

**VERBALE DELL'ADUNANZA DELIBERATIVA DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEL  
CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA**

**N. 16 del 26 aprile 2023**

Oggetto: **PROPOSTA VINCOLANTE E CONDIZIONATA PER L'ACQUISIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DISMESSO DENOMINATO "GEOVILLAGE" NEL COMPRESORIO URBANISTICO INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA ALLO SCOPO DI PROGRAMMARE, REALIZZARE E GESTIRE UNA SCUOLA INTERNAZIONALE IN LINGUA INGLESE AD OLBIA DA ASSOGETTARSI A PROCEDURA APERTA COMPETITIVA DI EVIDENZA PUBBLICA**

Accoglimento proposta e autorizzazione sottoscrizione Intesa Preliminare con il soggetto proponente

L'anno duemilaventitre addì 26, del mese di aprile, alle ore 13,45, presso la sede sociale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. n. 3070/2023 del 19.04.2023, regolarmente partecipata si è riunita l'Assemblea Generale degli Enti Locali Territoriali consorziati (CIPNES – Gallura); sono presenti ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. 10/2008 e dell'art. 2, c. 27 della L.R. 3/2009:

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n. 38 del 09/08/2016 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 60 del 19/11/2020 ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;

**Componenti presenti n. 5;**

**Componenti assenti n. 0;**

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Orunesu Giovanni Antonio** (Presidente) e dalla **Dott.ssa Scanu Simona** (componente effettivo), **Dott.ssa Cuccu Alessandra** (componente effettivo).

Assiste il Direttore Generale del C.I.P.N.E.S. - Gallura, **Dott. Aldo Carta**;

Constatata la validità dell'adunanza per l'intervento totalitario dei componenti ex lege legittimati, assume la Presidenza nella sua qualità di Presidente del CIPNES Gallura il sig. Giovanni Sarti, il quale invita il Direttore Generale Dott. Aldo Carta ad illustrare l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Il DG, Dott. Aldo Carta, informa che con riferimento al compendio immobiliare denominato "Geovillage" ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia, già oggetto dell'accordo procedimentale riacquisitivo in capo al CIPNES - Gallura ex art. 11 della L. n. 241/90 sottoscritto in data 10.11.2022 con il Fallimento Sviluppo Olbia s.p.a., è pervenuta in data 05.04.2023 al CIPNES - Gallura una proposta vincolante e condizionata per l'acquisizione del compendio immobiliare dismesso denominato "GeoVillage" da parte del promotore "Salima PTC Limited" allo scopo essenziale di ivi programmare, realizzare e gestire tramite elevata expertise professionale una scuola internazionale in lingua inglese; il DG prosegue specificando che la "Salima PTC Limited" è una fondazione privata internazionale con sede nel Jersey creata con la mission principale di sostenere e finanziare organizzazioni di beneficenza, promuovere il progresso dell'istruzione e l'insediamento di strutture sportive - ricreative e sociali in tutto il mondo e che è intendimento della stessa promuovere l'iniziativa prospettata attraverso una società di scopo che avrà natura giuridica di "Società Benefit" ai sensi dell'art. 1, commi 376-384 della L. n. 208 del 28/12/2015 (legge di Stabilità 2016), attualmente in fase di costituzione, e di cui i fondatori della Fondazione "Salima PTC Limited" assicurano tramite società di diritto italiano la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa d'investimento proposta;

Concludendo il proprio intervento il DG invita l'Ing. A. Catgiu in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Programmazione Infrastrutture del CIPNES - Gallura ad illustrarne nel dettaglio la proposta di investimento condizionata di che trattasi.

A seguito di quanto sommariamente rappresentato dal Direttore Generale, l'Ing. Catgiu illustra compiutamente i contenuti dell'iniziativa d'investimento promossa dalla Fondazione Salima PTC Limited; l'Ing. Catgiu evidenzia anzitutto che il promotore "Salima PTC Limited" intende perseguire, previa acquisizione del compendio immobiliare "GeoVillage", oggetto di retrocessione ex art. 63 L. 448/98, la realizzazione, gestione e mantenimento di una Scuola Internazionale in lingua inglese, qualificata, e certificata per una formazione curriculare e culturale garantendo l'accesso alle migliori università nazionali e internazionali, con formazione in lingua inglese, improntata ai più moderni ed elevati livelli di insegnamento, tali da portare gli alunni ad un facile inserimento presso le più prestigiose università nazionali ed internazionali; l'obiettivo strategico di medio lungo periodo è quello di creare un programma di formazione per circa 500 studenti di età ricompresa tra 5 anni e 18 anni; l'iniziativa proposta è sviluppabile in tre fasi temporali come di seguito elencate:

- Fase 1 - entro settembre 2025: Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 150-200 studenti;
- Fase 2 - entro settembre 2026: Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 200-300 studenti;
- Fase 3 - entro sessanta mesi dalla sottoscrizione dell'Intesa Preliminare: Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 500 studenti;

L'Ing. Catgiu specifica che l'asset immobiliare complessivo oggetto della proposta di acquisizione vincolata per finalità di interesse pubblico-collettivo (scuola internazionale) è costituito: dall'intero compendio immobiliare dismesso denominato "Geovillage" nel comprensorio urbanistico consortile di Olbia, comprensivo degli arredi e dei beni mobili attualmente presenti, da un complesso di fabbricati denominato "Il Borgo", da una fascia di terreno adiacente alla viabilità primaria del "Geovillage" di circa 26.000 mq e da una opzione di acquisto di un'area edificabile confinante con il comparto "Geovillage" nella parte Nord, di circa 14.000 mq; l'inserimento nell'asset, oggetto della proposta di acquisizione vincolante, del cespite ricettivo-alberghiero e del cosiddetto Corpo B (Centro Benessere) ha lo scopo per il proponente di garantire, attraverso i possibili flussi finanziari positivi che si potranno generare dalla sua gestione primariamente per eventi sportivi e congressistici, una condizione di pareggio economico - finanziario dell'attività scolastica internazionale; l'investitore infatti prevede realisticamente che il polo formativo/scolastico internazionale possa presentare una perdita finanziaria, in considerazione degli elevati costi necessari per garantire un corpo docente qualificato e madre lingua, oltre ai costi di manutenzione, energetici etc.. Nel proseguo dell'illustrazione della proposta l'Ing. Catgiu descrive nel dettaglio le caratteristiche tecnico-dimensionali e le relative destinazioni d'uso delle varie porzioni immobiliari che costituiscono l'asset complessivo oggetto della proposta di acquisizione vincolante; in ordine agli ulteriori impegni che il proponente intende assicurare ai fini della compiuta realizzazione del programma di investimento incentrato sulla scuola internazionale l'Ing. Catgiu informa che il promotore Fondazione "Salima PTC Limited" si rende altresì disponibile a riservare per l'ospitalità degli studenti universitari del Polo Universitario di Olbia almeno 50 posti letto a prezzi calmierati e definiti sulla base delle tariffe dell'ente regionale per il diritto allo studio (ERSU); a validare da parte di Auditor di primario livello internazionale i bilanci e le procedure di condotta amministrativa dell'attività scolastica nonché a predisporre entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'intesa preliminare, un attendibile business plan ed un documento di pianificazione aziendale dettagliata della operatività della scuola internazionale e di quella ricettiva asseverato da primaria società di revisione.

Con riferimento alla complessiva dotazione impiantistica di carattere sportivo presente nel compendio immobiliare in argomento, una parte della stessa verrà direttamente gestita dall'investitore proponente riservandola ad uso esclusivo della scuola internazionale e del sistema ricettivo-alberghiero; in particolare si tratta della piscina olimpionica (50 m x 25 m), attualmente scoperta, per la quale si ritiene che in un prossimo futuro, a cura e spese del proponente, possa essere prevista la realizzazione della copertura per un utilizzo anche invernale e di mezza stagione, nonché i 3 campi da tennis più prossimi al Corpo A (Club House) ed alla struttura ricettiva-alberghiera; per contro resterà in capo al CIPNES - Gallura (quale comodatario) il controllo programmatico, gestionale e manutentivo delle seguenti strutture sportive:

- campi di calcio e calcetto ubicati nella parte più occidentale del compendio;
- piscina coperta con vasca di lunghezza da 25 m, compresi gli spogliatoi ed i locali pertinenziali ricreativi;
- palasport con i locali accessori;
- campi da tennis non direttamente gestiti dal proponente.

