

## SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 26 GIUGNO 2024

VERBALE N° 15

Deliberazione n° 041 /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	Si
Dott. <sup>ssa</sup>	Paola	Perseu	• Componente	Si
Dott. <sup>ssa</sup>	Tiziana	Sanna	• Componente	Si

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

### OGGETTO: *Insedimenti Industriali*

**Esame ed approvazione della Variante al Piano di Sistemazione Urbanistica (GR.IN.ASS. S.r.l.) – relativa al Lotto n. 2 - presentata congiuntamente dalla Società La Virgola S.r.l. – P.IVA 01265720951 e dalla Società DIEM S.r.l. – P.IVA 00587720954**

### RELAZIONE

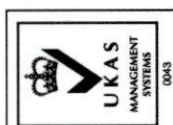
Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, rammenta sinteticamente ai presenti la pratica relativa al Piano di Sistemazione Urbanistica relativo alle aree insistenti nella Zona Verde Attrezzata del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, lungo la Via Zara-angolo Via Cagliari, della superficie complessiva di 44.150 mq.

In origine il suddetto Piano di Sistemazione venne presentato congiuntamente dal Comune di Oristano e dalle Società "F.lli CARTA & C. S.r.l." di Oristano, "P.L.E.C. S.r.l. Unipersonale" di Oristano ed "AUTOTIRSO S.r.l." di Cagliari, proprietari di un'area della superficie complessiva realmente accertata di mq 44.449 ricadente, appunto, nella "Zona Verde Attrezzata", ai sensi del Piano Regolatore Territoriale Consortile.

Si richiamano, al riguardo, la Deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio n. 132 del 20.12.2007; la Deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio n. 40 del 13.05.2008; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 79 del 28.06.2010; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 11.04.2011; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 18.04.2011.

In particolare, il Presidente richiama anche la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 78 del 28.06.2010 con cui l'Ente aveva disposto che, nelle more della completa esecuzione delle opere infrastrutturali all'intero Piano di Sistemazione, i proprietari venissero autorizzati alla presentazione dei singoli progetti esecutivi.

Sul Lotto 2 il Piano di sistemazione prevedeva la realizzazione di una



Stazione di Servizio e di un fabbricato, nel rispetto degli indici urbanistici relativi alla Zona Verde Attrezzata (*Rapporto di Copertura = 1/10; Indice di fabbricabilità fondiaria = 1 mc/mq; Altezza massima fabbricati = 10 m*) e, quindi, con una superficie coperta massima realizzabile di mq 1.055 ed una volumetria massima realizzabile di 10.550 mc.

Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 79/2010 il Consorzio aveva approvato il Progetto per la realizzazione di una "Stazione di Servizio con distributore di carburanti liquidi e di GPL per autotrazione ed annessi servizi agli automobilisti", relativo al più volte citato Lotto 2 di proprietà della Società "P.L.C. PiElleCi S.r.l. Unipersonale".

Nello specifico, il Progetto prevedeva la realizzazione della sola Stazione di Servizio, con la seguente ripartizione della superficie complessiva del lotto di terreno (mq 10.550):

- mq 4.083            area distributore carburanti
- mq 2.124            area per urbanizzazione
- mq 4.343            area per futura attività

senza, tuttavia, una suddivisione "fisica": gli indici urbanistici, quindi, venivano calcolati con riferimento alla superficie complessiva. Allo stato attuale, risultano realizzate esclusivamente le opere previste per la stazione di servizio.

Con Atto di scissione parziale e proporzionale in data 29.03.2023 a rogito del Notaio Dott. Gianni Fancello, Rep. 20516 – Racc. 15835, registrato a Nuoro il 12.04.2023 al n. 1354 Serie T, le Società "P.L.C. – Pielleci – S.r.l." con socio unico e "P.L.E.C. S.r.l." con socio unico, hanno costituito la nuova Società **La Virgola S.r.l.** P.IVA 01265720951.

Il Presidente informa, quindi, che le Società **La Virgola S.r.l.** e **DIEM S.r.l.** con nota in data 13.06.2024 ed acquisita al protocollo consortile con n. 1704 del 14.06.2024, hanno congiuntamente trasmesso la Variante al Piano di Sistemazione relativa al Lotto/Comparto 2, lotto di terreno della superficie catastale di 10.550 mq (reale 10.643 mq), oggi in capo alla Società **La Virgola S.r.l.**

Quest'ultima ha recentemente trasferito in capo alla Società **DIEM S.r.l.**, con Sede legale Località Zinnigas, Santa Giusta – P.IVA 00587720954, una porzione di **mq 4.559,00** dell'originario Lotto n. 2 e, più precisamente, le aree censite al F.21 mappali 3090 sub 1,2,3; 3093 sub 2; 2816 sub 6; 3094; 772, a mezzo Atto Pubblico a rogito della Notaio D.ssa Paola Denotti in data 29.11.2023, Rep. 12693 – Racc. 9711.

