

COMPONENTI:

Presente

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

COLLEGIO DEI REVISORI:

Dott.	Alberto	Annis	• Presidente	Si	
Dott. ^{ssa}	Paola	Perseu	• Componente		No
Dott. ^{ssa}	Tiziana	Sanna	• Componente		No

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: Insedimenti Industriali

Preso d'atto dell'assetto definitivo 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 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.

RELAZIONE

Il Vice Presidente, Rag. Andrea Casu, richiama la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 027 del 20/04/2022 con cui l'Ente ha disposto:

- 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.

Le esatte superfici dovranno essere determinate a seguito del frazionamento delle aree oggetto di cessione e permuta, il cui onere sarà interamente a carico della Società proponente;

- 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.

Al riguardo il Presidente ricorda che la proposta presentata dalla Società proponente era costituita da diverse particelle di terreno di proprietà della stessa, catastalmente identificate al Foglio 21 del C.T. di Oristano con i mappali 523 (mq 8.826) – 3049 (mq 1.207) e 3051 (mq 313) per una superficie catastale complessiva di mq 10.346.

La medesima Società aveva altresì evidenziato che a seguito dei rilievi topografici eseguiti su dette aree, la superficie reale di queste risultava essere di mq 11.135,94, come da Relazione Tecnica asseverata in data 30/04/2022 dall’Ing. Alberto Casu, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. B200.

Le aree si affacciano sulla Via Monte Arci e, parzialmente, sulla Via Monte Gonare mentre a sud confinano con proprietà Consortile censita, sempre al Foglio 21, con i mappali 1020 e 2031. Relativamente a quest’ultimo, della superficie catastale di mq 1.900 e superficie reale di mq 1.855,84 (anche quest’ultima indicata nella suddetta Relazione Tecnica asseverata), la Società aveva proposto – e il Consorzio aveva accettato - di acquisirne la proprietà mediante permuta con area di pari superficie da accorpare al mappale 1020, e ciò al fine di regolarizzare l’inquadramento planimetrico del Piano di Utilizzo.

La medesima Società aveva altresì proposto - e il Consorzio aveva accettato – di “accorpare” all’area permutata (mq 1.855,84) quella da cedere gratuitamente all’Ente per finalità di interesse consortile a compensazione dell’utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili (c.d cessione 20%) e, nello specifico, un lotto di terreno della superficie di mq 2.624,31 (superficie leggermente maggiore rispetto a quella derivante applicando la quota del 20% al territoriale reale di mq 11.135,94), così da formare un unico lotto di terreno della superficie complessiva di mq 4.480,15, che sarebbe quindi diventato interamente di proprietà dell’Ente.

Ad esso verrà garantito l’accesso mediante una nuova infrastruttura stradale in innesto alla Via Monte Arci, realizzata interamente a carico della Società.

Premesso e richiamato quanto sopra riportato, il Vice Presidente prosegue dando lettura della Relazione predisposta dall’Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio in data 15.11.2022 a seguito degli adempimenti catastali perfezionati dalla Società proponente e che delineano compiutamente l’assetto definitivo del Piano di Utilizzo in argomento.

In data 11.08.2022, con Prot. 2022/21768, l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano - Territorio ha approvato il Frazionamento presentato dal Geom. Alessandro Chergia di Oristano (n. iscrizione 451), su incarico della Società e con Nulla Osta dell’Ente, relativo alle aree in parola, a seguito del quale gli identificativi catastali delle aree inserite nella proposta della Società Sviluppo Immobiliare S.r.l. risultano i seguenti (tutti al Foglio 21 del Comune di Oristano):

- 3061 mq 1.481 area Consortile (da permutare con area Sviluppo Immobiliare)
- 3062 mq 375 area Consortile (da permutare con area Sviluppo Immobiliare)
- 3063 mq 6.056 area Sviluppo Immobiliare
- 3064 mq 2.624 area Sviluppo Immobiliare da cedere gratuitamente al Consorzio
- 3065 mq 1.856 area Sviluppo Immobiliare (da permutare con area Consortile)
- 3066 mq 600 area Sviluppo Immobiliare

La proposta di Piano di Sviluppo, pertanto, prende avvio inizialmente da una superficie catastale di **mq 11.136** (mappali 3063 + 3064 + 3065 + 3066) di proprietà della Società.

