sorso conveniva in giudizio la Tecnicoop soc. coop a r.l., di seguito denominata Tecnicoop, per far dichiarare cessati i contratti (principale e di proroga) dell'appalto del servizio di gestione del campeggio comunale "Li Nibari" in località Marina di Sorso, affidatole con deliberazione della Giunta Comunale n.760 del 21.11.1996 a seguito di licitazione privata, con condanna della medesima al rilascio e alla consegna del suindicato campeggio e dell'azienda "Lido di Sorso", oltre al risarcimento dei danni per il ritardo nel rilascio, nella misura da liquidarsi in separato giudizio;

-CHE la Tecnicoop con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio, deducendo la sussistenza di un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo e chiedendo con domanda riconvenzionale il ristoro delle spese sostenute per le addizioni e migliorie apportate, nonché in caso di declaratoria della cessazione dei predetti contratti l'indennità ex art. 34 della legge 392/1978;

-CHE il Tribunale civile di Sassari con sentenza n.135 depositata in data 28.01.2012 in accoglimento della domanda del Comune di Sorso e con rigetto della domanda riconvenzionale della Tecnicoop ha dichiarato la cessazione del contratto per cui è causa con condanna della Tecnicoop all'immediato rilascio dei beni e alla rifusione in favore del Comune delle spese processuali nella misura di euro 9.000,00, oltre Iva e Cpa;

-CHE avverso la su indicata sentenza la Tecnicoop ha proposto, davanti alla Corte d'Appello di Cagliari, Sezione distaccata di Sassari, appello (R.G. N.194/2012) con istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza ex art. 283 c.p.c.;

-CHE la prima udienza con trattazione della sospensiva è stata fissata al 24 luglio 2012;

-CHE il Comune di Sorso, in data 3 luglio 2012, si è tempestivamente costituito in detto giudizio;

-CHE la Tecnicoop ha chiesto al Comune di Sorso di poter continuare a gestire le strutture nella stagione estiva del 2012;

-CHE il Comune di Sorso, con deliberazione n.111 del 12.07.2012, ha subordinato l'accoglimento della predetta richiesta di gestione del campeggio e dell'azienda Lido di Sorso al pagamento della somma di € 90.000,00, da corrispondersi a titolo di anticipazione dell'eventuale risarcimento dei danni spettante al Comune per il ritardo nel rilascio;

-CHE la Tecnicoop pur contestando l'esistenza di detti danni, ha accettato, in caso di accoglimento della sua anzidetta richiesta, di rinunciare in via definitiva all'istanza di sospensione dell'esecuzione della predetta sentenza del Tribunale di Sassari n.135/2012;

-CHE la Tecnicoop ed il Comune di Sorso in data 12.07.2012 hanno sottoscritto un atto di transazione parziale con il quale, fra le altre cose, si conveniva che "*La Tecnicoop rinuncia in via definitiva all'istanza di sospensione della esecuzione della sentenza impugnata formulata dinanzi alla Corte d'Appello di Cagliari Sezione Distaccata di Sassari e si impegna a rendere la relativa dichiarazione alla prima udienza*

che si terrà nel giudizio di appello”;

-CHE la Corte di Appello di Cagliari, Sezione Distaccata di Sassari, nell'udienza del 21/09/2012 pronunciandosi limitatamente all'istanza di sospensione dell'esecuzione della sentenza di primo grado, ha accolto l'istanza Tecnicoop di rinuncia della predetta sospensione ed ha fissato una nuova udienza, per il 16 giugno 2017, per la discussione della restante parte del ricorso di appello;

DATO ATTO:

-CHE con la deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 30.12.2009, esecutiva ad ogni effetto di legge, avente ad oggetto “*Art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito con la legge n. 133/2008. Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli Immobili Comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali. Approvazione*”, il compendio immobiliare in oggetto veniva inserito in detto Piano, per l'anno 2010, prevedendo quale forma di valorizzazione la sua alienazione. La medesima forma di valorizzazione veniva confermata con il Piano approvato relativamente all'esercizio 2011;

-CHE in data 16.07.2010 è stato pubblicato apposito Avviso di preinformazione relativo alla diffusione della volontà manifestata dall'Amministrazione comunale di Sorso di procedere alla vendita del compendio in oggetto;

