

COMPONENTI:

				<i>Presente</i>
Rag.	Andrea	Casu	• Vice Presidente	Si
---	---	---	• Consigliere	
Rag.	Massimiliano	Daga	• Consigliere	Si
Dott.	Massimiliano	Sanna	• Consigliere	Si

COLLEGIO DEI REVISORI:

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

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: *Insedimenti Industriali*

Realizzazione di un complesso di edifici per insediamenti produttivi nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano.

Determinazione delle condizioni di vendita.

RELAZIONE

Il Vice Presidente, Rag. Andrea Casu, richiama la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 016 del 10.02.2009 con cui è stato adottato il Progetto Preliminare denominato "**Realizzazione di un complesso di edifici per insediamenti produttivi nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano**", da realizzare su un'area della superficie complessiva di 20.032 mq ubicata tra le Vie Amsterdam e Praga.

L'intervento, precisa il Presidente, prevede la realizzazione di n. 12 fabbricati della superficie coperta di 600 mq, predisposti per un eventuale frazionamento in due porzioni da 300 mq coperti ciascuna, con relativa viabilità interna (Via Monaco e Via Berna) ed infrastrutture primarie.

Per gli stessi si possono prevedere due formule di vendita:

- A.** cessione del terreno con progetto esecutivo e concessione edilizia (realizzazione e carico dell'acquirente)
- B.** cessione dell'immobile realizzato interamente o in parte (realizzazione e carico del Consorzio).

Occorre, pertanto, determinare le condizioni di vendita degli immobili per ciascuna delle ipotesi sopra formulate e, a tale riguardo, la Direzione ha dato specifico mandato al Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio.

Quest'ultimo, in data 01.12.2022, ha redatto apposita Relazione che si



allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, di cui il Vice Presidente dà, quindi, lettura.

L'area su cui sorgerà l'intervento edilizio è ubicata nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in seconda fila rispetto al complesso denominato "incubatori", che si affaccia sulla Via Parigi.

A) Cessione del terreno con progetto esecutivo – determinazione prezzo

Ai sensi dell'art. 1.6 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*, il costo base (€ 41,50) delle aree retrostanti a quelle con almeno un lato confinante con la Via del Porto e con la Via Parigi viene maggiorato del 50%.

Pertanto il costo delle aree ricomprese nel comparto di cui trattasi è di **€ 62,25 a metro quadrato**, oltre IVA di Legge.

Il complesso di edifici si svilupperà su due comparti – Comparto A e Comparto B – entrambi costituiti da n. 6 edifici aventi superficie coperta di 600 mq con ingresso principale, rispettivamente, dalla Via Amsterdam e dalla Via Praga ed entrambi con ingresso secondario dalla nuova viabilità interna all'intervento, Via Berna.

Tuttavia, laddove gli edifici venissero frazionati in due porzioni da 300 mq ciascuna, si verificherebbe la condizione che una delle due porzioni manterrebbe l'ingresso dalle vie principali (Via Amsterdam e Via Praga), risultando in prima fila rispetto alle stesse, mentre le altre due porzioni avrebbero l'ingresso principale dalla Via Berna, secondaria rispetto alle altre. Ne deriva, quindi, una differenza sostanziale in termini di pregio dei fabbricati, alcuni maggiormente visibili ed altri maggiormente arretrati.

Per tale ragione si ritiene equo proporre, nell'ipotesi di suddivisione del fabbricato (e quindi dell'area su cui insiste o insisterà) in due porzioni, di assegnare alle aree in prima fila rispetto alle vie principali (Via Amsterdam e Via Praga) il valore netto di **€ 83,00/mq** ed a quelle ad esse retrostanti (quindi prospicienti la Via Berna) di **€ 41,50/mq**.

Questi valori verrebbero certamente applicati nella ipotesi di vendita dell'area con fabbricato da realizzare a carico dell'acquirente, area che sarà costituita da una quota in proprietà esclusiva ed una quota in proprietà comune pro indiviso.

In particolare, le superfici delle aree da cedere saranno di 1.669 mq circa per i lotti con fabbricato di 600 mq e di circa 835 mq per i lotti con fabbricato di 300 mq.

L'individuazione dei singoli lotti, con i relativi identificativi catastali, e la esatta superficie suddivisa tra proprietà esclusiva e pro-indivisa, verrà disposta a seguito di frazionamento.

Al costo delle aree dovranno altresì sommarsi:

- le spese progettuali fino all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, quantificabili sin da ora in complessivi € 120.000 ripartibili in **€ 5.000,00** con riferimento ai lotti su cui potranno essere realizzati 300 mq di superficie coperta ed **€ 10.000,00** con riferimento ai lotti su cui potranno essere realizzati 600 mq di superficie coperta;
- pro quota, gli oneri a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione che dovrà realizzare il Consorzio con fondi propri per il completamento della Via Berna (in parte realizzabile con i finanziamenti a disposizione), che vengono sin da ora quantificati in complessivi € 400.000,00 pari a **€ 20,00/mq** in relazione alla

superficie complessiva del comparto di mq 20.032. Tale contributo potrà essere ridotto in tutto o in parte in relazione alla eventuale acquisizione di specifici finanziamenti pubblici per il completamento delle urbanizzazioni;

- spese di frazionamento e di trasferimento.

