

## SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 10 APRILE 2024

VERBALE N° 8

Deliberazione n° 025/2024

### COMPONENTI:

Presente

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

### 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:** Esame e rilascio del Nulla Osta al Progetto presentato dalla **Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna** di riconversione dell'edificio *ex Distaccamento dei Vigili del Fuoco*, ubicato Porto Industriale di Oristano, per la realizzazione di un **Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare "Ce.S.P.L.A."**.

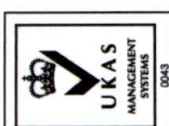
### RELAZIONE

Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, illustra ai componenti il Consiglio di Amministrazione la pratica in esame, relativa al progetto presentato dalla Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna (di seguito AdSP) per la realizzazione di un Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare ("Ce.S.P.L.A.") nel Porto Industriale di Oristano.

In particolare, con nota acquisita al protocollo dell'Ente con n. 666 del 06.03.2024 sono stati trasmessi gli elaborati progettuali su cui esprimere parere in sede di Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona, indetta dalla medesima AdSP con termine al 13.04.2024.

Il Presidente procede, quindi, dando lettura della Relazione predisposta congiuntamente dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio e dall'Ufficio Inseadimenti Industriali in data 08.04.2024, a seguito alla integrazione documentale inviata dalla suddetta AdSP ed acquisita dall'Ente in data 05.04.2024, protocollo n. 992: detto parere tecnico è reso ai sensi dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile e fatta salva l'acquisizione di altri pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle Autorità competenti, oltre che le altre questioni pendenti.

L'intervento ha ad oggetto la riconversione dell'edificio ubicato all'interno



del piazzale portuale, individuato come *ex Distaccamento Vigili del Fuoco* che, a seguito della nuova delimitazione demaniale del 09.04.2013, è stato ricompreso nel pubblico demanio marittimo.

A tale riguardo si evidenzia che la delimitazione del pubblico demanio marittimo per il Porto industriale di Oristano è avvenuta con Verbale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Capitaneria di Porto di Oristano in data 09.04.2013 – di cui al Registro delimitazioni n. 02 e Registro di repertorio degli atti n. 50/2013, successivamente contestato dal Consorzio con apposito contenzioso con l’Autorità Demaniale per regolamento di confini, tutt’ora pendente presso il Tribunale Civile di Cagliari.

L’area su cui ricade l’edificio e le relative pertinenze risulta catastalmente censita Foglio 9 mappale 352, 379 (parte) e 383 (parte) per un totale di 3.706 metri quadrati (rif. elaborato A.1 - RELAZIONE GENERALE E TECNICA).

Gli obiettivi dell’intervento di riconversione dell’edificio *ex distaccamento Vigili del Fuoco* sono due: l’esigenza di realizzare i propri uffici nel porto, in quanto attualmente il personale dell’AdSP è ospitato in un ufficio di proprietà del Consorzio industriale; la necessità segnalata dall’USMAF (Ufficio di sanità marittima, aerea e di frontiera) del Ministero della Salute, Direzione generale sanità animale e farmaci veterinari – UVAC PIF Toscana Sardegna, di disporre nel Porto di Oristano di un PCF (Posto di Controllo Frontaliero) al fine di effettuare controlli sanitari sulle merci che vi vengono movimentate.

Inoltre, alcune parti dell’edificio verranno attrezzate a supporto delle attività commerciali che si vanno sviluppando nell’area portuale, come ad esempio fornire uffici di rappresentanza commerciale, spazi di promozione e di incontro agli operatori di settore ed accoglienza per i turisti provenienti dalle navi da crociera che sempre più attraccano nella banchina adiacente.

Dal punto di vista tecnico, prosegue il Presidente, l’intervento sarà fondamentalmente mirato al risanamento conservativo dell’immobile, senza alterarne le caratteristiche costruttive. Con riferimento a quanto indicato nell’elaborato A.1, il progetto di ristrutturazione, adeguamento distributivo e impiantistico dell’edificio dell’ex Caserma dei VV.F si baserà sul principio di voler conservare le peculiarità architettoniche dell’opera e, pertanto, gli interventi sugli edifici saranno quelli necessari per la manutenzione straordinaria e altri utili alla riqualificazione degli spazi interni ed al miglioramento tecnologico ed energetico della struttura. Tutti gli interventi saranno svolti nel rispetto della struttura e della sua storia: le facciate esterne saranno mantenute, saranno rispettati i caratteri architettonici e mantenuti al minimo gli interventi che possano modificare le facciate.