-CHE al predetto Avviso hanno fatto seguito due distinte procedure di gara volte alla vendita del medesimo compendio, la prima in data 17.11.2010 con base d'asta pari al valore di perizia di euro 7.046.264,45 e la seconda del 13.01.2011 con base d'asta, ribassata del 10%, ai sensi del Regolamento comunale per l'Alienazione di beni immobili e mobili di proprietà del Comune, pari ad euro 6.341.638,00. In nessuna delle due procedure si è addivenuti all'aggiudicazione;

-CHE con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29.06.2012, esecutiva ad ogni effetto di legge, avente ad oggetto “*Art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito con la legge n. 133/2008. Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli Immobili Comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali triennio 2012/2014. Approvazione*”, il compendio immobiliare in oggetto veniva inserito nello stesso Piano prevedendo quale forma di valorizzazione la sua alienazione ovvero la locazione.

VISTA la nota fatta pervenire dalla Tecnicoop, in data 20.12.2012, che fa seguito ad una lunga interlocuzione informale con la stessa azienda, con la quale viene formalmente proposta a questa Amministrazione la definizione tombale in forma transativa del contenzioso predetto e si chiede contestualmente il riconoscimento, in sede della imminente gara per vendita/locazione, del diritto di prelazione ai fini della locazione equivalente allo stesso diritto di cui la medesima Società beneficia, su base regolamentare, ai fini della vendita;

DATO ATTO che le variabili oggetto di considerazione ai fini della valutazione dell'interesse dell'Amministrazione comunale in ordine alla transazione sono, sostanzialmente, quelle di seguito elencate:

rinunce/concessioni del Comune:

- Rinuncia ai canoni non percepiti dall'Ente per il periodo 2006/2011;
- Rinuncia alle spese per collaudo opere camping autorizzate con delibera GC n.541/1997, anticipate dal Comune ma per previsione contrattuale poste a carico della Tecnicoop;
- Rinuncia agli effetti della Sentenza di 1° grado, in favore del Comune, emessa dal Tribunale di Sassari in data 27.01.2012, n.135/2012;
- Concessione del diritto di prelazione ai fini della locazione, richiesto dall'attuale gestore;

rinunce/concessioni della Tecnicoop:

- Rinuncia al valore delle addizioni apportate alla struttura dall'attuale gestore, autorizzate urbanisticamente seppur non autorizzate contrattualmente;
- Rinuncia al valore delle addizioni apportate alla struttura dall'attuale gestore, non autorizzate urbanisticamente ne contrattualmente, ma esistenti;
- Rinuncia al valore dell'avviamento preteso in sede contenziosa dall'attuale gestore, da quantificare in sede giudiziale;
- Riconoscimento al Comune di euro 100.000,00 quale indennizzo perequativo dell'accordo transativo;

altri vantaggi per il Comune:

- Incertezza del giudizio definitivo del contenzioso, successivo al predetto 1° grado al momento definito;
- Durata sicuramente non breve della definizione del contenzioso legale in essere. Al momento, la data per la discussione del ricorso in appello è stata fissata al 16.06.2017;
- Immediata disponibilità del bene, ai fini dell'avvio di un adeguato processo di valorizzazione quale la vendita, la locazione o altra forma di ottimizzazione ritenuta più opportuna dall'Ente;

PRESO ATTO della documentazione istruttoria acquisita al fascicolo della pratica in oggetto;

VALUTATO che il contenzioso legale, particolarmente complesso, oneroso, dai tempi indefiniti ma sicuramente molto lunghi (la discussione del ricorso in appello è prevista per il 2017) e dall'esito alquanto incerto, penalizza pesantemente la volontà dell'Amministrazione che è quella di procedere con la gara funzionale ad una adeguata forma di valorizzazione del compendio in esame (vendita o locazione);

RITENUTO che la chiusura dell'intero contenzioso rappresenti un importante risultato per l'Ente in considerazione del fatto che lo stesso costituisce, in sede di gara, un gravame notevole e capace di vanificare qualunque forma di valorizzazione dell'immobile in esame;

VALUTATO che a fronte dei vantaggi che il Comune ritrae dalla cessazione del contenzioso, il riconoscimento del diritto di prelazione richiesto non incide in alcuna misura sugli interessi patrimoniali dell'Ente, avuto riguardo al fatto che lo stesso diritto sarà possibile esercitarlo, da parte dell'attuale gestore della struttura, solo dopo l'espletamento di una ordinaria procedura di gara ed alle migliori condizioni scaturite dalla medesima;