Dette strutture sportive verranno utilizzate per soddisfare una offerta di interesse pubblico generale tramite la programmazione e la responsabilità gestionale del CIPNES – Gallura al fine di assicurarne un elevato standard qualitativo e funzionale con salvaguardia del verde attrezzato circostante. La proposta di acquisizione vincolante prevede inoltre l'impegno del proponente a contribuire (nella misura che sarà definita d'intesa tra le parti) per sostenere i costi necessari al riattamento e l'efficientamento energetico della piscina coperta.

L'Ing. Catgiu riferisce inoltre che, ai fini del rispetto delle fasi temporali di attuazione della scuola internazionale come sopra descritte nonché della concreta fattibilità tecnica e sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, il proponente ritiene essenziale per la conclusione del Contratto di Acquisto la risoluzione, entro il 30.09.2023, delle seguenti criticità che all'attualità risultano condizionare la concreta realizzazione del progetto d'investimento:

- Ridefinizione del perimetro della Zona Economica Speciale (ZES) inerente la zona industriale consortile di Olbia di competenza del CIPNES - Gallura, ricomprendendo il comparto territoriale del "Geovillage" inteso nella proposta d'investimento come Asset;
- Acquisizione del contiguo compendio immobiliare in disuso denominato il Borgo, attualmente di proprietà di un istituto finanziario;
- Riclassificazione urbanistica della fascia ricompresa tra la viabilità interna e la rete stradale consortile a sud del comparto Geovillage quale standard "Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale";
- Razionalizzazione degli accessi al comparto "GeoVillage", riclassificando funzionalmente la viabilità esistente e quella di nuova programmazione pubblica;
- Razionalizzazione delle reti esistenti allo scopo di rendere indipendenti le linee tecniche di alimentazione e scarico, oggi probabilmente funzionanti in modo promiscuo tra differenti proprietà, comprese le correlate responsabilità di gestione e manutenzione delle stesse (es. energia elettrica MT, scarichi fognari, condotte per l'approvvigionamento idrico etc.).

L'Ing. Catgiu evidenzia nel proseguo dell'illustrazione che la proposta vincolante d'investimento in argomento prevede inoltre l'impegno da parte del promotore a mantenere il vincolo di destinazione d'uso di pubblica utilità di scuola internazionale per una durata di anni 10 e che, decorso tale termine, qualora non più oggettivamente sostenibile economicamente la Scuola Internazionale, è facoltà del proponente stesso assicurare la prosecuzione dell'attività d'impresa gestendo il cespite immobiliare compatibilmente con le destinazioni d'uso consentite dalla normativa urbanistica consortile vigente all'atto della sottoscrizione dell'intesa preliminare; a garanzia dell'osservanza del vincolo di destinazione d'uso sopra indicato il proponente si obbliga a corrispondere una penale finanziaria pari ad 1 milione di € per ogni annualità di mancata attivazione ed esercizio dell'attività d'impresa afferente alla Scuola Internazionale avente le caratteristiche funzionali e strutturali convenute, fermo in ogni caso l'impegno a garantire la continuità di una diversa e alternativa attività d'impresa; tale vincolo decennale di scopo e il concreto pagamento della penale, saranno garantiti mediante fidejussione bancaria a prima richiesta, emessa da primario istituto di credito avente una durata decennale ed un importo iniziale pari a 10 milioni di € a scalare



che il proponente provvederà a consegnare al CIPNES all'atto della sottoscrizione del Contratto di Acquisto; a garanzia degli obblighi assunti il proponente si impegna inoltre a versare al CIPNES, nell'ipotesi di positivo formale accoglimento della proposta vincolante, entro e non oltre dieci giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione dell'intesa preliminare, le somme di seguito indicate:

- a) **Quanto a € 1.000.000,00** quale cauzione a copertura della mancata sottoscrizione del Contratto di Acquisto immobiliare in oggetto descritto, dovuta ad ogni fatto riconducibile al Proponente;
- b) **Quanto a € 2.000.000,00** a titolo di acconto sul prezzo;

L'Ing. Catgiu sottolinea che nell'ipotesi non si proceda alla sottoscrizione del Contratto di Acquisto per fatto e colpa che non siano esclusivamente imputabili al Proponente o ai suoi aventi causa, il CIPNES dovrà restituire al Proponente stesso l'intero importo ricevuto entro il 10.10.2023.

In conclusione del suo intervento l'Ing. Catgiu illustra la proposta economica volta all'acquisizione dell'asset immobiliare per le finalità sopra descritte che la promotrice Fondazione "Salima PTC Limited" sottopone al CIPNES – Gallura nei termini di seguito specificati:



							PROPOSTA MODALITA' PAGAMENTO		
DESCRIZIONE ASSET	NOTE	Costo acquisizione CIPNES	Indennizzo spese CIPNES e oneri amministrativi (5%+5% del valore di trasferimento)	Totale	IVA (22%)	Totale + IVA	alla stipula del contratto di acquisto IVA compresa	24 mesi	Totale
1	Compendio immobiliare Geovillage + Arredi e beni mobili	10.350.000,00 €	1.035.000,00 €	11.385.000,00 €	2.504.700,00 €	13.889.700,00 €	12.627.000,00 €	1.262.700,00 €	13.889.700,00 €
2	Compendio "Il Borgo" come da valutazione estimativa da congruarsi concordemente								
3	Area di standard Verde, derivante dalla Variante urbanistica (circa 26.000 m <sup>2</sup> ).								
	Comodato d'uso gratuito con impegno alla manutenzione e gestione del verde e alla realizzazione impianti fotovoltaici								
4	Terreno edificatorio per la nuova Scuola Internazionale (circa 14.000 mq), vincolato con opzione di acquisto per 5 anni, con costo del diritto di opzione pari al 5% annuo del valore di transazione del bene. In caso di acquisto, il prezzo da liquidare a saldo è pari al valore del bene dedotto degli importi versati come diritti di opzione dello stesso								
	40 €/mq ad uso scuola 75 €/mq ad altri usi								
5	Costo annuo del diritto di opzione punto 4):								
	5%/annuo su € 560.000								
							12.627.000,00 €	1.262.700,00 €	13.889.700,00 €

In ultima analisi il DG e l'Ing. Catgiu rimarcano l'esigenza e l'opportunità di esperire apposita procedura competitiva di evidenza pubblica aperta in ordine alla proposta di investimento illustrata allo scopo di sollecitare sul mercato internazionale eventuali concorrenti offerte migliorative da parte di altri qualificati investitori da valutarsi comparativamente e selezionarsi qualora maggiormente soddisfacenti l'interesse pubblico ed economicamente più vantaggiose, purché adeguatamente garantite nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento.

Il Presidente, dopo esaustiva discussione e ampio confronto valutativo in merito alla proposta di investimento illustrata, ed in particolare all'esigenza di assicurare una opportuna programmazione istituzionale a supporto della

più proficua funzionalità ed economicità gestionale dell'impiantistica sportiva, in assenza di sostanziali rilievi e/o osservazioni contrarie rispetto a quanto illustrato dal Direttore Generale e dal Dirigente Ing. Catgiu, invita l'Assemblea Generale a condividere l'accoglimento della complessiva proposta d'investimento vincolante e condizionata siccome promossa dalla Fondazione Internazionale Salima PTC Limited previa acquisizione del compendio immobiliare oggetto di retrocessione al CIPNES – Gallura ex art. 63 della L. n. 448/1998 denominato "GeoVillage" nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia; con ciò perseguendo l'apprezzato scopo d'interesse generale inerente la programmazione, implementazione e gestione di una scuola internazionale in lingua inglese ivi insediabile quale impresa di indubbia utilità per la crescita sociale ed imprenditoriale del territorio formulata e promossa con nota in data 05.04.2023 dalla Fondazione internazionale "Salima PTC Limited"; il Presidente propone altresì di dare mandato alla Direzione Generale ai fini della sottoscrizione, in nome e per conto del CIPNES – Gallura, dell'Intesa Preliminare con il soggetto promotore sulla base delle condizioni essenziali contenute nella proposta vincolante sopra illustrata.