Risulterà, invece, sostanziale la modifica distributiva degli spazi interni in funzione della nuova destinazione dell’edificio.

Nell’edificio dell’ex autorimessa – Corpo A – verrà realizzato uno spazio per l’accoglienza, una sala riunioni e servizi igienici. Il quadrato del corpo A risulta così diviso in due: da un lato si posiziona la sala polifunzionale (anche a servizio di attività promozionali legate al turismo crocieristico) e nell’altra la hall di ingresso con punto ristoro, servizi igienici e una più piccola sala riunioni.

L’ambiente potrà essere adoperato con configurazioni flessibili e ospitare, ad esempio, esposizioni per la promozione di attività locali, eventi formativi, accoglienza per i turisti provenienti dalle navi da crociera che sempre più attraccano presso la banchina

adiacente.

In particolare, relativamente a PCF, esso sarà posizione nella testata del Corpo B e sarà ad uso esclusivo del personale del PCF, con accessi diversificati rispetto al resto delle attività presenti nel sito. Sarà adibito al controllo organolettico dei prodotti di origine vegetale e alla formazione dei campioni. L'area, di circa 60 mq totali, è divisa in una zona di scarico in cui arriveranno le merci che verranno poi analizzate nell'ambulatorio.

Nel locale dell'ex centralino si trova un ufficio dotato di un'ampia vetrata angolare verso l'esterno per monitorare l'arrivo dei mezzi di carico e scarico merci. Il resto del Corpo B sarà adibito ad uffici.

Il Corpo C ospiterà gli uffici dell'Autorità Portuale.

Il progetto prevede la sistemazione dei corpi scala intervenendo sul recupero delle superfici di calcestruzzo e sulle finiture. In adiacenza al corpo scala ovest verrà realizzato un nuovo corpo verticale in cls, con finitura a faccia vista analoga all'esistente, all'interno del quale verrà alloggiata una piattaforma elevatrice per permettere alle persone con difficoltà motorie di raggiungere il primo piano dell'edificio.

Il nuovo volume ospiterà anche un vano tecnico per ospitare l'unità esterna della pompa di calore a servizio del Corpo A e l'articolazione del vano riprende la sagoma curva dell'ingresso del corpo scale adiacente al Corpo B.

A protezione del passaggio tra il corpo scala esterno e il Corpo C, è previsto il posizionamento di una tettoia in modo da riparare, almeno superiormente, l'attraversamento del collegamento.

Il locale impianti, collocato nella porzione nord del lotto, verrà ripartito in due piccoli ambienti con accessi separati dall'esterno e ospiterà il gruppo di pressurizzazione della rete antincendio e l'inverter dell'impianto fotovoltaico con le batterie di accumulo.

Sempre nella parte nord del lotto, in prossimità del locale impianti, verranno realizzate tre tettoie a copertura delle aree di sosta.

Relativamente alla verifica dei parametri urbanistici di competenza dell'Ente, l'intervento ricade in "aree per opere puntuali" ai sensi del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile. In detta zone le Norme di Attuazione, all'art. 9, prevedono che:

- gli edifici saranno posti a distanza dal confine del lotto pari ad almeno la metà della propria altezza e, comunque, non inferiore a 5,00 m;
- le distanze di rispetto degli edifici e degli impianti dal bordo esterno della sede stradale saranno di almeno 10,00 m;
- l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria non potrà in ogni caso superare i 3 mc/mq;
- il Rapporto di Copertura non deve essere superiore ad 1/3

Nel caso in esame, prosegue il Presidente, gli uffici rilevano che si tratta di una opera già esistente e che la superficie coperta complessiva, compresi il nuovo vano per la piattaforma elevatrice e le tettoie a copertura delle aree di sosta, ammonta a complessivi 1.102,43 metri quadrati (rif. elaborato E.11 – calcolo planivolumetrico ante e post intervento). La volumetria complessiva viene indicata in 4.058,40 mc.