VALUTATO che il Comune ha interesse a definire il contenzioso su indicato alle condizioni concordate con la Tecnicoop, al fine di rendere certi diritti e rapporti fra le parti entro breve tempo, senza attendere l'esito giudiziale, allo stato previsto per un tempo non anteriore all'anno 2017 e dovendosi ritenere equo riconoscere alla Tecnicoop il diritto di prelazione, in considerazione del lungo tempo per il quale la stessa ha curato la gestione dei beni indicati in premessa, e conveniente per il Comune ottenere la rinuncia alle pretese dalla stessa Tecnicoop avanzate nel giudizio (prosecuzione della detenzione, addizioni, avviamento ecc);

VISTO lo schema di transazione, allegato, quale risulta a seguito di specifici incontri degli amministratori e dei dirigenti comunali con gli avvocati di parte e dalla concertazione di questi ultimi con gli avvocati di controparte;

VISTO il Regolamento comunale rubricato "*Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili di proprietà del Comune*" approvato con delibera C.C. n.30 del 31.08.2009;

VISTA la delibera G.C. n.25 del 25.02.2010 avente ad oggetto "*Art. 15 del Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili e mobili di proprietà del Comune di Sorso. Modalità attuative per il possibile esercizio del diritto di prelazione da parte degli assegnatari del patrimonio immobiliare in corso di alienazione*";

UDITA l'illustrazione della pratica oggetto di approvazione fatta dall'Assessore Giuseppe Cattari, con delega alle Finanze e al Patrimonio;

PRESO ATTO degli interventi dei Consiglieri, così come riportati nell'Allegato Verbale Generale di seduta;

VISTO il parere favorevole di regolarità Tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 e incluso in calce alla presente deliberazione, dai Dirigenti Responsabili dei Servizi: AAGG/Attività Produttive, Dott. Antonino Puledda; Patrimonio, Dott. Pietro Nurra; Territorio e Ambiente, Ing. Maurizio Loriga;

VISTO il parere favorevole di regolarità Contabile espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 e incluso in calce alla presente deliberazione, dal Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario, Dott. Pietro Nurra;

ESPERITE le operazioni di voto svoltesi peralzata di mano con voti:

Favorevoli 12 – Contrari 0 – Astenuti 0 (assenti n. 9 Pinna – Foddai - Cappai – Donaggio- - Sanna N.- Sanna G.P – Santoni – Peru M.- Delrio);

DELIBERA

Di prendere atto di quanto in premessa;

Di accogliere, in via transattiva, la proposta fatta pervenire dalla Tecnicoop Soc. Coop. a R.L., in data 20.12.2012, in ordine alla cessazione del contenzioso legale in essere fra questo Ente e la stessa Società, contenzioso descritto nelle premesse alla presente deliberazione, alle condizioni contenute nello specifico schema di accordo di cui al successivo punto;

Di approvare lo schema di Atto di Transazione, di cui all'allegato A) alla presente deliberazione, atto per il quale si dà mandato al dirigente del 1° Settore ai fini della sottoscrizione, in nome e per conto del Comune;

Di dare mandato alla Giunta e ai dirigenti dell'Ente, per quanto di rispettiva competenza, in ordine all'adozione degli atti e delle procedure funzionali alla valorizzazione del compendio in oggetto attraverso l'alienazione, in via prioritaria, o alla sua locazione, in via subordinata;

Di prevedere in sede della predetta gara per la vendita/locazione del camping Li Nibari un diritto di prelazione in favore dell'attuale gestore, ai fini della locazione, equivalente allo stesso diritto di cui già beneficia, su base regolamentare, ai fini della cessione;

Di dichiarare la presente deliberazione, con successiva votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, stante la necessità di dare immediato corso agli atti gestionali conseguenti.

