

**COMPONENTI:**

*Presente*

Rag.	Andrea	Casu	•	Vice Presidente	Si
---	---	----	•	Consigliere	
Rag.	Massimiliano	Daga	•	Consigliere	Si
Ing.	Andrea	Lutzu	•	Consigliere	Si

**COLLEGIO DEI REVISORI:**

Dott.	Alberto	Annis	•	Presidente	No
Dott. <sup>ssa</sup>	Paola	Perseu	•	Componente	Si
Dott. <sup>ssa</sup>	Tiziana	Sanna	•	Componente	No

**SEGRETARIO:** Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

**OGGETTO:** *Insedimenti Industriali*

**Esame ed approvazione preliminare del Piano di Utilizzo** presentato dalla Società **"SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l."**, con sede in Oristano, Via Cagliari n. 47, per l'attività edificatoria nel lotto di terreno della superficie reale complessiva di **mq 11.135,94**, ricadente all'interno del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in **"Zona Servizi Generali e Centro Direzionale"**, ai sensi dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile.

**Esame ed approvazione dello "schema" di Atto d'Obbligo** da sottoscrivere con la Società ai sensi dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del P.R.T.C. .

**RELAZIONE**

Il Vice Presidente, Rag. Andrea Casu, informa i Componenti il Consiglio di Amministrazione che la Società **"SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l."** con sede in Oristano, Via Cagliari n. 47, con nota in data 26/10/2021, acquisita al protocollo dell'Ente con n. 3696, ha presentato istanza per l'attività edificatoria, attraverso predisposizione di specifico *Piano di Utilizzo*, nelle aree ricadenti all'interno del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in **"Zona Servizi Generali e Centro Direzionale"**, ai sensi dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile.

A seguito della preliminare istruttoria avviata dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio dell'Ente, la Società nel Gennaio 2022 ha prodotto integrazioni documentali che sono oggetto della presente disamina.

Il lotto di terreno di proprietà della Società proponente è catastalmente identificato al Foglio 21 del C.T. di Oristano, mappali 523 (mq 8.826) – 3049 (mq 1.207) e 3051 (mq 313) per una superficie catastale complessiva di mq 10.346 e reale di



mq 11.135,94 come da asseverazione che verrà prodotta dalla Società "SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l." a cura del tecnico incaricato del rilievo catastale.

Detta area si affaccia sulla Via Monte Arci e parzialmente sulla Via Monte Gonare mentre a sud confina con proprietà Consortile censita sempre al Foglio 21, mappali 1020 e 2031: quest'ultimo, della superficie catastale di mq 1.900 e superficie reale di mq 1.855,84 (anch'essa da asseverare), viene ricompreso nel Piano di Utilizzo.

Il Vice Presidente precisa che l'intervento edificatorio proposto dalla Società "Sviluppo Immobiliare S.r.l." prevede l'applicazione dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del PRTC Consortile che prescrive, appunto, la presentazione del *Piano di Utilizzo* redatto sulla base delle indicazioni dell'Ente e la sottoscrizione di uno specifico *Atto d'Obbligo* nei confronti del Consorzio, per la determinazione della **superficie fondiaria**.

La restante superficie - sempre secondo la formulazione dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del P.R.T.C. - dovrà essere destinata alla viabilità ed agli standard determinati sulla base dei parametri stabiliti dall'Art. 8, commi 1 e 2 del Decreto Assessoriale 20/06/1983 n. 2266/U, fermo restando che una superficie minima del 20% dovrà essere ceduta gratuitamente al Consorzio, anche a mezzo di monetizzazione e/o permuta, a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali.

Il Vice Presidente ricorda, inoltre, ai presenti che l'Assemblea Generale del Consorzio, con propria Deliberazione n. 3 del 29/02/2012, aveva approvato l'**"Atto di Indirizzo per la predisposizione dei Piani di Utilizzo ai sensi degli Artt. 9 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C."**, che ha introdotto le seguenti specificazioni:

1. il corretto inserimento del "*Piano di Utilizzo*" rispetto alle infrastrutture consortili esistenti o in programma;
2. la destinazione "*ad uso pubblico*" della viabilità comune introdotta nel "*Piano di Utilizzo*" e la corretta manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa secondo gli standard consortili;
3. la possibilità di predisporre Progetti di Variante relativi ai singoli lotti facenti parte del "*Piano di Utilizzo*" una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione nello stesso previste;
4. specificazioni sulla determinazione della superficie fondiaria e degli altri standard previsti dal "*Piano di Utilizzo*".