#### L'ASSEMBLEA GENERALE

All'unanimità dei suoi componenti con espressione di voto palese

#### DELIBERA

1. di accogliere, quale intesa preliminare, la complessiva proposta vincolante e condizionata d'investimento formulata e promossa con nota in data 05.04.2023 dalla Fondazione internazionale "Salima PTC Limited" finalizzata alla riassegnazione dell'acquisendo ex art. 63 L. 448/98 compendio immobiliare dimesso denominato "GeoVillage" ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia allo scopo essenziale e preponderante di ivi programmare, realizzare e gestire una scuola internazionale in lingua inglese da parte del promotore Fondazione "Salima PTC Limited" ovvero da soggetto ad esso collegato.
2. di dare mandato alla Direzione Generale ai fini della sottoscrizione, in nome e per conto del CIPNES – Gallura, dell'Intesa Preliminare con il rappresentante del suddetto soggetto proponente/promotore della iniziativa di interesse generale di che trattasi sulla base delle clausole sostanziale contenute nella proposta vincolante e condizionata siccome illustrata ed esaminata, che si allega alla presente per farne parte integrante ed essenziale, fatte salve le opportune e/o necessarie modifiche ed integrazioni di natura non sostanziale opportune per il migliore perseguimento della utilità sociale e culturale connessa all'attuazione dell'iniziativa imprenditoriale promossa dalla Fondazione "Salima PTC Limited", nonché per la definitiva liquidazione delle ulteriori spese sostenute dal CIPNES – Gallura per la riacquisizione e riattivazione funzionale del compendio immobiliare in oggetto da indennizzarsi a carico del promotore dell'investimento in oggetto;
3. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e programmazione infrastrutture di concerto con la Direzione Generale ad esperire idonea e tempestiva procedura competitiva ad evidenza pubblica internazionale da concludersi entro il 30 luglio 2023 onde perseguire la migliore valorizzazione sociale ed economico – produttiva del cespite in oggetto, ponendo quale base di confronto competitivo l'approvata



complessiva proposta d'investimento del promotore "Salima PTC Limited"; e ciò con lo scopo specifico di stimolare, selezionare e negoziare eventuali concorrenti iniziative d'investimento e quindi offerte economico-funzionali migliorative e garantite da parte di qualificati terzi investitori; ovvero maggiormente soddisfacenti il preponderante ed apprezzato interesse pubblico connesso alla vincolante realizzazione di una scuola internazionale in lingua inglese, salvaguardando l'offerta di spazi di housing universitario, oltre che il mantenimento della funzionalità sociale del sistema impiantistico sportivo preesistente non pertinenziale alla gestione della Scuola Internazionale e con standard qualitativi e quantitativi non inferiori a quelli descritti ed assicurati con la preliminarmente condivisa proposta d'investimento in oggetto.

**Il Direttore Generale  
Aldo Carta**



**Il Presidente  
Giovanni Sarti**

## ALLEGATO A

### ALLA PROPOSTA VINCOLANTE E CONDIZIONATA PER L'ACQUISIZIONE DEL COMPENDIO DENOMINATO "GEOVILLAGE" ALLO SCOPO DI PROGRAMMARE, REALIZZARE E GESTIRE UNA SCUOLA INTERNAZIONALE AD OLBIA



#### Indice

A.	PREMESSA	2
B.	DESCRIZIONE DELL'ASSET	3
C.	SCOPO DELLA PROPOSTA VINCOLANTE E FASI DI ATTUAZIONE	5
D.	IMPEGNI A CARICO DEL PROPONENTE RICOMPRESI NELLA PROPOSTA VINCOLANTE	7
E.	SCHEMA DEI FLUSSI FINANZIARI TRA I VARI COMPARTI DELL'ASSET	8
F.	GESTIONE SISTEMA RICETTIVO - SPORTIVO	8
G.	GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE AD USO COMUNE	10
H.	CONDIZIONI CONTRATTUALI	11
I.	PREZZO DI ACQUISIZIONE DELL'ASSET AI SENSI DELLA PRESENTE PROPOSTA	12
J.	MODALITA' DI PAGAMENTO	12
K.	VINCOLO DI DESTINAZIONE DECENNALE DI UTILIZZO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE QUALE SCUOLA INTERNAZIONALE.	13
L.	TERMINE ESSENZIALE PER LA DEFINIZIONE DELL'ACCORDO	13
M.	DEPOSITO A GARANZIA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI DAL PROPONENTE	13
N.	TERMINI LEGALI DELLA PRESENTE PROPOSTA	14
	APPENDICE "A"	15
	APPENDICE "B"	16

## A. PREMESSA

La “**Fondazione Salima**” intende costituirsi soggetto promotore per la creazione di una scuola internazionale ad Olbia (il “**Progetto**”) secondo quanto meglio indicato nella presente proposta vincolante e condizionata (la “**Proposta**”).

La Fondazione Salima intende realizzare il Progetto attraverso una società di scopo che avrà natura giuridica di “Società Benefit” si sensi dell’art.1, commi 376-384 della L. n. 208 del 28/12/2015 (legge di Stabilità 2016), attualmente in fase di costituzione, e di cui la Fondazione Salima deterrà direttamente od indirettamente la maggioranza del capitale sociale di partecipazione e/o il controllo a mezzo di società di diritto italiano ad essa collegata in qualità di soggetto finanziatore dell’iniziativa.

La costituenda società di scopo potrà risultare cessionaria dei diritti e doveri previsti nella Proposta rispettivamente a carico e a favore della Fondazione Salima e si avvarrà inoltre della consulenza e del supporto operativo di qualificate funzioni di *management*, attraverso specifici accordi di partnership e/o joint venture, in corso di definizione (i) con una primaria società certificata con alle spalle oltre vent’anni come scuola internazionale in lingua inglese, nonché (ii) con operatori economici di comprovata esperienza nel settore della gestione di strutture ricettivo-alberghiere.

Per brevità nel seguito della presente proposta il soggetto promotore – e i suoi aventi causa ai sensi di quanto precede – verrà denominato **Proponente**.

Il soggetto cui è indirizzata la Proposta è il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura di Olbia, nel seguito per brevità denominato **CIPNES**, il quale detiene le condizioni per la negoziazione del Progetto che viene meglio definito nei punti principali di seguito riportati, nel cui ambito territoriale di competenza definito dalla vigente pianificazione urbanistica (PRTC) ricade il compendio immobiliare oggetto della presente Proposta.

Il bene oggetto della Proposta di acquisizione per le finalità di interesse pubblico-collettivo (scuola internazionale) è costituito: (1.) dall’intero compendio denominato “**Geovillage**” comprensivo degli arredi e dei beni mobili attualmente presenti, (2.) da un complesso di fabbricati denominato “**Il Borgo**”, (3.) da una **fascia di terreno** adiacente alla viabilità primaria del “Geovillage” di circa 26.000 m<sup>2</sup> e (4.) da una **opzione di acquisto** di un’area edificabile confinante con il comparto “Geovillage” nella parte Nord, di circa 14.000 m<sup>2</sup>. L’intero complesso immobiliare come sopra sommariamente descritto verrà nel seguito denominato l’“**Asset**”.

Il Progetto si svilupperà in tre fasi (le “**Fasi**”), come meglio indicato nel successivo paragrafo C della presente Proposta.