Letto e approvato, il presente verbale viene come in appresso sottoscritto

Domenico Cuccureddu

Dr. Pietro Nurra

F.TO CUCCUREDDU

(Il Presidente)

F.TO NURRA

(Il Vice Segretario Generale)

Attestazione parere art.49 D.Lgs 18/08/2000

Regolarità Tecnica:

Parere favorevole

IL DIRIGENTE **Dr. Antonino Puledda**_____

IL DIRIGENTE **Dr. Pietro Nurra** _____

IL DIRIGENTE **Dr. Maurizio Loriga**_____

Regolarità Contabile

Parere favorevole

IL DIRIGENTE **Dr. Pietro Nurra**

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE, DI CONTESTUALE COMUNICAZIONE AI SIGG. CAPIGRUPPO, DI INSERIMENTO NEL SITO INTERNET COMUNALE

Certifico che la presente deliberazione viene pubblicata in data **14.01.2013** all'Albo Pretorio Comunale On Line al **n. 013** del Registro (art. 124, T.U.E.L.) e contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari (art. 125, T.U.E.L.). La presente deliberazione è altresì pubblicata nel sito web del Comune di Sorso all'indirizzo: www.comune.sorso.ss.it: sezione deliberazioni consiliari.

Sorso, li **14.01.2013**

Dr. Pietro Nurra

F.TO NURRA

(Il Vice Segretario Generale)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

Certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata mediante inserzione all'Albo Pretorio On Line istituito presso il sito istituzionale del Comune di Sorso all'indirizzo: www.comune.sorso.ss.it per quindici giorni consecutivi dal **14.01.2013** (art. 124, T.U.E.L.)

Sorso, li **14.01.2013**

Dr. Pietro Nurra

F.TO NURRA

(Il Vice Segretario Generale)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **07.01.2013** poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L.).

Dr. Pietro Nurra

Sorso, li **14.01.2013**

F.TO NURRA

(Il Vice Segretario Generale)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE: Sorso 14.01.2013

Il Vice Segretario Generale

(Dr. Pietro Nurra)

ESTRATTO DEL VERBALE GENERALE CONSIGLIO COMUNALE DEL 7.01.2013

Punto 3 all'O.d.g.: “Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari. Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione”;

E' rientrato in aula il consigliere Sanna Gian Paolo.

Il **Presidente** chiama il punto 3° all'o.d.g. “Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari. Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione”.

Illustra l'argomento l'**Assessore Giuseppe Cattari** il quale ripercorre la storia legata alla gestione del complesso immobiliare Li Nibari di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Nel 1996, in seguito a bando pubblico, si è proceduto ad individuare il soggetto gestore della struttura nella società Tecnicoop, la quale dal 1997 a tutt'oggi ha gestito il bene attraverso varie proroghe, rammentando che la proroga del 2007 ha incluso la gestione del Lido di Sorso, sempre di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Successivamente nel 2009 l'Amministrazione conviene in giudizio la società gestore, ossia la Tecnicoop, chiedendo la cessazione del contratto, la restituzione del bene ed il risarcimento dei danni per la ritardata restituzione del bene. Per contro la Tecnicoop eccepisce che il contratto stipulato tra le parti è un contratto di locazione, per cui rivendica l'indennità di avviamento ed il riconoscimento delle migliorie apportate. Nel gennaio del 2012 il Tribunale civile di Sassari ha emesso la sentenza riconoscendo le ragioni dell'Ente quindi condannando la Tecnicoop al rilascio del complesso immobiliare per effetto del riconoscimento della cessazione degli effetti del contratto di gestione in essere, oltre alla condanna della Tecnicoop a rifondere le spese legali quantificate in circa € 9.000,00 oltre spese di legge. La Tecnicoop per contro ha impugnato la Sentenza del Giudice di prime cure in Appello, ribadendo le sue ragioni e chiedendo altresì la sospensione degli effetti della Sentenza di 1° grado. Nelle more della fissazione dell'udienza del merito, la Tecnicoop a luglio 2012 ha chiesto di proseguire gestione per la stagione 2012 in corso. Il Comune e la Tecnicoop hanno raggiunto in proposito un accordo con il quale la Tecnicoop rinunciava alla richiesta di sospensione degli effetti della Sentenza in cambio della concessione della proroga della gestione ed il pagamento di 90.000,00 euro al Comune a titolo anticipazione del risarcimento danni per la ritardata restituzione del bene. Il 21.9.2012 la Corte d'Appello accoglieva la rinuncia alla sospensiva e fissava l'udienza nel 2017. L'Amministrazione a fronte della data lontana per l'udienza e dell'incertezza circa gli esiti della causa in Appello, di concerto con i legali, ha valutato di addivenire ad un accordo transattivo, che precisa essere in atti. Chiede pertanto ai consiglieri l'approvazione dell'accordo transattivo, la previsione della valorizzazione del cespite mediante la vendita ed in subordine la locazione prevedono il diritto di prelazione a favore dell'attuale gestore.