La Società dovrà, quindi, perfezionare il trasferimento in favore del Consorzio della proprietà dell'area ricadente al Foglio 21 del Comune di Oristano, mappale 3064 della superficie di mq 2.624 a titolo di cessione del 20% a titolo gratuito ai sensi dell'Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C., mentre la permuta tra l'area ricadente al Foglio 21 del Comune di Oristano, mappale 3065 della superficie di mq 1.856 con l'area di proprietà Consortile censita al Foglio 21, mappale 3061 di mq 1.481 e mappale 3062 di mq 375 (per complessivi mq 1.856), potrà essere perfezionata successivamente all'approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Consorzio.

Al perfezionamento di tali trasferimenti di proprietà, il Piano di Utilizzo insisterà sui mappali 3061, 3062, 3063, 3066 ed avrà una **superficie territoriale** di proprietà della Società Sviluppo Immobiliare, al netto della cessione del 20% a titolo gratuito ai sensi dell'Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C. - pari a mq 2.227,19 – e della ulteriore cessione derivante dall'assetto urbanistico previsto nel Piano di Utilizzo pari a 397,12 mq) - di **8.511,63 mq**.

In applicazione, quindi, delle modalità previste all'Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.R.T.C. , la **superficie fondiaria** risulta di **6.633,90 mq** in riferimento alla quale, applicando gli indici urbanistici della Zona in argomento, viene a determinarsi una **superficie copribile (R_c) di mq 2.211,30** ad un **volume edificabile di mc 19.901,70**.

Dalla medesima Relazione predisposta dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio in data 15.11.2022 si evidenzia che gli indici come sopra calcolati e verificati si riferiscono alla ipotesi progettuale che prevede la futura realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da un unico livello .

A tale riguardo evidenzia, altresì, che gli elaborati presentati dalla Società proponente, mentre riportano il corretto calcolo degli indici edificatori analiticamente determinato con riferimento alla ipotesi realizzativa di un fabbricato costituito da un unico livello, indicano graficamente uno schema di sezione del fabbricato a tre livelli.

Sarà, pertanto, necessario che la Società provveda alla modifica degli elaborati grafici rappresentando lo schema di sezione del fabbricato ad un unico livello, soluzione questa realizzabile con indici edificatori come sopra riportati.

Il **Progetto Esecutivo** dell'intervento edificatorio, quindi, dovrà essere presentato al Consorzio dalla Società entro il termine di **24 (ventiquattro) mesi** decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo, termine comunque prorogabile ad insindacabile giudizio dell'Ente, previa richiesta del proponente. All'atto dell'approvazione del *Progetto Esecutivo* il proponente dovrà sottoscrivere apposita Convenzione di Insediamento contenente i termini di realizzazione delle opere, il vincolo di destinazione d'uso dell'immobile e le clausole di insediamento nell'Area Industriale

La mancata presentazione del Progetto entro i termini sopra indicati o la

sua mancata approvazione da parte degli organi competenti, darà titolo al Consorzio per procedere alla revoca dell'approvazione del Piano di Utilizzo, previa apposita comunicazione di avvio del procedimento. In caso di revoca dell'approvazione del Piano di Utilizzo o di rinuncia alla sua realizzazione da parte della Società oppure in caso di mancata realizzazione delle opere nei tempi stabiliti, la retrocessione dell'area oggetto di cessione gratuita verrà effettuata con spese interamente a carico della Sviluppo Immobiliare S.r.l. o suoi aventi causa.

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 Insediamento**, 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.

Al fine di perfezionare la procedura in corso, gli Uffici richiedono che la Società proponente presenti la sopra richiamata perizia asseverata sotto forma di perizia giurata.

Premesso e richiamato quanto sopra esposto, il Vice Presidente propone pertanto di procedere alla presa d'atto dell'assetto definitivo del Piano di Utilizzo presentato dalla Società "Sviluppo Immobiliare S.r.l." di Oristano.