Anche al fine di rispettare il cronoprogramma previsto, il Proponente ha ipotizzato che il processo finalizzato al raggiungimento di un accordo definitivo segua i passaggi appresso definiti (necessari all’avvio dell’attività didattica per la stagione 2025/2026):

- entro il 30/04/2023 Sottoscrizione dell’intesa preliminare (l’“**Intesa Preliminare**”) successiva alla Assemblea del CIPNES che abbia deliberato in senso favorevole sulla presente Proposta, nonché sulla ridefinizione dei confini della ZES (v. § H, lett. a che segue). All’Intesa Preliminare sarà allegato, per farne parte integrante e sostanziale, lo schema di promozione di manifestazione di interesse che il **CIPNES** avvierà attraverso procedure ad evidenza pubblica per stimolare e negoziare anche offerte economico-funzionali concorrenti da parte di terzi investitori.



- nei successivi 10 gg                      Versamento da parte del Proponente del deposito a garanzia (v. § M, lett. a) e b) che segue)
- entro il 30/09/2023                      Definizione e stipula dei contratti definitivi vincolanti (il "Contratto di Acquisto")



## B. DESCRIZIONE DELL'ASSET

### 1 – Compendio "Geovillage"

E' costituito da una superficie complessiva di 13,20 Ha circa (al netto dei lotti di pertinenza degli uffici,) su cui insistono:

- Un corpo fabbrica destinato ad **uso alberghiero** (157 camere), con 3 livelli fuori terra ed un piano interrato (locali tecnici e parcheggi), come di seguito indicato .
  - Piano Terra                                      6.385 m<sup>2</sup>
  - Piano Primo                                      5.075 m<sup>2</sup>
  - Piano Secondo                                    4.546m<sup>2</sup>
  - Piano Interrato                                   6.373 m<sup>2</sup>
- Un corpo fabbrica autonomo denominato **Corpo A**, da dedicare al plesso scolastico per le Fasi 1 e 2 di cui al successivo paragrafo C, distribuito su 3 livelli, come di seguito indicato:
  - Piano Terra                                      2.363 m<sup>2</sup>
  - Piano Primo                                      1.827 m<sup>2</sup>
  - Piano Interrato                                   1.930 m<sup>2</sup>
- Un corpo fabbrica autonomo denominato **Corpo B**, destinato a struttura wellness a servizio della struttura alberghiera, oltre ad ospitare una serie di ambulatori medici a supporto della struttura alberghiera e del plesso scolastico. Le superfici possono essere di seguito riepilogate:
  - Piano Terra                                      2.308 m<sup>2</sup>
  - Piano Primo                                      408 m<sup>2</sup>
  - Piano Interrato                                   1.650 m<sup>2</sup>
- **Zona Nuoto.** Ricomprende il corpo fabbrica articolato in una piscina coperta semi-olimpica, con spogliatoi e docce, hall di ingresso ed una zona di ricevimento con bar e somministrazione bevande ed alimenti.

Detto volume è direttamente prospiciente la vasca di dimensioni olimpiche per il nuoto che al momento risulta essere scoperta.

Le superfici sono di seguito indicate:

- Piscina coperta (25\*12 m)                      2.986 m<sup>2</sup>
- Piscina Scoperta (50x12m)                      600 m<sup>2</sup>



- **Palazzetto dello sport.** Trattasi di uno spazio monovolume a pianta ottagonale, utilizzabile anche per manifestazioni ludico sportive ed omologato per ospitare fino a 1800 persone. Sono connessi a detto spazio due ali esterne fondamentalmente utilizzate come magazzini e spogliatoi.
  - Superficie centrale 2.600 m<sup>2</sup>
  - Spogliatoi di pertinenza 814 m<sup>2</sup>
- **Impianti sportivi.** Fanno parte del Compendio "Geovillage" tutti gli impianti sportivi esistenti, di seguito indicati:
  - 1 campo di calcio regolamentare
  - 2 campi di calcetto
  - 11 campi da tennis,

Fanno parte del compendio "Geovillage" gli arredi e i beni mobili attualmente presenti all'interno e all'esterno delle strutture, la viabilità esistente, le aree verdi ed i parcheggi.

*N.B. Le superfici indicate, ove presenti, ricomprendono anche i porticati esterni.*

## 2 – Compendio "Il Borgo"

Un sistema di edifici a schiera, fondamentalmente formati da monocalci, bilocali e trilocali dislocati a piano terra e primo piano, denominato "Il Borgo", separato dal corpo principale dell'albergo e raggiungibile attraverso una viabilità interna di limitata larghezza. Detto sistema edilizio consta di 63 camere, utilizzate nella precedente gestione ad uso ricettivo. Tali edifici possono essere prioritariamente utilizzati come alloggi per i docenti che possono trovare privacy ed indipendenza dal resto del compendio.

- Piano Terra 3.696 m<sup>2</sup>
- Piano Primo 595 m<sup>2</sup>



Al momento, detto complesso edilizio non ricade tra quelli di cui il CIPNES detiene il possesso, ma sono in corso le negoziazioni per definire, con l'istituto di credito titolare della proprietà, le condizioni per l'acquisizione al fine di una sua eventuale alienazione.

## 3 – Fascia di terreno a Sud del comparto "Geovillage".

A protezione della privacy del compendio immobiliare da destinare per gli scopi e le finalità di cui alla presente Proposta, dell'inquinamento acustico ed atmosferico proveniente dal contesto circostante, nonché ai fini dell'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è stata individuata una porzione di terreno sul lato Sud del complesso "Geovillage" di circa 26.000 mq, ricompresa tra la viabilità interna del comparto e la viabilità consortile.

## 4 – Opzione di acquisto di un terreno adiacente al "Geovillage" nella parte Nord, di circa 14.000 m<sup>2</sup>

Al fine di garantire il completamento e il potenziamento delle strutture scolastiche, si prevede di realizzare un nuovo edificio interamente dedicato a scopi didattici-educativi ed alloggio corpo docente, con aule e spazi di servizio a supporto delle attività. A tale scopo è stata individuata un'area edificabile di proprietà del CIPNES con una superficie territoriale di circa 14.000 m<sup>2</sup>, che consente di realizzare una volumetria con indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari di 5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 40% della superficie asservita.

Trattandosi di una complessa operazione manageriale che si propone di catturare la risposta socio culturale del territorio e di allargarla quanto più possibile ai confini nazionali ed internazionali, risulta al momento difficilmente identificabile un attendibile criterio di valutazione della risposta degli studenti. È evidente che l'avvio delle Fase 1 e 2 hanno un ruolo importante per la costruzione della Fase 3 la cui fattibilità è oggi difficilmente valutabile in termini di programmazione temporale. Per tali motivi e in considerazione del fatto che il nuovo edificio potrà essere realizzato nella Fase 3 di programmazione e sviluppo della scuola, si ritiene opportuno proporre al CIPNES la concessione al **Proponente** di un diritto d'opzione per l'acquisto di tale area (l' "**Opzione Terreno Nord**").

L'Opzione Terreno Nord potrà essere esercitata entro 5 anni dall'acquisizione del "Geovillage" e per un prezzo pari a € 40,00 / mq (il "**Prezzo Acquisto Terreno Nord**"). Come meglio descritto al successivo paragrafo C della presente Proposta, a fronte della concessione del diritto di Opzione Terreno Nord, il Proponente è disponibile a riconoscere al CIPNES un corrispettivo annuale pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di acquisto che – in caso di esercizio dell'Opzione – dovrà essere scalato dall'importo del Prezzo Acquisto Terreno Nord da corrispondere al rogito. In caso di mancato esercizio entro il termine o rinuncia dell'Opzione Terreno Nord, tale importo resterà acquisito a titolo definitivo al CIPNES quale corrispettivo dell'Opzione stessa.

Restano ferme le previsioni di cui al successivo paragrafo C – Fase 3 della presente Proposta.