Il **Presidente** apre la discussione.

Chiede di intervenire il **Consigliere Nicola Sanna**. In apertura di intervento il consigliere rammenta che il complesso immobiliare di Li Nibari costituisce il bene di maggior valore di proprietà dell'Amministrazione Comunale inserito all'interno del piano di valorizzazione e alienazione dell'Ente, la cui stima si aggira intorno a 6 mln di euro, anche se su tale valutazione, a suo avviso, occorrerebbe fare delle riflessioni. Fa presente che dal 2006 si è trattato di una gestione molto problematica caratterizzata da incertezze sul piano giuridico in merito alla qualificazione giuridica dei rapporti tra le parti. Rammenta che è ben chiara da sempre l'intenzione di questa maggioranza di procedere alla vendita del bene, seppure non sia mai stata chiarita la destinazione degli introiti derivanti dalla alienazione del bene, chiarimento da sempre chiesto da parte dei consiglieri dell'opposizione. Ricorda che il bando per la vendita del bene pubblicato a suo tempo non ha dato esito positivo, in quanto la gara era andata deserta. Tale risultato, a detta del consigliere Nicola Sanna, è imputabile a tre fattori che hanno determinato incertezza per i probabili acquirenti: 1. L'esistenza del contenzioso; 2. La presenza di opere abusive o parzialmente abusive, che potevano e possono ancora oggi essere demolite e per le quali invece non risulterebbe essere stata avviata alcuna procedura in merito; 3. La presenza di volumetrie, da legare al concetto di valore del bene, il cui utilizzo potrebbe cambiare la destinazione del bene da campeggio a struttura ricettivo-alberghiera. Tutti fattori, sostiene, che hanno influito negativamente. Ora invece, a fronte del fatto che l'esito del giudizio di secondo grado si avrà solo nel 2017, si vuole sgombrare dalle incertezze l'esito del prossimo bando per la vendita o la locazione, attraverso un accordo transattivo che deve mettere fine al contenzioso, così da

rendere più semplice e probabile l'alienazione o la locazione. In prosecuzione il consigliere si domanda di chi possa meglio valutare con più consapevolezza, assumendosene la piena responsabilità, se l'accordo transattivo sia conveniente o meno per l'Amministrazione, visto che lo stesso contiene rinunce reciproche nonché riconosce indennizzi quantificati in 100.00,00 euro. Si chiede appunto se questa valutazione possa essere fatta dall'esecutivo o dallo stesso consiglio comunale. Fa presente che già un primo accordo transattivo è stato siglato tra l'Amministrazione e la tecnicoop dopo la sentenza di 1° grado, sicuramente favorevole per l'amministrazione, precisa. Pertanto ritiene che la competenza a concludere accordi transattivi sia dell'esecutivo. In questo caso, osserva, la pratica è approdata in Consiglio in quanto l'accordo prevede il riconoscimento del diritto di prelazione in caso di locazione a favore dell'attuale gestore. A parere del consigliere il riconoscimento del diritto di prelazione in astratto deve essere normato, ed in questo caso il potere regolamentare è proprio del Consiglio. Pertanto, propone così come aveva fatto in commissione, di regolamentare subito le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Consiglio, e poi nel rispetto della norma la Giunta avrebbe il potere di chiudere accordi transattivi in cui sia compreso il diritto di prelazione, sempre nell'ambito del potere discrezionale dell'esecutivo ma vincolata alle regole volute dal consiglio comunale. Il Consigliere rafforza la sua proposta rammentando che l'atto in discussione è approvato in commissione consiliare proprio come proposta deliberativa della Giunta ed oggi adattata per il Consiglio Comunale con lo stesso contenuto.