Proseguendo nella lettura della relazione, il Vice Presidente illustra ora l'ipotesi di cessione dell'immobile costruito.

B) Cessione di immobile realizzato interamente o in parte – determinazione prezzo

In tale ipotesi, agli importi di cui alle precedenti voci (prezzo terreno, spese progettuali, quota per completamento della Via Berna, spese di frazionamento e di trasferimento), dovrà chiaramente sommarsi la spesa sostenuta dal Consorzio per la realizzazione del fabbricato.

Quest'ultima non è ovviamente determinabile al momento ma è certamente possibile fissare sin da ora un criterio di calcolo. Si propone di prevedere la **maggiorazione del 20 (venti) %** - a copertura delle spese generali, direzione lavori, accatastamento, ecc. – dell'importo finale – a collaudo – dell'opera realizzata.

Terminata l'esposizione delle due modalità possibili di assegnazione (terreno o fabbricato), il Vice Presidente ritiene di dover limitare la proposta alla sola assegnazione del fabbricato da realizzare in tutto o in parte a cura del Consorzio.

Premesso e richiamato quanto sopra riportato il Presidente propone di accogliere integralmente le ipotesi formulate dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio e, conclusa l'esposizione dell'argomento, invita i presenti ad esprimersi nel merito assumendo le determinazioni di propria competenza.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATA	la propria Deliberazione n. 016 del 10.02.2009 con cui è stato adottato il Progetto Preliminare denominato <i>"Realizzazione di un complesso di edifici per insediamenti produttivi nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano"</i> , da realizzare su un'area della superficie complessiva di 20.032 mq ubicata tra le Vie Amsterdam e Praga";
VISTO	il Progetto così come predisposto dall'Ufficio Tecnico dell'Ente;
VISTA	la Relazione predisposta dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, così come illustrata in premessa;
VISTO	il vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile e le relative Norme di Attuazione;
VISTO	il vigente <i>Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile</i> ;
RITENUTO	di accogliere integralmente la proposta del Vice Presidente;
SENTITO	il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
con voti unanimi legalmente espressi,	

DELIBERA

Delibera n° 103/2022

- Di approvare le seguenti **condizioni di vendita** per gli immobili di cui al progetto denominato **Realizzazione di un complesso di edifici per insediamenti produttivi nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano**.

A. Cessione di immobile realizzato in tutto o in parte a cura del Consorzio

a.1 lotti di terreno su cui insisteranno fabbricati aventi 600 mq di superficie coperta: costo area pari ad € 62,25/mq oltre IVA di Legge;

a.2 lotti di terreno su cui insisteranno fabbricati aventi 300 mq di superficie coperta, in prima fila rispetto alle vie principali (Via Amsterdam e Via Praga): costo area pari ad € 83,00/mq oltre IVA di Legge;

a.3 lotti di terreno su cui insisteranno fabbricati aventi 300 mq di superficie coperta, in seconda fila rispetto alle vie principali (Via Amsterdam e Via Praga): costo area pari ad € 41,50/mq oltre IVA di Legge;

a.4 le spese progettuali, quantificabili sin da ora complessivamente in € 120.000, ripartite in netti € 5.000,00 con riferimento ai lotti su cui potranno essere realizzati 300 mq di superficie coperta ed in netti € 10.000,00 con riferimento ai lotti su cui potranno essere realizzati 600 mq di superficie coperta;

a.5 pro quota, gli oneri a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione che dovrà realizzare il Consorzio con fondi propri per il completamento della Via Berna (in parte realizzabile con i finanziamenti a disposizione), che vengono sin da ora quantificati in complessivi € 400.000,00 pari a € 20,00/mq in relazione alla superficie complessiva del comparto di mq 20.032. Tale contributo potrà essere ridotto in tutto o in parte in relazione alla eventuale acquisizione di specifici finanziamenti pubblici per il completamento delle urbanizzazioni;

a.6 spese di frazionamento e di trasferimento;

a.7 spesa sostenuta dal Consorzio per la realizzazione del fabbricato da calcolarsi applicando il seguente criterio: **maggiorazione del 20 (venti) %** - a copertura delle spese generali, direzione lavori, accatastamento, ecc. - dell'importo finale - a collaudo - dell'opera realizzata.

- B. Di dare mandato** agli Uffici dell'Ente affinché procedano all'appalto dei lavori per la realizzazione dei fabbricati per moduli sulla base delle richieste di assegnazione.

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)

IL VICE PRESIDENTE

(Rag. Andrea Casu)

SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

15/12/2022 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 13/12/2022

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



SA/2022