

**COMPONENTI:**

Ing.	Gianluigi	Carta	• Presidente	Si
Rag.	Andrea	Casu	• Vice Presidente	Si
Rag.	Massimiliano	Daga	• Consigliere	Si
Dott.	Giorgio	Mastino	• Consigliere	Si

*Presente*

**COLLEGIO DEI REVISORI:**

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

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

**OGGETTO: Insedimenti Industriali**

**Esame ed approvazione** del Progetto di Ampliamento dello stabilimento **FETTE DI SOLE S.r.l.**, ubicato lungo la Via La Maddalena nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, destinato all'esercizio dell'attività di *produzione di prodotti alimentari - fette biscottate*, ampliamento da realizzare su porzione del lotto di terreno della superficie di **circa mq 8.300** precedentemente riservato alla Società e, per la parte restante, sulla porzione del lotto di terreno confinante, da acquisire in permuta con la **SFIRS S.p.A.**

**RELAZIONE**

Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, ricorda ai presenti i precedenti della pratica di insediamento relativa alla Società **FETTE DI SOLE S.r.l.**, richiamando in primo luogo l'Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 10.10.2013, Rep. 75892/27733 registrato a Cagliari il 16.10.2013 al n. 6701 per la cessione in favore della stessa del lotto di terreno della superficie di **mq 27.208** ubicato lungo Via La Maddalena, nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, per la realizzazione di uno stabilimento da adibire all'esercizio dell'attività di **produzione di prodotti alimentari - fette biscottate** secondo il progetto approvato, nella sua ultima versione, con Deliberazione n. 22/2014.

Proseguendo nella esposizione dell'argomento in esame, il Presidente ricorda che l'insediamento di cui sopra confina parzialmente sul lato Ovest con residue aree Consortili e con altro insediamento facente capo alla **SFIRS S.p.A.** ed in uso alla Società **Pastificio F.lli Cellino S.r.l.**, insistente sul lotto di terreno della superficie di **mq 20.000**, adibito all'esercizio dell'attività di **piattaforma logistica per deposito temporaneo di prodotti confezionati provenienti dallo stabilimento di produzione.**



**ENTE PUBBLICO**  
(Legge Regionale n° 10/2008)  
**SEDE LEGALE**  
09170 Oristano - Via Carducci n. 21  
**UFFICI AMMINISTRATIVI**  
09096 Santa Giusta  
Via Marongiu snc - Porto Industriale  
**CONTATTI**  
Tel.: 0783 35461  
info@ciporistano.it  
protocollo@pec.ciporistano.it  
www.ciporistano.it  
**PARTITA IVA** 00087530952  
**CODICE FISCALE** 80003430958



**CONSORZIO INDUSTRIALE  
PROVINCIALE ORISTANESE**

Le suddette Società fanno entrambe capo all'imprenditore Sig. Alberto Cellino, legale rappresentante delle stesse.

Proseguendo nella esposizione dell'argomento in esame, il Presidente ricorda che la Società FETTE DI SOLE S.r.l., nel corso di ripetuti incontri con gli Uffici e la Direzione dell'Ente, ha da tempo manifestato l'esigenza di ampliare la propria linea di produzione ed, a tale fine ed a seguito di specifica istanza di riserva, l'Ente ha riservato alla stessa un lotto di terreno limitrofo allo stabilimento esistente ed anche allo stabilimento della Pastificio F.lli Cellino, lotto di terreno della superficie di circa mq 8.300 assegnato con Deliberazione n. 075 del 26.09.2022.

Premesso quanto sopra, il Presidente informa che la Società in parola, con nota acquisita al protocollo consortile al n. 2305/2023 ha regolarizzato la riserva di lotto di cui alla Deliberazione n. 075/2022 adempiendo alla corresponsione degli oneri per la proroga della stessa; con nota acquisita al protocollo consortile al n. 2324/2023 ha trasmesso gli elaborati progettuali; con nota acquisita al protocollo consortile al n. 2478/2023 ha inoltrato parziale rettifica degli elaborati in precedenza trasmessi.

La Società ha altresì provveduto al versamento di € 10.790,00 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto dell'area riservata, sottoscrivendo in data 19/07/2023 il relativo compromesso.

Prosegue, quindi, dando lettura della Relazione predisposta in data odierna dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Allo stato attuale lo stabilimento ha mq 9.058 di superficie coperta e occupata, con un Rc di 0,33.

L'ampliamento in progetto prevede la realizzazione di n. 2 nuovi fabbricati da realizzare in aderenza al prospetto Ovest del fabbricato di produzione, da adibire alle attività di confezionamento ed indicati negli elaborati come *Confezionamento n. 1* della superficie di mq 2.296 e *Confezionamento n. 2* della superficie di mq 1.874, oltre una pensilina di mq 200. La superficie coperta complessiva dello stabilimento post ampliamento sarà di mq 12.429.