Premesso e ricordato quanto sopra richiamato, il Vice Presidente procede quindi illustrando ai presenti gli elaborati progettuali presentati dalla Società proponente e dando lettura della *Relazione* allo scopo predisposta dall'Ufficio Tecnico dell'Ente in data 04/04/2022, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

La Relazione dell'Ufficio Tecnico evidenzia preliminarmente che il Piano di Utilizzo presentato risulta compatibile con il sopra richiamato "*Atto di Indirizzo per la predisposizione dei Piani di Utilizzo ai sensi degli Artt. 9 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C.*".

In particolare, la superficie minima del 20% del territoriale da cedere gratuitamente all'Ente per finalità di interesse consortile a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, ai sensi dell'ultimo capoverso dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del P.R.T.C., corrisponde a **mq 2.227,19** (mq 11.135,94 x 20%): la

Società proponente individua a tale scopo una superficie leggermente maggiore, ossia **mq 2.624,31**, e ciò al fine di ottimizzare lo sviluppo planimetrico dell'intervento in programma.

Sempre a tal fine propone, altresì, di permutare il terreno di proprietà consortile compreso nel comparto in progetto (mappale 2031 della superficie reale di mq 1.855,84) con altra area limitrofa di pari superficie, accorpendo a quest'ultima la cessione del 20% "*maggiorato*" (mq 2.624,31) così da formare un unico lotto di terreno della superficie complessiva di **mq 4.480,15** - come da elaborato grafico allegato - che diverrà di proprietà del Consorzio.

A tale area l'Ente potrà accedere mediante la nuova infrastruttura stradale che verrà ovviamente realizzata dalla Società in innesto alla Via Monte Arci.

Relativamente ai parametri urbanistici, la **superficie fondiaria** ammonta a **mq 6.633,90** (territoriale detratti gli standards) con conseguente **superficie massima edificabile** pari a **mq 2.211,30** e **volume massimo edificabile** pari a **mc 19.901,70**

L'intervento edificatorio proposto riguarda la realizzazione di un fabbricato la cui tipologia edilizia, così come rappresentata negli elaborati grafici allegati all'istanza, è puramente indicativa: potrà realizzarsi qualsiasi tipologia di pianta sempre nel rispetto dei parametri urbanistici come sopra determinati. La destinazione d'uso dovrà, ovviamente, essere compatibile con quelle ammesse nella zona secondo le specifiche del Piano Regolatore Territoriale Consortile.

Si evidenzia la necessità che la Società proponente indichi in maniera precisa la destinazione d'uso (anche in termini generali) e ciò al fine di definire in maniera univoca gli standard da applicare per la definizione della superficie fondiaria.

Premesso ed illustrato quanto sopra, il Vice Presidente richiama il vigente "**Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili**" in base a cui il Consiglio di Amministrazione è chiamato ad esprimersi nel merito della proposta di permuta presentata dalla Società quale perfezionamento della cessione in favore del Consorzio prevista dall'Art. 9 delle più volte richiamate *Norme di Attuazione*.

A tale riguardo il Vice Presidente, sulla scorta degli elaborati presentati dalla Società e della istruttoria dell'Ufficio Tecnico Consortile, ritiene sicuramente meritevole di accoglimento l'istanza di permuta così come formulata proponendone, pertanto, l'accoglimento.

Procede, pertanto, dando lettura dello "*schema*" di **Atto d'Obbligo** predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, la cui sottoscrizione perfezionerà l'approvazione del Piano di Utilizzo.

Contestualmente alla sottoscrizione di detto Atto d'Obbligo, la Società dovrà procedere al perfezionamento della permuta mediante specifico Atto Pubblico.