#### **5 – Condizioni dell'Asset**

All'atto dell'eventuale compravendita, ciascuno degli Asset dovrà essere nella piena disponibilità del CIPNES (o del venditore), libero da gravami, servitù e/o diritti di terzi. Il Proponente è disponibile ad accettare i beni che compongono l'Asset nello stato in cui si trovano, documentato mediante un allegato fotografico che verrà allegato all'intesa preliminare di cui al successivo punto "L", fermo l'obbligo del CIPNES di assicurarne la piena regolarità catastale, amministrativa ed urbanistica, nonché il rispetto delle condizioni di cui al successivo paragrafo H della presente Proposta. Il Proponente avrà inoltre il diritto di verificare la piena disponibilità dei beni compravenduti e l'assenza di diritti di terzi (anche in relazione alle vicende di insolvenza che hanno caratterizzato la recente gestione) prima della conclusione del Contratto Definitivo.



#### **C. SCOPO DELLA PROPOSTA VINCOLANTE E FASI DI ATTUAZIONE**

Il **Proponente** si impegna a **creare e gestire una Scuola Internazionale**, qualificata e certificata per una formazione curriculare e culturale di qualità tale da poter e garantire l'accesso alle migliori università internazionali, con formazione in lingua inglese, improntata ai più moderni ed elevati livelli di insegnamento, tali da portare gli alunni ad un facile inserimento presso le più prestigiose università nazionali ed internazionali. I livelli di servizio della scuola, partendo intanto da quello degli spazi dedicati ad ogni alunno, saranno in linea con quelli delle principali scuole europee.

L'obiettivo strategico di medio lungo periodo è quello di creare un programma di formazione per **circa 500 studenti di età ricompresa tra 5 anni e 18 anni**.

Si prevede che tale programma possa essere realizzato in **3 Fasi temporali** distinte come di seguito rappresentate:

##### **Fase 1 – entro settembre 2025**

Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 150-200 studenti, che - in questa fase iniziale - si prevede sia principalmente rivolta a ragazzi locali, con insegnamento diurno.

In considerazione delle condizioni complessive dell'Asset e del layout dei vari corpi di fabbrica, si ritiene che il fabbricato denominato "Corpo A" sia quello più vocato ad accogliere le attività didattiche e di supporto della Fase 1.

Il Corpo A è infatti abbastanza raccolto e ben perimetrato, così da garantire la privacy e la sicurezza dei minori, con possibilità di realizzare tutti i laboratori di ausilio alla didattica ed alla socializzazione.

Non ultimo, la possibilità di avere una sala ristorante con le cucine direttamente annesse, rende tale corpo fabbrica perfettamente autonomo per la erogazione di tutti i servizi necessari agli studenti della Fase 1.

Tale scelta è maturata inoltre dalle favorevoli condizioni che tale corpo fabbrica possiede rispetto alle altre costruzioni del compendio:

- Baricentrica rispetto a tutti i servizi del compendio;
- Edificio con spazi comuni all'aperto, facilmente delimitabili e pertanto fruibili dagli studenti, anche i più piccoli, in condizioni di estrema sicurezza;
- Disponibilità di spazi per servizi di ricreazione e ristorazione direttamente interconnessi con le classi, le aule speciali e gli ambienti polifunzionali a supporto della formazione degli studenti (danza, teatro, film workshop, sport, laboratori di creazione artistica ed artigianale, art and craft, workshop culturale alla scoperta del mondo, collegamento con la fattoria didattica, laboratori di informatica, etc.);
- Disponibilità di spazi sufficienti da dedicare alla didattica;
- Servizi igienici omogeneamente distribuiti ed in numero sufficiente a soddisfare la richiesta;
- Spazi comuni di riunione e studio per gli insegnanti;
- Viabilità e parcheggi per i genitori che intenderanno accompagnare i ragazzi;
- Estrema vicinanza al punto di scarico/carico dell'autobus che collega direttamente con il centro della città.

### Fase 2 – entro 30 settembre 2026

Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 200-300 studenti.

Le caratteristiche della popolazione scolastica si prevede siano le medesime di quelle della Fase 1, ma con un allargamento della fascia d'età e progressivamente del bacino d'utenza.

Si prevede una adeguata verifica degli spazi disponibili nel Corpo A e nell'ambito della restante porzione dell'Asset complessivo in considerazione dell'incremento del numero degli studenti.

### Fase 3 – entro 60 mesi dalla sottoscrizione dell'Intesa Preliminare

Scuola con capacità di ospitare complessivamente circa 500 studenti.

Si ritiene che a seguito delle Fasi 1 e 2, in cui si lavorerà per creare e consolidare una reputazione di eccellenza nel campo della istruzione e formazione internazionale, sia possibile allargare l'ambito di provenienza degli studenti (regionale, nazionale ed internazionale), eventualmente con possibili servizi di pernottamento dedicati.

L'incremento numerico degli studenti conseguente all'avvio della Fase 3 comporterà, come sopra accennato, la realizzazione di un nuovo corpo fabbrica nel terreno di circa 14.000 m<sup>2</sup> oggetto dell'Opzione di acquisto Terreno Nord (appunto da esercitare entro il termine di 60 mesi), oppure, la



conversione ad uso scolastico di parte del complesso ricettivo-alberghiero esistente fatta salva la disponibilità degli alloggi universitari.

Questa Fase richiederà un forte impegno finanziario per la realizzazione di un nuovo specifico fabbricato.

Resta in ogni caso espressamente inteso che, stante la mancanza assoluta di uno storico, di precisi elementi di valutazione del mercato, nonché di dati socio economici aggregabili in tempi ristretti per formulare più precise valutazioni:

- a. al momento, l'impegno del **Proponente** è unicamente quello di realizzare, organizzare e gestire quanto necessario per le Fasi 1 e 2;
- b. la Fase 3 sarà sviluppata, a condizione della dimostrata sostenibilità economica del sistema scolastico-ricettivo già realizzato, allo scopo di completare l'intero percorso formativo;
- c. Per contro, qualora sia constatabile in modo inequivocabile l'impossibilità (per carenza di studenti o di sostegni finanziari esterni alla società) di avviare e realizzare la Fase 3, il Proponente avrà il diritto di non esercitare l'Opzione di Acquisto Terreno Nord, fermo restando l'impegno al proseguimento dell'attività scolastica già avviata (Fase 1 e Fase 2).

Nell'ipotesi di cui alla precedente lettera c. , e pertanto qualora si dovesse prendere atto che eventuali cause esterne non dipendenti dall'attività di gestione del **Proponente** non garantiscano la sostenibilità della Fase 3, il **Proponente** avrà il diritto di esercitare l'Opzione di Acquisto Terreno Nord con una maggiorazione del Prezzo Acquisto Terreno Nord pari a € 35,00/mq (e così per un prezzo di € 75,00/mq, sempre previa deduzione delle somme versate quale corrispettivo per la concessione dell'Opzione Terreno Nord) per implementare l'attività ricettiva. Anche in questo caso, il mancato esercizio dell'Opzione Terreno Nord o la sua rinuncia da parte del Proponente comporterà la perdita delle somme versate fino a quel momento quale corrispettivo per la concessione del diritto di Opzione.

#### D. IMPEGNI A CARICO DEL PROPONENTE RICOMPRESI NELLA PROPOSTA VINCOLANTE

In aggiunta a quanto altrimenti previsto nella presente Proposta, ai fini della compiuta realizzazione del Progetto, il Proponente è disponibile ad assumere i seguenti impegni.

- Mettere a disposizione per **ospitalità degli studenti universitari**, fino a 50 posti letto per il periodo Ottobre-Maggio, ad un prezzo calmierato e definito sulla base delle tariffe applicate dall'ERSU. Eventuali speciali convenzioni per questi studenti universitari potranno essere sottoscritte anche per quanto riguarda la somministrazione di food and beverage. La maggiore età dei ragazzi consente che essi possano essere alloggiati sia in una porzione ben definita dell'albergo oppure in parte degli alloggi del Borgo. In considerazione del fatto che al momento il Borgo non è ancora nella immediata disponibilità del CIPNES e pertanto non può esserlo per il **Proponente**, si prevede che una prima immediata soluzione per garantire tale necessità possa essere quella di utilizzare direttamente una parte della struttura alberghiera, opportunamente organizzata in termini di accesso e di privacy rispetto al flusso turistico ricettivo.
- Validare da **Auditors di primario livello internazionale** i bilanci e le procedure di condotta amministrativa dell'attività scolastica e ricettiva, al fine di assicurare la massima trasparenza degli indicatori economici e finanziari del Progetto.