Per raggiungere la superficie totale del lotto necessaria per la realizzazione dell'ampliamento, la Società richiedente FETTE DI SOLE S.r.l. dovrà acquisire, tramite permuta con pari superficie derivante dall'area riservata, una porzione di terreno di **mq 5.484** attigua allo stabilimento e facente parte dell'area nella quale sorge il complesso industriale della Società Pastificio F.lli Cellino S.r.l.

Come sopra accennato, il lotto di terreno su cui sorge quest'ultimo stabilimento è di proprietà SFIRS S.p.A., ceduto all'utilizzatrice con contratto di leasing finanziario immobiliare stipulato il 24/05/2018 con rogito notaio Dott. Gianmassimo Sechi rep. Gen. 80.080.

In data 21/12/2022 con nota prot. n° 9299 la SFIRS ha comunicato alla società Fette di Sole l'autorizzazione alla permuta della porzione di lotto attualmente in concessione alla Pastificio F.lli Cellino S.r.l.

Oltre all'area che FETTE DI SOLE S.r.l. acquisirà tramite permuta di quota parte dei mq 8.300 attualmente riservati, la stessa richiede l'ulteriore acquisto di mq 370 circa e, con tale soluzione, i lotti di terreno derivanti verrebbero ridefiniti geometricamente con il confine Nord non lineare.

Questa circostanza si ritiene non possa essere accolta poiché andrebbe a pregiudicare anche la residua proprietà Consortile che, come stabilito con la Deliberazione n. 054 in data odierna, è stata definita non ulteriormente riducibile come superficie.

Si ritiene, quindi, che l'impostazione progettuale debba svilupparsi limitatamente all'acquisto della superficie così come riservata, ossia mq 8.300, applicando la elevazione del rapporto di copertura.

Proseguendo nella lettura della Relazione, il Presidente illustra lo stato finale del lotto di terreno FETTE DI SOLE S.r.l. dopo l'acquisizione delle aree come sopra indicata: avrà, quindi, una superficie complessiva di mq 35.508 ed una superficie coperta di mq 12.429 con un conseguente RC di 0,35.

In tale circostanza trova applicazione l'art. 3.2 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile* che prevede: *La elevazione del rapporto di copertura oltre quello standard di 1/3, nei casi in cui è ammissibile secondo le disposizioni del Piano Regolatore, sarà autorizzata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio subordinatamente al pagamento di un importo pari a quello occorrente per l'acquisto dell'area necessaria a realizzare l'ampliamento richiesto applicando il medesimo rapporto di copertura standard di 1/3, ridotta di 2/3 per le attività produttive e di 1/2 per le attività commerciali e di deposito, al prezzo vigente al momento della richiesta in relazione alla zona ed alla destinazione d'uso dell'insediamento.*

Le relative disposizioni del PRTC ammettono l'istituto della elevazione del rapporto di copertura nell'ipotesi di lotti interclusi, ossia non confinanti con aree libere consortili. Nel caso in esame, il lotto richiedente l'ampliamento è confinante con aree libere consortili, porzione delle quali (mq 8.300) sono state alla stessa riservate.

Tuttavia, come sopra richiamato, con Deliberazione n. 054 in data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito la dimensione minima del lotto residuo in 20.500 mq al fine di garantirne la fruibilità in ragione della sua conformazione ed ubicazione.

Conseguentemente, l'elevazione del rapporto di copertura nel caso in esame potrà essere concessa subordinatamente al versamento dell'importo come di seguito computato:

- superficie lotto: mq 35.508
- superficie max realizzabile: mq  $(35.508/3) =$  mq 11.836
- superficie coperta post ampliamento: mq 12.429
- superficie in esubero: mq 593
- superficie figurativa: mq  $593 \times 3 =$  mq 1.779
- Oneri: €  $(13,00 \times 1.779)/3 =$  **€ 7.709,00 oltre IVA di Legge**

La Relazione si conclude – prosegue il Presidente – con il parere favorevole degli Uffici a condizione che la società proceda al versamento dell'importo come sopra determinato per la elevazione del rapporto di copertura.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente propone di procedere al rilascio del nulla osta per l'ampliamento richiesto dalla Società FETTE DI SOLE S.r.l. e della permuta con la SFIRS S.p.A., condividendo le condizioni evidenziate nella Relazione degli Uffici.

Chiede, pertanto, ai componenti il Consiglio di Amministrazione di esprimersi nel merito della proposta formulata assumendo le determinazioni di propria competenza.