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

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SENTITA la Relazione del Vice Presidente

RICHIAMATA la propria Deliberazione n. 27/2022 come meglio esplicitata in premessa;

VISTO il frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Territorio in data 11.08.2022 con Prot. 2022/21768, come meglio esplicitato in premessa;

VISTA la *Relazione* predisposta dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio tecnico Infrastrutture e Territorio dell'Ente in data 16/11/2022, che riporta l'assetto definitivo del Piano di Sviluppo così come conseguente agli adempimenti catastali sopra indicati;

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. 096/2022

- **Di prendere atto** degli identificativi catastali definitivi – così come derivanti a seguito del frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Territorio in data 11.08.2022 con Prot. 2022/21768 – delle aree facenti parte della proposta presentata dalla Società “**Sviluppo Immobiliare S.r.l.**”, con sede in Oristano, Via Cagliari n. 47, finalizzata alla definizione di un Piano di Utilizzo 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.

Le aree interessate sono tutte ricadenti al Foglio 21 del Comune di Oristano, mappali:

- | | |
|--------------------|--|
| - 3061 di mq 1.481 | - area Consortile (da permutare con area Sviluppo Immobiliare) |
| - 3062 di mq 375 | - area Consortile (da permutare con area Sviluppo Immobiliare) |
| - 3063 di mq 6.056 | - area Sviluppo Immobiliare |
| - 3064 di mq 2.624 | - area Sviluppo Immobiliare da cedere gratuitamente al Consorzio |
| - 3065 di mq 1.856 | - area Sviluppo Immobiliare (da permutare con area Consortile) |
| - 3066 di mq 600 | - area Sviluppo Immobiliare |

- **Di confermare** l’accoglimento della proposta di **cessione gratuita** dell’area di **mq 2.624**, catastalmente censita al Foglio 21 con il mappale 3064, 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*.
 - **Di confermare** l’accoglimento della proposta di permuta formulata dalla Società tra l’area ricadente al Foglio 21 del Comune di Oristano, **mappale 3065** della superficie di **mq 1.856** con l’area di proprietà Consortile censita al Foglio 21, mappale **3061** di **mq 1.481** e mappale **3062** di **mq 375** (per complessivi **mq 1.856**) così da formare un unico lotto di terreno della superficie complessiva di **mq 4.480** che diverrà, quindi, interamente proprietà del Consorzio.
 - **Di subordinare** l’efficacia di quanto sopra alla presentazione di specifica perizia giurata asseverata presso il Tribunale di Oristano attestante la superficie reale delle aree interessate.
 - **Di approvare**, pertanto, il **Piano di Utilizzo** della Società “Sviluppo Immobiliare S.r.l.” che, successivamente al perfezionamento della permuta e della cessione come sopra autorizzate, interesserà le seguenti superfici:
 - superficie catastale: **mq 11.136** (mappali 3061 + 3062 + 3063 + 3064 + 3066);
 - superficie territoriale: **mq 8.511,63** al netto delle cessioni;
 - superficie fondiaria: **mq 6.633,90**
- da cui derivano i seguenti indici riferiti ad un corpo di fabbrica su un unico livello:
- superficie copribile (R_c): **mq 2.211,30**
 - volume edificabile: **mc 19.901,70**

La Società dovrà provvedere alla modifica degli elaborati grafici rappresentando lo

schema di sezione del fabbricato ad un unico livello, soluzione questa realizzabile con indici edificatori di cui sopra.

- **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.
- **Di autorizzare** il Direttore Generale, Dott. Marcello Siddu, alla stipula del trasferimento di proprietà a titolo gratuito, in favore del Consorzio e da parte della Società proponente, dell’area catastalmente censita al Foglio 21 con il mappale 3064 della superficie di mq 2.624, a titolo di compensazione dell’utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, mentre l’autorizzazione alla stipula dell’atto di permuta riguardante le aree catastalmente individuate al Foglio 21 con i mappali 3061,3062 e 3065, verrà disposta successivamente alla approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Consorzio.
- **Di autorizzare** il Direttore Generale, Dott. Marcello Siddu, alla stipula dell’Atto d’Obbligo con la Società “Sviluppo Immobiliare S.r.l.”.
- **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

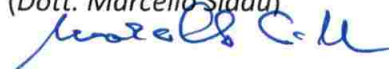
che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

21/11/2022 nell’Albo dell’Ente.

Oristano, 21/11/2022

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



SA/2022