Interviene il **consigliere Antonello Peru**, il quale critica e rimprovera il Sindaco per aver peccato di eccesso di zelo nel momento in cui ha ritenuto di voler coinvolgere il Consiglio nella gestione di una pratica così importante che riguarda beni di proprietà dei cittadini di Sorso. A parere del consigliere invece questo ampio coinvolgimento merita un plauso. Fa presente che la proprietà rientra all'interno della fascia costiera oggetto di grande attenzione da parte di questa Amministrazione che ha pianificato e sta eseguendo importanti e strategici interventi volti alla riqualificazione dell'intera fascia costiera. Rammenta che personalmente insieme al consigliere Sias e Pilo, promossero una sorta di consultazione popolare in qualità di consiglieri di opposizione della passata Amministrazione, con la quale raccolsero oltre 3000 firme favorevoli per la messa in vendita del bene in argomento. Per rispondere e rassicurare il consigliere Sanna Nicola, prosegue il consigliere Peru, fin da allora si propose di destinare le somme che si sarebbero introitate dalla vendita per il recupero del centro storico ed in particolare per la promozione dell'albergo diffuso. Ricorda che nel 2011 la gara per la vendita del complesso immobiliare andò deserta proprio per tutte le incertezze legate al contenzioso, per cui la soluzione non può essere quella di riproporre lo stesso bando con ancora il contenzioso incardinato, bensì stipulare un accordo transattivo con la controparte e riproporre un bando senza barriere senza dover aspettare fino al 2017. Inoltre, rassicura il Consigliere, la pratica è approdata per volontà politica ma supportata dagli uffici e dai legali. Ricorda che in qualità di assessore all'urbanistica nel 2001/2002 portò all'attenzione del consiglio un altro accordo transattivo in merito ad un contenzioso pendente fin dal 1972, noto come transazione Bagnasacco, la cui stipula negli anni è risultata favorevole per l'Amministrazione, che ha portato ad incassare 350.000,00 € ed il trasferimento di 14 ettari di terreni lungo la fascia costiera, oggi oggetto in parte del progetto di riqualificazione. La soluzione sostiene il consigliere è l'accordo transattivo, in quanto aspettare il 2017 potrebbe non essere favorevole. Ricorda infatti che l'oggetto del contendere ruota fundamentalmente su questioni giuridiche: riconoscere o meno la natura di contratto di locazione al rapporto giuridico tra il Comune e la Tecnicoop, in considerazione del fatto che nel bando si parlava di gestione e poi invece si stipulò un contratto che faceva appello alla disciplina sulle locazioni. Pertanto in primo grado ha prevalso, prosegue, la tesi del contratto di gestione favorevole all'Amministrazione, ma in Appello questa interpretazione non è scontata. Ritiene che nell'accordo vi sia stato il giusto ed equilibrato temperamento degli opposti interessi: a fronte di rinunce da parte della tecnicoop si riconosce il diritto di prelazione sulla locazione. Chiudere il contenzioso con l'accordo giova a tutti, soprattutto a fronte dell'incertezza degli esiti del giudizio in Appello. Si sofferma nel ritenere inappropriato il ruolo delle amministrazioni pubbliche a gestire strutture ricettive e dall'altro canto riconoscere gestioni limitate nel tempo ai privati non giova, in quanto questi non avrebbero alcun interesse ad investire per migliorie, poiché non avrebbero il tempo per rientrare dagli investimenti. Pensa che sia giusto discutere argomenti di questo calibro in Consiglio Comunale in quanto vi sono rappresentati gli interessi dell'intera comunità.

Il **Presidente Giulio Donaggio**, in sostituzione del presidente titolare assentatosi, assume la presidenza del Consiglio.

Chiede ed ottiene di intervenire il **consigliere Antonio Santoni**. In apertura di intervento premette che non intende fare alcun excursus storico sulle ben note vicende della gestione del complesso immobiliare

Li Nibari, ne vuole conferme circa l'intenzione dell'Amministrazione sulla destinazione del bene alla vendita, intenzione confermata dai due precedenti bandi per l'alienazione. Pensa che siano argomenti non utili al fine della valutazione della pratica. Premette che il suo ragionamento è dedicato a comprendere se l'accordo transattivo è più favorevole all'Amministrazione o al privato. Per sua stessa definizione, prosegue, la transazione serve per definire per sempre un rapporto tra le parti. A suo avviso invece la transazione oggetto di discussione, anziché recidere definitivamente qualsiasi rapporto, lo fa proseguire. Ed è per questo che la transazione è sperequata verso il privato. Conferma che la transazione è sperequata verso il privato in quanto non dà la possibilità di rimettere in gioco la gestione del complesso immobiliare. Il fatto stesso di non aver mai risolto il problema delle opere abusive ha portato l'attuale gestore ad alzare il prezzo della transazione. In proposito non pensa di voler ricercare responsabilità in capo a questa Amministrazione che invece ricercerebbe tra quelle passate. Sostiene con forza che le opere abusive presenti ed accertate andassero acquisite a patrimonio dell'Ente o demolite, così che non avrebbero costituito ostacolo per i precedenti bandi di gara. Il fatto che, prosegue, il vincitore si accorda con la parte soccombente facendo leva sulla lentezza della giustizia, ritiene non essere una ragione giuridicamente valida per giustificare una transazione né legittimamente valida. Ribadisce che la transazione deve definire i rapporti tra le parti per sempre. Solo in questo caso si sarebbe potuto aprire un dibattito per definire i contenuti dell'accordo. Preannuncia non solo il parere sfavorevole alla proposta in discussione ma ritiene opportuno abbandonare l'aula all'atto della votazione insieme all'opposizione tutta.