Proseguendo nella lettura dello "*schema*" di Atto d'Obbligo, il Presidente informa i presenti circa la conseguente tempistica procedurale relativa al perfezionamento dell'iniziativa.

Il **Progetto Esecutivo** dell'intervento edificatorio dovrà essere presentato al Consorzio dalla Società entro il termine di **24 (ventiquattro) mesi** decorrenti dalla data di sottoscrizione del più volte citato Atto d'Obbligo, termine comunque prorogabile ad insindacabile giudizio dell'Ente, previa richiesta del proponente.

L'eventuale **rinuncia** al perfezionamento della iniziativa da parte della

Società, formalizzata entro **12 (dodici) mesi** decorrenti dalla firma dell'Atto d'Obbligo, darà titolo alla retrocessione delle proprietà con Atto di trasferimento a carico della Società.

L'iter procedurale troverà, quindi, conclusione - laddove approvato il *Progetto Esecutivo* e confermato dalla Società l'avvio della iniziativa - con la sottoscrizione della **Convenzione di Inseadimento**, il cui relativo "schema" verrà approvato dall'Ente contestualmente alla approvazione del *Progetto Esecutivo* della iniziativa e che, in linea generale, fisserà in **24 (ventiquattro) mesi** - anch'essi prorogabili ad insindacabile giudizio dell'Ente e su richiesta del proponente - il termine per ultimare l'opera.

Premesso e richiamato quanto sopra esposto, Presidente propone di:

- **approvare** il **Piano di Utilizzo** per la determinazione della *superficie fondiaria* e dei *parametri urbanistici* da applicare all'area interessata dall'intervento edificatorio proposto dalla Società "**SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l.**" di Oristano nel lotto di terreno ricadente all'interno del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in "**Zona Servizi Generali e Centro Direzionale**", secondo la zonizzazione del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile*;
- **accogliere** la proposta di **cessione gratuita** dell'area di **mq 2.624,31** quale superficie da destinare a finalità di interesse consortile a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, ai sensi dell'ultimo capoverso dell'Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del P.R.T.C., superficie leggermente superiore a quella minima del 20% prevista dalle richiamate *Norme di Attuazione* che corrisponderebbe, nel caso specifico, a mq 2.227,19 (mq 11.135,94 x 20%);
- **accogliere** la richiesta di **permuta** proposta dalla citata Società, come sopra meglio esplicitato;
- **approvare** lo "**Schema**" di Atto d'Obbligo predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente invita i presenti ad esprimersi nel merito delle "*proposte*" formulate, assumendo le determinazioni di propria competenza.

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SENTITA	la Relazione del Vice Presidente
RICHIAMATA	la Delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio n. 3 del 29/02/2012, con la quale è stato approvato l'" <i>Atto di Indirizzo per la predisposizione dei Piani di Utilizzo ai sensi degli Artt. 9 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C.</i> ";
VISTA	la nota in data 26/10/2021 della Società " <b>SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l.</b> " con sede in Oristano, Via Cagliari n. 47, acquisita al protocollo dell'Ente con n. 3696, con cui ha presentato istanza per l'attività edificatoria, attraverso predisposizione di specifico <i>Piano di Utilizzo</i> , nelle aree ricadenti all'interno del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in " <b>Zona Servizi Generali e Centro Direzionale</b> ", ai sensi dell'Art. 9