Il Presidente procede, quindi, dando lettura della Relazione predisposta dall'Ufficio Insediamenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio in data 20.06.2024 che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

In primo luogo si precisa la seguente ripartizione del Lotto 2:

- **proprietà La Virgola S.r.l.:** aree catastalmente censite al Foglio 21 di Oristano con i mappali 2816 sub 2-3-4-5-7; 3093 sub 1; 3092; 3091 e 2791 per complessivi **mq 6.084**
- **proprietà DIEM S.r.l.:** aree catastalmente censite al Foglio 21 di Oristano con i mappali 3090 sub 1-2-3; 3093 sub 2; 2816 sub 6; 3094 (ex 441) e 772 per complessivi **mq 4.559**

Proseguendo nella lettura della Reazione, il Presidente evidenzia che il Consorzio, successivamente all'approvazione dell'originario piano di sistemazione, ha proceduto alla ricognizione della corretta posizione del confine urbanistico tra la *Zona Verde Attrezzata* e la *Zona per Insediamenti produttivi*, dando incarico al riguardo alla Geo's

Team di Oristano.

Con perizia tecnica a firma del Geom. Filippo Contini in data 11.02.2016, agli atti del Consorzio, sono state illustrate le risultanze delle verifiche effettuate, accertando che il confine tra la *Zona Verde Attrezzata* e la *Zona per Insediamenti produttivi* attraversa il mappale 491 (oggi 3094 e 3095) di mq 285, per cui mq 51 ricadono in *Zona Verde Attrezzata* e mq 234 ricadono in *Zona per Insediamenti produttivi*, mentre il mappale 772 (mq 29) è interamente in *Zona per Insediamenti produttivi*.

I mappali derivanti dal 491, come sopra accennato, sono attualmente il 3094 di mq 229 in capo alla DIEM S.r.l. ed il 3095 di mq 56 in capo alla Virgola S.r.l.

Il 3094 di mq 229 è così ripartito rispetto al confine tra e sopra citate zone omogenee: mq 36 in *Zona Verde Attrezzata* e mq 193 in *Zona per Insediamenti produttivi*.

Ne deriva, quindi, che l'area di proprietà DIEM S.r.l., rispetto al confine tra le più volte citate zone omogenee del PRTC, risulta così ripartita:

**Totale Superficie DIEM S.r.l. mq 4.559,00 di cui mq 4.337,00 ricadenti in *Zona Verde Attrezzata* e mq 222,00 ricadenti in *Zona per Insediamenti produttivi*.**

In questa particolare fattispecie trova applicazione l'art. 12 delle Norme di Attuazione del vigente PRTC che, in tema di distanze dai confini, recita:

*Nell'ipotesi di lotti di terreno di medesima proprietà al cui interno ricada la fascia verde attrezzata, quest'ultima non genera suddivisioni del lotto, che conserva quindi l'unitarietà dettata dai confini di proprietà.*

*Per ciascuna porzione di lotto verranno applicare in toto le norme urbanistiche (rapporto di copertura; volume; altezze; distanze dal confine; ecc.) specifiche della zona territoriale omogenea o della Fascia in cui ricade.*

*Il frazionamento degli immobili esistenti per l'esercizio di differenti, autonome attività produttive, nell'ambito di quelle consentite, è disciplinato dai Regolamenti Consortili.*

In applicazione di quanto disposto con il secondo capoverso, infatti, sul lotto 2B (DIEM S.r.l.) dovranno essere applicate le norme urbanistiche della *Zona Verde Attrezzata* per mq 4.337 e quelle della *Zona per Insediamenti produttivi* per mq 222.

A tale riguardo il Presidente richiama la Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 05-A del 20.11.2009 con cui, nel prendere atto della Determinazione n. 2178/DG del 06.10.2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della R.A.S., con la quale venne approvata la proposta di "Variante n. 5" al Piano Regolatore Territoriale Consortile, il Consorzio ha regolamentato le *situazioni edificatorie in corso e non ancora ultimate, i cui procedimenti sono stati approvati applicando le vigenti disposizioni del Piano Regolatore Territoriale Consortile e, pertanto, con l'applicazione dei precedenti indici urbanistici, confermando gli originari criteri autorizzativi anche nell'ipotesi di Varianti laddove non incidenti sui parametri urbanistici - Rapporto di Copertura, volumetria e destinazione d'uso - mentre, nell'ipotesi di Varianti incidenti su detti parametri urbanistici, i criteri autorizzativi dovranno essere rideterminati applicando le nuove Norme di Attuazione previste dalla Variante N. 5 in parola.*

Rimandando alla Relazione predisposta dagli Uffici, il Presidente conclude illustrando quindi la situazione edificatoria proposta con la Variante in esame:

**Zona Verde Attrezzata**

Proprietà	Lotto	Sup. reale (mq)	Sup coperta max (mq)	Volume max (mc)
La Virgola S.r.l.	2A	6.096	609,60	6.096
DIEM S.r.l.	2B	4.337	433,70	4.337

con la precisazione che la proprietà La Virgola S.r.l. ha già realizzato 190 mq di superficie coperta e 1.425 mc di Volume.