Rientra il **Presidente Domenico Cuccureddu** che cede la parola al Sindaco.

Il Sindaco manifesta la sua approvazione per tutti gli interventi dei consiglieri comunali che dimostrano di aver fatto una disanima precisa sulla pratica ed in particolare di aver messo in evidenza i motivi per i quali oggi si discute in Consiglio. Riferendosi alle osservazioni del consigliere Nicola Sanna lo rassicura sul fatto che da sempre l'Amministrazione ha espresso la volontà di destinare le risorse introitate dalla vendita sarebbe state destinate al settore turistico in particolare per finanziare il progetto dell'albergo diffuso. Mentre conferma che la gara per la vendita del complesso immobiliare non è mai andata a buon fine proprio per l'esistenza del contenzioso che ha costituito un limite. Questo aspetto in particolare, chiarisce, ha sempre costituito una alea forte per gli investitori respingendoli. Riferendosi al consigliere Santoni afferma che la transazione ha la grande utilità di liberare la proprietà dal peso del contenzioso in essere ed è a costo zero per l'Amministrazione che mette una pietra tombale sul passato ed apre a nuove stagioni per il complesso immobiliare. Per quanto riguarda la richiesta del consigliere Sanna Nicola di regolamentare il diritto di prelazione, replica con la sua contrarietà ritenendo più opportuno valutare il coinvolgimento del consiglio di volta in volta a seconda della complessità della pratica, come nel caso in trattazione e come suggerito dai legali. Oggi invece deliberando in merito si andrà a risolvere un problema che permetterà in questo modo di pubblicare un bando libero da vincoli.

Il Presidente accertatosi dell'assenza di iscritti ad intervenire, apre alle dichiarazioni di voto.

Interviene il **consigliere Antonello Peru** il quale preannuncia il voto favorevole e concorda con il consigliere Santoni sul fatto che in merito alla pratica in argomento la volontà dell'Amministrazione è espressa ossia volontà alla vendita del bene. Smentisce il consigliere Santoni sul fatto di attribuire alle opere abusive la causa della mancata partecipazione ai bandi in quanto trattasi di interventi di scarso rilievo facilmente demolibili e non necessari. Mentre sostiene che il solo limite si ravvisa nell'esistenza del contenzioso che potrà essere superato con l'accordo transattivo, così da permettere la riqualificazione e la valorizzazione di un bene patrimonio dei cittadini di Sorso.

Interviene il **consigliere Antonio Santoni** il quale ribadisce che l'accordo transattivo è fortemente sperequato a favore del privato secondo il punto di vista dell'opposizione, precisa, in quanto rispetto alla maggioranza ha una linea di pensiero differente. A parere del consigliere, la transazione presenta vizi di illegittimità. Ribadisce che è sperequata a favore del privato e che fra le criticità elencate in particolare vi è quella dell'esistenza delle opere abusive e si rammarica che con troppa facilità sono state permesse, ed aggiunge, forse incoraggiate. Sostiene che tali opere andassero o demolite o acquisite a patrimonio dell'Ente. Ribadisce che così come l'Amministrazione manifesta paura circa gli esiti del giudizio di appello nel 2017 tanto da ribaltare la sentenza del giudice di prime cure, altrettanto lui stesso teme che ancora una volta la gara per la vendita vada deserta e, in virtù del diritto di prelazione sulla locazione, ci si ritrovi il complesso immobiliare a continuare ad essere gestito dall'attuale gestore senza poter apprezzare cambiamenti. Pertanto, prosegue, dare l'opportunità all'attuale gestore di proseguire la eventuale gestione grazie al diritto di prelazione non la ritiene condivisibile. Non contesta il contenuto della transazione precisando che non vi è stata alcuna valutazione di merito seppure non definisca i rapporti tra le parti, ma

ribadisce il rischio di vedere immutata la gestione. Per queste ragioni, richiamando un vecchio proverbio “per non sapere ne leggere ne scrivere”, non solo esprime la sua contrarietà alla pratica ma abbandona l’aula.