- A
- Predisporre entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'Intesa Preliminare un attendibile **business plan ed un documento di pianificazione aziendale dettagliata** della operatività della scuola internazionale e di quella ricettiva asseverato da primaria società di revisione. Tali strumenti saranno fondamentali per poter confermare una condotta manageriale inappuntabile, volta a creare e rafforzare una solida reputazione in ambito nazionale ed internazionale sulla base della quale di ritiene possano crearsi le basi per creare un fondo specifico per la realizzazione e l'attuazione della Fase 3 della scuola internazionale.

#### E. SCHEMA DEI FLUSSI FINANZIARI TRA I VARI COMPARTI DELL'ASSET

Da una prima valutazione degli investimenti necessari per la riqualificazione distributiva, funzionale ed energetica dei vari corpi fabbrica si prevede un investimento di almeno 5 MI Euro.

È realistico prevedere che la parte gestionale del plesso scolastico nelle Fasi 1 e 2 possa presentare una perdita finanziaria, in considerazione degli elevati costi necessari per garantire un corpo docente qualificato e madre lingua, oltre ai costi di manutenzione, energetici etc.

Con lo scopo di garantire una condizione di pareggio operativo gestionale delle attività scolastiche, è stato inserito nell'Asset il sistema alberghiero ed il cosiddetto Corpo B, destinato a creare un flusso finanziario positivo anche a sostegno della gestione delle predette attività scolastiche. Il successivo paragrafo F illustra in dettaglio le modalità di gestione della parte ricettiva-sportiva.

È stata scartata l'ipotesi di una redistribuzione interna dell'albergo per un utilizzo didattico in considerazione:

- dell'elevato costo della necessaria ristrutturazione pesante, senza comunque avere un ottimale layout;
- del fatto che la trasformazione in plesso scolastico porterebbe automaticamente alla perdita dell'unica struttura che potrebbe produrre flussi finanziari positivi.

Anche attraverso l'esercizio dell'Opzione Terreno Nord, il Proponente valuterà la realizzazione di un nuovo corpo fabbrica per scopi didattici, funzionalmente ottimizzato per tale scopo, e poter usufruire al contempo del Corpo "A" quale struttura alberghiera generatrice di ulteriori flussi finanziari positivi, che sin d'ora il **Proponente** si obbliga ad utilizzare per il supporto alla gestione operativa e per l'implementazione delle attività scolastiche.

#### F. GESTIONE SISTEMA RICETTIVO - SPORTIVO

##### **Polo Ricettivo:**

L'operatività della struttura alberghiera costituisce un elemento fondamentale per garantire la sostenibilità finanziaria del servizio scolastico. Pertanto verrà posta particolare cura nel selezionare il modello di offerta ricettiva, compatibile anche con la presenza di una scuola internazionale, che possa garantire flussi turistici per l'intero anno.

L'avvio dell'attività della struttura ricettiva, viste le non buone condizioni in cui versa, si presume possa essere programmato per fasi, allo scopo di consentire una riqualificazione per lotti funzionali e raggiungere un nuovo ed adeguato standard per le moderne richieste del mercato al fine di andare



alla piena operatività dell'intera struttura nell'arco di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'Intesa Preliminare salvo casi di forza maggiore. Si prevede comunque l'avvio della prima fase dell'attività ricettiva entro maggio 2024 garantendo l'operatività del 50% dell'offerta ricettiva disponibile. Si tratta di stime, da confermare sulla base dell'effettivo stato manutentivo dei manufatti, fermo in ogni caso l'impegno del Proponente adoperarsi al fine di rispettare tali scadenze, con allocazione di idonei mezzi tecnici e finanziari.

Gli alloggi del Borgo, potranno essere prevalentemente destinati ad alloggio dei docenti stranieri o comunque non residenti. Tale scelta si ritiene possa facilitare la decisione di insegnanti qualificati di accettare il trasferimento ad Olbia. Gli alloggi potranno essere organizzati in modo tale da consentire all'insegnante, single o con famiglia, di poter abitare in un ambiente confortevole, autonomo, che non necessita dell'utilizzo dell'auto per andare al posto di lavoro e per il tempo libero e lo sport.

L'utilizzo delle infrastrutture sportive disponibili anche per il corpo docente, il contatto con la natura e con le aziende agricole con le quali si intende creare una costruttiva sinergia, si ritiene possano essere elementi di forza per agevolare la decisione per andare ad insegnare e vivere nella città di Olbia.

#### **Impianti sportivi:**

Una parte degli impianti sportivi esistenti verranno direttamente gestiti dal **Proponente** e saranno riservati ad uso esclusivo della scuola internazionale e del sistema ricettivo.

In particolare si tratta della piscina olimpionica (50 m x 25 m), al momento scoperta, ma per la quale si ritiene che in un prossimo futuro possa essere prevista una copertura per un utilizzo anche invernale e di mezza stagione.

Anche i 3 campi da tennis più prossimi al Corpo A ed alla struttura ricettiva, verranno direttamente gestiti dal **Proponente** e posti a servizio della scuola e della struttura ricettiva.

Nelle more dell'auspicabile avvio della Fase 3 della scuola internazionale, per le restanti strutture sportive, in considerazione della necessità di garantire servizi di carattere ludico-sportivo a soddisfacimento dell'interesse collettivo del territorio, si propone che le stesse siano direttamente programmate e gestite dal **CIPNES**, al quale saranno concesse a titolo di comodato nello stato di fatto in cui si trovano, con il diritto di provvedere direttamente alla gestione economica e, conseguentemente sostenendone i costi di esercizio energetici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, fornitura di acqua e quanto altro necessario per il funzionamento e la buona conservazione degli impianti, con obbligo di restituzione delle medesime al Proponente in caso di inadempimento degli obblighi manutentivi.

In particolare, il **CIPNES** – quale comodatario – manterrà il controllo programmatico, gestionale e manutentivo:

- dei campi di calcio e calcetto ubicati nella parte più occidentale del compendio;
- della piscina coperta con vasca di lunghezza da 25 m, compresi gli spogliatoi ed i locali pertinenziali ricreativi;
- del palasport con i locali accessori;
- dei campi da tennis non direttamente gestiti dal **Proponente**.

Queste strutture verranno utilizzate per soddisfare una offerta di interesse collettivo di livello territoriale, direttamente sotto la responsabilità ed organizzazione manageriale del **CIPNES** al fine di assicurare un elevato standard qualitativo di tutti gli impianti e dell'impianto a verde circostante, nel rispetto del decoro e delle finalità del Progetto.



Detti impianti, attraverso apposita convenzione, dovranno essere anche fruibili per gli utenti della scuola e della struttura ricettiva con indennizzo dei costi di gestione.

Il **Proponente** si impegna a contribuire (nella misura che sarà definita d'intesa tra le parti) per sostenere i costi necessari al riattamento e l'efficientamento energetico della piscina coperta.

Ad avvenuto avvio della Fase 3 (500 studenti) tutti i beni sopra indicati rientreranno prioritariamente nella disponibilità gestoria del Proponente in quanto essenziali per soddisfare il completo fabbisogno di servizi ludico-ricreativi degli alunni della scuola internazionale.

#### Centro benessere

Il **centro benessere**, la cui gestione si ritiene opportuno rimanga in capo al **Proponente**, richiede importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica e potrà essere utilizzato a supporto della struttura ricettiva e del territorio. Il **Proponente** si rende disponibile a concordare con il **CIPNES** le specifiche destinazioni d'uso degli spazi disponibili e i servizi alla persona che il predetto centro dovrà assicurare (area estetica, area medica, area benessere etc..).