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- RICHIAMATO** l'Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 10.10.2013, Rep. 75892/27733 registrato a Cagliari il 16.10.2013 al n. 6701, con cui l'Ente aveva ceduto alla Società *FETTE DI SOLE S.r.l.* un lotto di terreno della superficie di mq 27.208 ubicato lungo Via La Maddalena, nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, per la realizzazione di uno stabilimento da adibire all'esercizio dell'attività di *produzione di prodotti alimentari - fette biscottate* secondo il progetto approvato, nella sua ultima versione, con Deliberazione n. 22/2014;
- RICHIAMATA** la propria Deliberazione n. 075 del 26.09.2022 con cui l'Ente ha riservato alla suddetta Società un lotto di terreno della superficie di circa mq 8.300, limitrofo allo stabilimento esistente ed anche allo stabilimento della Società *Pastificio F.Ili Cellino S.r.l.*, per l'ampliamento della propria linea di produzione;
- VISTO** il Progetto di ampliamento presentato dalla Società richiedente con nota acquisita al protocollo consortile al n. 2324/2023, successivamente rettificati con nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 2478 in data odierna;
- VISTA** la *Relazione* predisposta in data odierna dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- RICHIAMATA** la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 054 in data odierna;
- VISTO** il vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
- VISTO** il vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile* e le relative *Norme di Attuazione*;
- RITENUTO** di accogliere la proposta del Presidente come indicato nella Relazione;
- SENTITO** il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
- con voti unanimi legalmente espressi,

### DELIBERA

#### Delibera n. 055/2023

- **Di rilasciare il Nulla Osta** in favore della Società **FETTE DI SOLE S.r.l.** per l'esecuzione degli interventi così come proposti nel progetto di ampliamento presentato, relativo allo stabilimento ubicato lungo la Via La Maddalena nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, destinato all'esercizio dell'attività di *produzione di prodotti alimentari - fette biscottate*, ampliamento da realizzare su porzione del lotto di terreno della superficie di circa mq 8.300 precedentemente riservato alla Società con Deliberazione n. 075 del 26.09.2022, corrispondente alla

rappresentazione grafica riportata nell'allegato "Agg 1 gennaio 21 Tav 0 - Proposta di Sistemazione Lotti.pdf" alla istanza di riserva acquisita agli atti dell'Ente con prot. 2483 del 19.09.2022.

Detto intervento prevede la realizzazione di n. 2 nuovi fabbricati da realizzare in aderenza al prospetto Ovest del fabbricato di produzione, da adibire alle attività di confezionamento ed indicati negli elaborati come *Confezionamento n. 1* della superficie di mq 2.296 e *Confezionamento n. 2* della superficie di mq 1.874, oltre una pensilina di mq 200. La superficie coperta complessiva dello stabilimento post ampliamento sarà di mq 12.429.

- **Di cedere** alla Società "FETTE DI SOLE S.r.l." il lotto di terreno riservato ubicato nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano della superficie di circa mq 8.300, censito in CT al Foglio 9 del Comune di Santa Giusta, mappali 1492 (parte); 1522 (parte); secondo le risultanze del frazionamento da predisporre su incarico dell'Ente, a seguito del quale verranno assegnati gli esatti identificativi e determinata l'esatta superficie catastale dell'area oggetto di cessione.
- **Di autorizzare** la permuta tra la Società "FETTE DI SOLE S.r.l." e la Società SFIRS S.p.A. della quota di **mq 5.484** dell'area riservata con pari superficie del lotto su cui insiste lo stabilimento Pastificio F.lli Cellino S.r.l., in conformità alla rappresentazione grafica riportata nell'allegato "Agg 1 gennaio 21 Tav 0 - Proposta di Sistemazione Lotti.pdf" alla istanza di riserva acquisita agli atti dell'Ente con prot. 2483 del 19.09.2022.
- **Di stabilire** il prezzo di vendita del terreno in **€ 13,00 al metro quadrato**, oltre l'I.V.A. dovuta per Legge, ai sensi degli articoli 1 e 3 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*.
- **Di autorizzare** il Presidente alla stipula del relativo Atto Pubblico di Compravendita con la Società "FETTE DI SOLE S.r.l.", con sede in Santa Giusta (OR), Loc. "Cirras" – Porto Industriale.
- **Di autorizzare l'elevazione del rapporto di copertura sino al massimo di ½** sul lotto di terreno di proprietà della richiedente.
- **Di subordinare** l'efficacia di quanto sopra al versamento in favore dell'Ente degli oneri di cui all'art. 3.2 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile* computati in complessivi **€ 7.709,00 oltre IVA di Legge**.
- **Di dare mandato** agli Uffici dell'Ente affinché procedano di conseguenza nei propri Atti.

IL DIRETTORE  
(Dott. Marcello Siddu)



IL PRESIDENTE  
(Ing. Gianluigi Carta)



## SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

03 -08- 2023 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 03 -08- 2023

SA/2023

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)