Ne deriva, quindi, un Rc di 0,29 (1.102,43/3.706), inferiore ad 1/3.

La volumetria non viene modificata, a meno del trascurabile incremento

riferito al vano per la piattaforma elevatrice e, quindi, si dà per assentita.

Al termine della lettura della Relazione istruttoria e sentito il parere dei presenti, il Presidente propone di rilasciare il nulla osta di competenza Consortile inoltrando il relativo parere entro i termini della CdS.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, chiede formalmente ai presenti di esprimere il proprio voto sulla proposta formulata.

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA	la nota acquisita al protocollo dell'Ente con n. 666 del 06.03.2024 con cui l' Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna (AdSP) ha trasmesso il progetto per la conversione dell'edificio ex Distaccamento dei Vigili del fuoco nel <i>Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare ("Ce.S.P.L.A.")</i> nel Porto Industriale di Oristano;
VISTA	l'integrazione documentale inviata dalla medesima AdSP ed acquisita dall'Ente in data 05.04.2024, protocollo n. 992;
PRESO ATTO	che la procedura indetta dalla medesima AdSP è quella della Conferenza di servizi decisoria informale semplificata e modalità asincrona, il cui termine perentorio per l'invio dei pareri degli Enti competenti è fissato al 13.04.2024;
VISTI	gli elaborati progettuali;
DATA LETTURA	della Relazione predisposta congiuntamente dal Servizio Tecnico infrastrutture e territorio e dall'Ufficio Insediamenti Industriali in data 08.04.2024, a seguito della integrazione documentale, alla quale interamente si rimanda e che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
RAMMENTATO	che l'immobile in questione è stato ricompreso nel pubblico demanio marittimo a seguito della nuova delimitazione avvenuta con Verbale del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti – Capitaneria di Porto di Oristano del 09.04.2013 – di cui al Registro delimitazioni n. 02 e Registro di repertorio degli atti n. 50/2013 -, successivamente contestato dal Consorzio con apposito contenzioso con l'Autorità Demaniale per regolamento di confini, tutt'ora pendente presso il Tribunale Civile di Cagliari;
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> ;
VISTO	il vigente <i>Piano Regolatore Territoriale Consortile</i> e le relative <i>Norme di Attuazione</i> ;
RITENUTO	di esprimere parere favorevole al progetto presentato dall'AdSP;
SENTITO	il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
	con voti unanimi legalmente espressi,

## DELIBERA

## Delibera n. 025/2024

- **Di rilasciare il Nulla Osta** – limitatamente agli aspetti di propria competenza - in favore della **Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna** per l'intervento progettuale di riconversione dell'edificio ex Distaccamento dei Vigili del Fuoco ubicato Porto Industriale di Oristano, per la realizzazione di un **Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare "Ce.S.P.L.A."**, secondo gli elaborati trasmessi.

Si precisa che il presente Nulla Osta è reso ai sensi dell'art. 3 delle *Norme di Attuazione* del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile* e fatta salva l'acquisizione di altri pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle Autorità competenti, oltre che le altre questioni pendenti.

- **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

16/04/2024 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 16/04/2024

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



SA/2024



## ESAME INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

### AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA

**Progetto di riconversione dell'edificio ex Distaccamento dei Vigili del Fuoco, ubicato Porto Industriale di Oristano, per la realizzazione di un Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare "Ce.S.P.L.A.".**

### RELAZIONE TECNICA

La Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna (di seguito AdSP) ha presentato il progetto di riconversione dell'edificio *ex Distaccamento dei Vigili del Fuoco*, ubicato Porto Industriale di Oristano, per la realizzazione di un Centro Servizi Polifunzionale per la Logistica Agroalimentare "Ce.S.P.L.A." indicando una Conferenza di Servizi decisoria informa semplificata e modalità asincrona il cui termine per l'inoltro dei pareri di competenza è stabilito al 13.04.2024.