Le priorità di avvio delle principali funzioni strategiche pongono la rimessa in pristino del centro benessere tra i 12 e 24 mesi dalla presa in consegna del compendio.

#### Manutenzione impianto a verde delle parti direttamente connesse con la scuola e la parte ricettiva:

Il Geovillage aveva un importante impianto a verde, formato da alberature ed essenze arboree basse, che hanno consentito di creare una forte mitigazione ambientale e paesaggistica di tutto il compendio. Oggi parte di questa vegetazione, ha risentito di un lungo periodo di abbandono e necessita di una importante manutenzione straordinaria e di una altrettanto impegnativa manutenzione ordinaria una volta portata a regime, che il **Proponente** si impegna a sostenere.

Uno dei rilevanti centri di costo di tale gestione è rappresentato dal notevole consumo idrico e dalla mancanza di una rete di irrigazione mediante acqua grezza, ossia non potabilizzata e quindi con un costo per unità di volume decisamente più basso rispetto a quello dell'acqua potabile.

Su questo tema sarà necessario ricercare congiuntamente al **CIPNES** soluzioni di natura tecnica e impiantistica che consentano di ridurre sensibilmente il costo della fornitura dell'acqua.

Il Proponente si rende inoltre disponibile ad attivare con il CIPNES un contratto di global-service per la gestione e la manutenzione del verde e della viabilità interna di propria competenza.

#### G. GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE AD USO COMUNE

L'assetto complessivo del Geovillage, per come è stato concepito fin dalla sua origine comporta una condivisione della viabilità di accesso con differenti proprietà (es. blocco uffici Torre 1, 2, 3 e 4).

La necessità di un utilizzo collettivo anche a servizio del territorio di alcune strutture sportive genera ovviamente un eccessivo flusso di traffico all'interno del compendio. Per contro sia la parte ricettiva che quella scolastica sono a loro volta generatori autonomi di flussi di traffico.

Appare evidente la necessità di un intervento pubblico/privato strutturale per la razionalizzazione degli accessi del Geovillage al fine di evitare che, una viabilità nata per soddisfare le esigenze di un comparto ricettivo privato con limitato traffico veicolare che, con il tempo, si è trasformata invece in una importante arteria non dimensionata per i flussi di traffico attuali e futuri. A tale scopo si rende

opportuno prevedere un adeguamento dello schema funzionale della viabilità che separi i flussi di traffico verso le strutture di interesse collettivo (impianti sportivi) da quelli verso le strutture destinate a funzioni scolastico-ricettive.

Nella figura contenuta nell'**Appendice A** alla presente, sono stati rappresentati con il colore rosso i tratti di viabilità che dovrebbero essere realizzati, riqualificati e gestiti come strade ad uso pubbliche a tutti gli effetti. Con colore giallo, sono invece rappresentati i tratti di viabilità che rimangono ad uso esclusivo privato e quindi gestiti e mantenuti direttamente dal **Proponente**. Il loro accesso sarà direttamente regolamentato dal **Proponente**.



## H. CONDIZIONI CONTRATTUALI

Ferme le condizioni contrattuali di dettaglio previste nei singoli accordi che saranno sottoscritti ai fini dell'esecuzione ed implementazione del Progetto, sono di seguito illustrate alcune criticità e problematiche di natura tecnico-amministrativa ritenute essenziali dal **Proponente** ai fini della concreta fattibilità tecnica e sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento. Tali circostanze sono quindi condizioni essenziali per la sottoscrizione del Contratto di Acquisto e dovranno verificarsi entro e non oltre il 30.09.2023, salvo rinuncia da parte del Proponente. Decorso detto termine ed in assenza di un accordo tra le parti, la presente proposta dovrà ritenersi priva di effetti giuridici, salvo per le previsioni di cui al paragrafo N.

### **Condizioni sospensive:**

- a. Ridefinizione dei confini della **Zona Economica Speciale (ZES)** ricadente nella zona industriale di Olbia di competenza del **CIPNES**, ricomprendendo il comparto del Geovillage come definito nella seguente proposta come **Asset**. La procedura di ridelimitazione dovrà essere completata prima dell'eventuale sottoscrizione del contratto di acquisizione, onde poter godere dei benefici previsti dalla normativa delle aree ZES per tale tipo di investimenti.
- b. **Acquisizione** del compendio denominato il **Borgo**, attualmente di proprietà di un istituto finanziario. La disponibilità di questo comparto è fondamentale per garantire l'alloggio dei docenti e quindi, per l'avvio delle attività didattiche. Il corrispettivo per l'acquisizione del predetto comparto dovrà essere oggetto di specifica trattativa sulla base del costo sostenuto dal CIPNES verso l'Istituto di Credito attualmente proprietario, con un prezzo massimo a carico del Proponente pari ad **Euro UN milione** oltre a spese, oneri ed IVA, per l'acquisto della piena proprietà dell'intero compendio denominato il Borgo.

Nel caso in cui tale corrispettivo dovesse superare la somma di **Euro UN milione** oltre a spese, oneri ed IVA, il Proponente si riserva la facoltà di rinunciare alla presente condizione sospensiva e di concordare con il CIPNES l'eventuale maggiore corrispettivo dovuto per l'acquisizione del compendio denominato il Borgo.

- c. **Riclassificazione** della fascia ricompresa tra la viabilità interna e la viabilità consortile a sud del comparto Geovillage in standard "*Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale*". In considerazione delle finalità di protezione ambientale e di schermatura paesaggistica si propone che detta fascia sia concessa al **Proponente** attraverso un contratto di comodato d'uso a titolo gratuito, con impegno del **Proponente** di provvedere alla riqualificazione ambientale e alla realizzazione di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed opere di pertinenza della viabilità pubblica ai sensi del codice della strada (parcheggi) nonché alla relativa manutenzione.



d. **Razionalizzazione degli accessi al Geovillage**, riclassificando la viabilità esistente e di nuova programmazione (in colore rosso nell'Appendice "A") come pubblica. Questo in considerazione delle molteplici correlazioni funzionali che oggi il Geovillage ha con il territorio e con la stessa zona gestita dal CIPNES. La viabilità pubblica garantirebbe quindi un diretto accesso a tutti i servizi di interesse collettivo presenti e futuri del compendio sia dalla viabilità primaria (circonvallazione) che dalla viabilità secondaria di competenza del CIPNES. La viabilità interna (di colore giallo nell'Appendice "A") rimarrebbe di esclusiva pertinenza delle attività scolastiche e ricettive sotto la diretta gestione del **Proponente**.

e. **Razionalizzazione delle reti esistenti** allo scopo di rendere indipendenti le linee tecniche di alimentazione e scarico, oggi probabilmente funzionanti in modo promiscuo tra le differenti proprietà, comprese le correlate responsabilità di gestione e manutenzione delle stesse (es. energia elettrica MT, scarichi fognari, condotte per l'approvvigionamento idrico etc.).

#### I. PREZZO DI ACQUISIZIONE DELL'ASSET AI SENSI DELLA PRESENTE PROPOSTA

Il prezzo di acquisizione oggetto della presente Proposta, da ritenersi quale offerta massima per l'acquisizione dell'**Asset**, è stato determinato sulla base della sommatoria dei valori delle singole parti immobiliari che costituiscono l'**Asset** che nel dettaglio sono riportati nella tabella che costituisce l'**Appendice "B"** alla presente. Resta espressamente inteso che la presente Proposta è formulata a corpo e non a misura e per la totalità degli Asset (inclusa l'Opzione Terreno Nord).

Inoltre, variazioni dei termini e delle condizioni rappresentate nella presente Proposta, intervenute prima della stipula del Contratto Definitivo, comporteranno la necessità per il Proponente di verificare la sostenibilità del Progetto e, in caso, di rivedere i termini economici.