- delle *Norme di Attuazione* del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile;
- VISTI gli elaborati progettuali così come integrati nel Gennaio 2022 a seguito delle interlocuzioni con gli Uffici dell'Ente;
- VISTA la *Relazione* predisposta dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio tecnico Infrastrutture e Territorio dell'Ente in data 04/04/2022, dalla quale si accerta che - sulla base dei parametri urbanistici stabiliti dal richiamato Art. 9 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.T.C. - è stata individuata la superficie fondiaria del lotto di terreno oggetto di futuro intervento, detraendo dalla superficie territoriale le percentuali di "cessioni", ivi compreso il 20% a favore del Consorzio (da destinare a finalità di interesse consortile a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali), corrispondente a mq 2.227,19;
- PRESO ATTO che la Società proponente individua a tale scopo una superficie leggermente maggiore, ossia mq 2.624,31, e ciò al fine di ottimizzare lo sviluppo planimetrico dell'intervento in programma;
- VALUTATA la proposta di permuta del terreno di proprietà consortile compreso nel comparto in progetto (mappale 2031 della superficie reale di mq 1.855,84) con altra area limitrofa di pari superficie, accorpando a quest'ultima la cessione del 20% "maggiorato" (mq 2.624,31) così da formare un unico lotto di terreno della superficie complessiva di mq 4.480,15 che diverrà di proprietà del Consorzio, con accesso dalla Via Monte Arci con viabilità da realizzare a carico della proponente;
- RITENUTO di accogliere la proposta di permuta così come formulata, ai sensi del vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili* che interamente si richiama;;
- VISTO lo "schema" di *Atto d'Obbligo* predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- CONDIVISA l'impostazione procedurale e la conseguente tempistica relative al perfezionamento dell'iniziativa, così come definite nello "schema" di *Atto d'Obbligo* esaminato;
- CONDIVISE pertanto, le proposte del Vice Presidente come sopra riportate;
- VISTE le *Norme di Attuazione* del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile*;
- VISTO il vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili*;
- VISTO il vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
- SENTITO il *parere favorevole* espresso dal Direttore dell'Ente;
- con voti unanimi legalmente espressi,


## DELIBERA

## Delibera n. 027/2022

- **Di approvare il Piano di Utilizzo** presentato dalla Società “SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l.”, con sede in Oristano, Via Cagliari n. 47, per l’attività edificatoria nel lotto di terreno della superficie reale complessiva di **mq 11.135,94**, ricadente all’interno del Corpo Nord dell’Agglomerato Industriale di Oristano, in “**Zona Servizi Generali e Centro Direzionale**”, ai sensi dell’Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile.
- **Di accogliere** la proposta di **cessione gratuita** dell’area di **mq 2.624,31** quale superficie da destinare a finalità di interesse consortile a compensazione dell’utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, ai sensi dell’ultimo capoverso dell’Art. 9 delle *Norme di Attuazione* del P.R.T.C., superficie leggermente superiore a quella minima del 20% prevista dalle richiamate *Norme di Attuazione* che corrisponderebbe, nel caso specifico, a *mq 2.227,19* (*mq 11.135,94 x 20%*).
- **Di accogliere** la proposta di **permuta** formulata dalla Società tra il terreno di proprietà consortile compreso nel comparto in progetto (mappale 2031 della superficie reale di *mq 1.855,84*) con altra area limitrofa di pari superficie, accorpando a quest’ultima la cessione del 20% “maggiorato” (*mq 2.624,31*) così da formare un unico lotto di terreno della superficie complessiva di **mq 4.480,15** - come da elaborato grafico allegato al Piano di Utilizzo – che diverrà, quindi, di proprietà del Consorzio.
- **Di approvare** lo “schema” di Atto d’Obbligo così come predisposto dal Servizi Amministrativo del Consorzio, la cui sottoscrizione perfezionerà l’approvazione del Piano di Utilizzo disposta con la presente Deliberazione. Al momento della sottoscrizione dell’Atto d’Obbligo con il Consorzio la Società dovrà perfezionare la permuta come sopra indicata. Tutte le relative spese tecniche, catastali e notarili saranno interamente a carico della Società.
- **Di autorizzare** il Direttore, Dott. Marcello Siddu, alla stipula dell’Atto d’Obbligo e dell’Atto Pubblico di Permuta con la Società “SVILUPPO IMMOBILIARE S.r.l.”.
- **Di subordinare** quanto disposto con la presente Deliberazione alla specificazione, da parte della Società proponente, della destinazione d’uso.
- **Di dare mandato** agli Uffici dell’Ente affinché provvedano di conseguenza nei propri Atti.

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



IL VICE PRESIDENTE

(Rag. Andrea Casu)



## SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

22-04-2022 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 22-04-2022

SA/2022

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)