A seguito della integrazione documentale inviata dalla medesima AdSP ed acquista dall'Ente in data 05.04.2024, protocollo n. 992, viene redatto il presente parere tecnico, reso ai sensi dell'art. 3 delle *Norme di Attuazione* del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile* e fatta salva l'acquisizione di altri pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle Autorità competenti, oltre che le altre questioni pendenti.

L'intervento ha ad oggetto la riconversione dell'edificio ubicato all'interno del piazzale portuale, individuato come *ex Distaccamento Vigili del Fuoco* che, a seguito della nuova delimitazione demaniale del 09.04.2013, è stato ricompreso nel pubblico demanio marittimo.

A tale riguardo si evidenzia che la delimitazione del pubblico demanio marittimo per il Porto industriale di Oristano è avvenuta con Verbale del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti – Capitaneria di Porto di Oristano del 09.04.2013 – di cui al Registro delimitazioni n. 02 e Registro di repertorio degli atti n. 50/2013, successivamente contestato dal Consorzio con apposito contenzioso con l'Autorità Demaniale per regolamento di confini, tutt'ora pendente presso il Tribunale Civile di Cagliari.

L'area su cui ricade l'edificio e le relative pertinenze risulta catastalmente censita Foglio 9 mappale 352, 379 (parte) e 383 (parte) per un totale di 3.706 metri quadrati (rif. elaborato A.1 - RELAZIONE GENERALE E TECNICA).

Gli obiettivi dell'intervento di riconversione dell'edificio *ex distaccamento Vigili del Fuoco* sono due: l'esigenza di realizzare i propri uffici nel porto, in quanto attualmente il



personale dell'AdSP è ospitato in un ufficio di proprietà del Consorzio industriale e la necessità, segnalata dall'USMAF (Ufficio di sanità marittima, aerea e di frontiera) del Ministero della Salute, Direzione generale sanità animale e farmaci veterinari – UVAC PIF Toscana Sardegna, di disporre nel Porto di Oristano di un PCF (Posto di Controllo Frontaliero) al fine di effettuare controlli sanitari sulle merci che vi vengono movimentate.

Inoltre, alcune parti dell'edificio verranno attrezzate a supporto delle attività commerciali che si vanno sviluppando nell'area portuale, come ad esempio fornire uffici di rappresentanza commerciale, spazi di promozione e di incontro agli operatori di settore, assistenza ed accoglienza ai turisti del circuito crocieristico.

Dal punto di vista tecnico l'intervento sarà fondamentalmente mirato al risanamento conservativo dell'immobile, senza alterarne le caratteristiche costruttive.

Con riferimento a quanto indicato nell'elaborato A.1 - RELAZIONE GENERALE E TECNICA, il progetto di ristrutturazione, adeguamento distributivo e impiantistico dell'edificio dell'ex Distaccamento dei VV.F si baserà sul principio di conservare le peculiarità architettoniche dell'opera e, pertanto, gli interventi sugli edifici saranno quelli necessari per la manutenzione straordinaria ed altri utili alla riqualificazione degli spazi interni ed al miglioramento tecnologico ed energetico della struttura.

Tutti gli interventi saranno svolti nel rispetto della struttura e della sua storia: le facciate esterne saranno mantenute, saranno rispettati i caratteri architettonici e mantenuti al minimo gli interventi che possano modificare le facciate.

Risulterà, invece, sostanziale la modifica distributiva degli spazi interni in funzione della nuova destinazione dell'edificio.

Nell'edificio dell'ex autorimessa – Corpo A – verrà realizzato uno spazio per l'accoglienza, una sala riunioni e servizi igienici. Il quadrato del corpo A risulterà diviso in due parti: da un lato la sala polifunzionale (anche a servizio di attività promozionali legate al turismo crocieristico) e dall'altro la hall di ingresso con punto ristoro, servizi igienici ed una più piccola sala riunioni.

L'ambiente potrà essere adoperato con configurazioni flessibili ed ospitare, ad esempio, esposizioni per la promozione di attività locali, eventi formativi, accoglienza per i turisti provenienti dalle navi da crociera che sempre più attraccano presso la banchina adiacente.