#### J. MODALITA' DI PAGAMENTO

In considerazione della forte valenza socio culturale di livello territoriale e di interesse collettivo che l'iniziativa riveste, vengono proposte modalità di pagamento dell'**Asset** tali da facilitare gli ingenti ed immediati investimenti necessari per approntare l'allestimento del Corpo A quale sede della scuola internazionale per la Fase 1 e la Fase 2. Tali modalità e tempistiche sono rappresentate nella tabella che costituisce l'**Appendice B** alla presente.

Seppure il pagamento a saldo delle varie parti immobiliari, non avvenga contestualmente alla sottoscrizione del contratto di acquisizione, ma in forma differita, si ritiene necessario che le stesse siano nella immediata e piena disponibilità del **Proponente** affinché questi possa iniziare ad utilizzarle senza restrizione alcuna per lo scopo e la destinazione che è stata esplicitata nel presente documento.



**K. VINCOLO DI DESTINAZIONE DECENNALE DI UTILIZZO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE QUALE SCUOLA INTERNAZIONALE.**

Il presente documento mette chiaramente in evidenza i molteplici rischi che l'iniziativa presenta, soprattutto per la mancanza di elementi storici di valutazione del mercato scolastico internazionale e per la sua localizzazione nel contesto di riferimento.

Fermo restando questo rischio, il **Proponente** si impegna a mantenere il vincolo di destinazione d'uso di scuola internazionale per una durata di anni 10. Decorso tale termine, qualora non più sostenibile economicamente la Scuola Internazionale, è facoltà del proponente proseguire l'attività d'impresa compatibilmente con le destinazioni d'uso consentite dalla normativa urbanistica consortile vigente all'atto della sottoscrizione dell'intesa preliminare.

Nell'ipotesi di inosservanza del vincolo di destinazione d'uso sopra indicato il **Proponente** si obbliga a corrispondere una penale pari ad 1 milione di € per ogni annualità di mancata attivazione ed esercizio dell'attività d'impresa afferente alla Scuola Internazionale avente le caratteristiche funzionali e strutturali convenute, fermo in ogni caso l'impegno a garantire comunque la continuità di una diversa e alternativa attività d'impresa. A garanzia di tale vincolo decennale di scopo e del pagamento della penale, all'atto della stipula del Contratto Definitivo il **Proponente** provvederà a consegnare al CIPNES fidejussione bancaria a prima richiesta, emessa da primario istituto di credito avente una durata decennale ed un importo iniziale pari a 10 milioni di € a scalare.



**L. TERMINE ESSENZIALE PER LA DEFINIZIONE DELL'ACCORDO**

Stante i tempi di avvio dell'attività didattica che sono ovviamente calendarizzati dal sistema scolastico (agosto-settembre) e poter approntare le necessarie riqualificazioni impiantistiche e strutturali nonché organizzare e programmare la piena funzionalità della scuola, è necessario che l'Intesa Preliminare di condivisione della presente Proposta, corredata dalla documentazione fotografica dello stato di fatto che farà parte integrante dell'Intesa Preliminare, sia sottoscritta tra le parti entro e non oltre **30.04.2023** e che l'eventuale Contratto di Acquisto definitivo dell'Asset sia sottoscritto entro e non oltre il **30.09.2023**; e ciò al fine di consentire la piena operatività del Proponente per la programmazione e lo sviluppo dell'iniziativa nel rispetto della tempistica di avvio della stessa.

**M. DEPOSITO A GARANZIA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI DAL PROPONENTE**

Nell'ipotesi di positivo formale accoglimento della presente Proposta da parte del **CIPNES**, il **Proponente** si impegna a versare allo stesso CIPNES le somme di seguito indicate:

- a) Quanto a € 1.000.000,00 quale cauzione a copertura della mancata sottoscrizione del Contratto di Acquisto in oggetto descritto, dovuta ad ogni fatto riconducibile al Proponente. Qualora invece l'aggiudicazione venga affidata ad altra Ditta, detta cauzione dovrà essere restituita al Proponente entro il 10 Ottobre 2023.
- b) Quanto a € 2.000.000,00 a titolo di acconto sul prezzo e dovrà essere restituito al Proponente entro il 10 Ottobre 2023 qualora il Proponente non sia il definitivo aggiudicatario.

Le somme di cui ai punti a) e b) che precedono dovranno essere corrisposte al CIPNES entro e non oltre **10** giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione dell'Intesa Preliminare.

In caso non si proceda alla sottoscrizione del Contratto di Acquisto per il mancato verificarsi delle condizioni sospensive di cui al paragrafo H, (ivi inclusa l'acquisizione del compendio immobiliare il Borgo alle condizioni economiche di cui alla lettera b. di tale paragrafo) ovvero per fatto e colpa che non siano esclusivamente imputabili al Proponente o ai suoi aventi causa, il CIPNES dovrà tempestivamente restituire al Proponente stesso l'intero importo ricevuto.

#### N. TERMINI LEGALI DELLA PRESENTE PROPOSTA



##### 1. Irrevocabilità e decadenza

La presente Proposta è irrevocabile fino al 30 aprile 2023.

In assenza di accettazione oltre tale data, essa cesserà di produrre i propri effetti, salvo per quanto previsto ai successivi punti 2 e 4.

##### 2. Riservatezza

Il contenuto della presente Proposta e, più in generale, del Progetto deve intendersi riservato e confidenziale e non potrà essere divulgato a terze parti, se non nei limiti e nella misura necessari per l'assolvimento di obblighi di legge e per l'espletamento di procedure ad evidenza pubblica.

##### 3. Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione in relazione alla presente Proposta dovrà essere fatta per iscritto a mezzo raccomandata A/R e/o PEC ai seguenti indirizzi:

- quanto al Proponente:
  - o Fondazione "Salima"
  - o Indirizzo: Whiteley Chambers, Don Street, St Helier, Jersey, JE2 4TR
  - o Email: philipcarlton@highvern.com
- quanto al CIPNES:
  - o Indirizzo: Via Zambia 7 – 07026 OLBIA
  - o PEC: protocollo@pec.cipnes.it

##### 4. Legge applicabile e Foro competente

La presente Proposta e tutte le obbligazioni dalla stessa nascenti sono regolate dal diritto italiano.

Qualsiasi contestazione dovesse insorgere in relazione al contenuto della presente Proposta, alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Tempio.



## APPENDICE "B"

### PROPOSTA ECONOMICO-FINANZIARIA

								PROPOSTA MODALITA' PAGAMENTO		
DESCRIZIONE ASSET	NOTE	Costo CIPNES	Indennizzo spese CIPNES	Oneri amministrativi CIPNES (5%)	Totale	IVA (22%)	Totale + IVA	alla stipula del contratto di acquisizione IVA compresa	24 mesi	Totale
1	Compendio immobiliare Geovillage + Arredi e beni mobili	10.350.000,00 €	517.500,00 €	517.500,00 €	11.385.000,00 €	2.504.700,00 €	13.889.700,00 €	12.627.000,00 €	1.262.700,00 €	13.889.700,00 €
2	Compendio "Il Borgo" nelle condizioni di fatto in cui si trova a seguito della acquisizione dall'istituto che ne detiene la Proprietà.	1.000.000,00 €	20.000,00 €	50.000,00 €	1.070.000,00 €	235.400,00 €	1.305.400,00 €	1.220.000,00 €	85.400,00 €	1.305.400,00 €
3	Area di standard Verde, derivante dalla Variante urbanistica (circa 26.000 m <sup>2</sup> ).	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
4	Terreno edificatorio per la nuova Scuola Internazionale (circa 14.000 mq), vincolato con opzione di acquisto per 5 anni, con costo del diritto di opzione pari al 5% annuo del valore di transazione del bene. In caso di acquisto, il prezzo da liquidare a saldo è pari al valore del bene dedotto degli importi versati come diritti di opzione dello stesso									
	40 €/mq ad uso scuola 75 €/mq ad altri usi									
5	Costo annuo del diritto di opzione punto 4):	5%/annuo su € 560.000								
								13.847.000,00 €	1.348.100,00 €	15.195.100,00 €



A. G.



APPENDICE "A"