Interviene il **consigliere Cappai Alberto**, il quale concorda con quanto affermato dal consigliere Santoni ed in particolare per quanto riguarda la previsione nell’atto deliberativo del diritto di prelazione alla locazione, diritto che a suo parere andava regolamentato. Anche Cappai annuncia l’uscita dall’aula del suo gruppo.

Interviene l’**Assessore Demelas** per ribadire che la transazione giova all’Amministrazione e non concorda con quanto affermato invece dal consigliere Santoni. Per l’Assessore aspettare fino al 2017 significherebbe lasciare le cose come stanno. La transazione, prosegue, consente di recidere i fili di collegamento con il contenzioso, ed è questo il motivo per il quale effettivamente giova all’Amministrazione advenire all’accordo transattivo. Diversamente tutto rimarrebbe invariato.

Interviene il **consigliere Sanna Nicola**, il quale ribadisce che il coinvolgimento del consiglio in questo caso deriva dal fatto che manca una norma generale che disciplini il diritto di prelazione. Diversamente la Giunta avrebbe proceduto a transare così come ha fatto a giugno. Si rende da subito disponibile ad inserire nel regolamento dell’Ente una norma per la disciplina dell’esercizio del diritto di prelazione, così che la Giunta possa in futuro agire nel rispetto delle regole date dal Consiglio Comunale. Per quanto riguarda le incertezze legate alla destinazione degli introiti richiama il regolamento che precisa che la delibera deve prevedere a fronte di una vendita l’indicazione dell’utilizzo dell’entrata. In conclusione ritenendo che il Consiglio Comunale non sia l’organo deputato ad assumersi la responsabilità in merito all’approvazione dell’accordo transattivo dichiara di non partecipare al voto.

Chiede ed ottiene di intervenire l’**Assessore Cattari** il quale preannuncia il voto a favore e ribadisce l’importanza di aver portato al centro dell’attenzione del Consiglio questo atto così importante, trattandosi non di un atto ordinario e pertanto di competenza del Consiglio e non della Giunta, oltre al fatto che trattasi di un bene della collettività.

Interviene il **Sindaco** il quale ribadisce la sua contrarietà a prevedere la regolamentazione del diritto di prelazione. Ritiene che la valutazione vada fatta caso per caso riguardo all’utilità o la necessità di inserire tale diritto, a seconda della complessità della pratica, come nel caso in discussione. Ricorda che aspettare la sentenza fino al 2017 non è opportuno poiché il risultato non sarà certo in quanto è inaudito ciò che risulta agli atti: un bando fatto per dare in gestione una proprietà poi disciplinato da un contratto che si rifà alla locazione. Rassicura che se la gara dovesse andare deserta si ripartirà con altro bando più trasparente auspicando risultati positivi registrati per altre proprietà comunali come “La risacca” e che ha permesso all’Amministrazione comunale di incamerare in un anno risorse che altre amministrazione non hanno incamerato in 15 anni.

Escono dall’aula i consiglieri Cappai, Delrio, Sanna N., Sanna G.P., Donaggio e Santoni.

Il **Presidente del Consiglio**, accertata la mancata sussistenza di interventi, dichiara aperta la votazione, che avviene per alzata di mano e riporta il seguente esito:

CONSIGLIERI PRESENTI	12	CONSIGLIERI ASSENTI	9	Pinna – Foddai - Cappai – Donaggio- - Sanna N.- Sanna G.P – Santoni – Peru M.- Delrio.
CONSIGLIERI VOTANTI	12			
VOTI FAVOREVOLI	12			
VOTI CONTRARI				
ASTENUTI				

Sulla base del descritto esito di votazione il **Presidente** dichiara approvato all’unanimità dei presenti il punto n. 3 all’o.d.g. “Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari. Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione”.

Il **Presidente** mette in votazione la deliberazione per la immediata eseguibilità con il medesimo esito risultante dal prospetto che precede.

Sulla base del descritto esito di votazione il **Presidente** dichiara che la deliberazione di cui al **punto 3** all’o.d.g. “Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari. Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione” è munita del prescritto dispositivo per la sua immediata eseguibilità.