In particolare, relativamente a PCF, esso sarà posizionato nella testata del Corpo B e sarà ad uso esclusivo del personale del PCF, con accessi diversificati rispetto al resto delle attività presenti nel sito. Sarà adibito al controllo organolettico dei prodotti di origine vegetale e alla formazione dei campioni. L'area, di circa 60 mq totali, è divisa in una zona di scarico in cui arriveranno le merci che verranno poi analizzate nell'ambulatorio.



Nel locale dell'ex centralino si trova un ufficio dotato di un'ampia vetrata angolare verso l'esterno per monitorare l'arrivo dei mezzi di carico e scarico merci. Il resto del Corpo B sarà adibito ad uffici.

Il Corpo C ospiterà gli uffici dell'Autorità Portuale.

Il progetto prevede la sistemazione dei corpi scala intervenendo sul recupero delle superfici di calcestruzzo e sulle finiture. In adiacenza al corpo scala ovest verrà realizzato un nuovo corpo verticale in cls, con finitura a faccia vista analoga all'esistente, all'interno del quale verrà alloggiata una piattaforma elevatrice per permettere alle persone con difficoltà motorie di raggiungere il primo piano dell'edificio.

Il nuovo volume ospiterà anche un vano tecnico per ospitare l'unità esterna della pompa di calore a servizio del Corpo A e l'articolazione del vano riprende la sagoma curva dell'ingresso del corpo scale adiacente al Corpo B.

A protezione del passaggio tra il corpo scala esterno e il Corpo C, è previsto il posizionamento di una tettoia in modo da riparare, almeno superiormente, l'attraversamento del collegamento.

Il locale impianti, collocato nella porzione nord del lotto, verrà ripartito in due piccoli ambienti con accessi separati dall'esterno e ospiterà il gruppo di pressurizzazione della rete antincendio e l'inverter dell'impianto fotovoltaico con le batterie di accumulo.

Sempre nella parte nord del lotto, in prossimità del locale impianti, verranno realizzate tre tettoie a copertura delle aree di sosta.

Relativamente alla verifica dei parametri urbanistici di competenza dell'Ente, l'intervento ricade in "aree per opere puntuali" ai sensi del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile. In detta zone le Norme di Attuazione, all'art. 9, prevedono che:

- gli edifici saranno posti a distanza dal confine del lotto pari ad almeno la metà della propria altezza e, comunque, non inferiore a 5,00 m;
- le distanze di rispetto degli edifici e degli impianti dal bordo esterno della sede stradale saranno di almeno 10,00 m;
- l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria non potrà in ogni caso superare i 3 mc/mq;
- il Rapporto di Copertura non deve essere superiore ad 1/3

Nel caso in esame si rileva che si tratta di una opera già esistente e che la superficie coperta complessiva, compresi il nuovo vano per la piattaforma elevatrice e le tettoie a copertura delle aree di sosta, ammonta a complessivi **1.102,43 mq** (rif. elaborato E.11 – calcolo planivolumetrico ante e post intervento). La volumetria complessiva viene indicata in **4.058,40 mc**.

Ne deriva, quindi, un Rc di 0,29 (1.102,43/3.706), inferiore ad 1/3.

La volumetria non viene modificata, a meno del trascurabile incremento riferito al vano per la piattaforma elevatrice e, quindi, si dà per assentita.



Per quanto precede e limitatamente agli aspetti di propria competenza si esprime **parere favorevole** all'intervento così come proposto

Il parere è reso sulla scorta degli elaborati allegati nota acquisita al protocollo dell'Ente con n. 666 del 06.03.2024 ed alla successiva integrazione acquisita al protocollo con n. 992 del 05.04.2024, così come predisposti dai progettisti e dalla AdSP sui quali interamente ricadono la responsabilità di quanto dichiarato.

Il presente parere, reso limitatamente agli aspetti tecnici di propria competenza e fatti salvi i pareri delle altre amministrazioni coinvolte nel procedimento, si rimette all'attenzione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente affinché assuma le proprie determinazioni.

Santa Giusta, 08.04.2024

La Responsabile dell'Ufficio  
Inseidiamenti Industriali

(Geom. Sara Angelini)

Il Dirigente del Servizio Tecnico  
Infrastrutture e Territorio

(Ing. Agostino Pruneddu)