**Zona per Insempiamenti produttivi**

Proprietà	Lotto	Sup. reale (mq)	Sup coperta max (mq)	Volume max (mc)
DIEM S.r.l.	2B	222	74,00	-

La Società DIEM S.r.l. potrà, pertanto, realizzare superfici coperte per 507,70 mq ed un volume max di 4.337 mc.

Concludendo la lettura della relazione, il Presidente precisa che gli Uffici segnalano la necessità che nell'elaborato n. 2-Planimetrie Stato di Variante, nella sezione "Tipologie edilizie lotto 2A-lotto 2B, rispetto alla rappresentazione grafica delle tipologie edilizie per il lotto 2A vengano riportate esattamente quelle originariamente previste poiché, in questa fase, non si opera alcuna variante sulla impostazione edilizia del lotto 2A.

Sarà, pertanto, necessaria una nuova emissione della Tavola 2 - Planimetrie Stato di Variante in sostituzione di quella esaminata, che riporti quanto sopra indicato.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente esprime il proprio parere favorevole al rilascio del Nulla Osta alla variante in esame e chiede, quindi, ai presenti di esprimersi nel merito assumendo le decisioni di propria competenza.

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- SENTITA la Relazione del Presidente
- RICHIAMATE la Deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio n. 132 del 20.12.2007; la Deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio n. 40 del 13.05.2008; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 78 del 28.06.2010; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 79 del 28.06.2010; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 11.04.2011; la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 18.04.2011, tutte relative al Piano di Sistemazione Urbanistica delle aree ricadenti nella *Zona Verde Attrezzata* del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, lungo la Via Zara-angolo Via Cagliari, della superficie complessiva di 44.150 mq;
- RICHIAMATA la Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 05-A del 20.11.2009;
- VISTO *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.* approvato con Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 003 del 29.02.2012;
- VISTA la Variante al Piano di sistemazione, con riferimento al solo Lotto 2 originariamente di proprietà della P.L.E.C. S.r.l. Unipersonale, presentata congiuntamente dalle Società La Virgola S.r.l. e DIEM S.r.l. con nota in

	data 13.06.2024 ed acquisita al protocollo consortile con n. 1704 del 14.06.2024;
PRESO ATTO	che il suddetto Lotto 2, della superficie catastale di 10.550 mq (reale 10.643 mq), è poi passato in capo alla P.L.C. PiElleCi S.r.l. Unipersonale ed oggi alla società La Virgola S.r.l. – P.IVA 01265720951;
PRESO ATTO	che quest'ultima ha recentemente trasferito in capo alla Società DIEM S.r.l., con Sede legale Località Zinnigas, Santa Giusta – P.IVA 00587720954, una porzione di mq 4.559,00 del Lotto n. 2;
VISTI	gli elaborati trasmessi che illustrano la Variante in argomento, relativa alla divisione del Lotto 2 in Lotto 2A (in capo alla Virgola S.r.l.) e Lotto 2B (in capo alla DIEM S.r.l.), definendo per ciascuno i parametri urbanistici applicabili;
DATA LETTURA	della Relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio Insedimenti Industriali e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, alla quale interamente si rimanda e che esprime <i>parere favorevole</i> alla approvazione del progetto presentato;
VISTA	la perizia tecnica a firma del Geom. Filippo Contini in data 11.02.2016, agli atti del Consorzio;
VISTE	le bozze di Atto d'Obbligo da stipulare con le Società La Virgola S.r.l. e DIEM S.r.l. predisposte dal Servizio Amministrativo del Consorzio e che si allegano alla presente;
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	pertanto, di esprimere parere favorevole alla Variante in esame, richiamando le prescrizioni indicate nella Relazione degli Uffici Consortili;
SENTITO	il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
	con voti unanimi legalmente espressi,

### DELIBERA

#### Delibera n. 041/2024

- **Di prendere atto** che le Società "P.L.C. – Piellesi – S.r.l." con socio unico e "P.L.E.C. S.r.l." con socio unico, con Atto di scissione parziale e proporzionale in data 29.03.2023 a rogito del Notaio Dott. Gianni Fancello, Rep. 20516 – Racc. 15835, registrato a Nuoro il 12.04.2023 al n. 1354 Serie T, hanno costituito la nuova Società **La Virgola S.r.l.** P.IVA 01265720951.
- **Di prendere atto** della cessione in favore della Società **DIEM S.r.l.** – P.IVA 00587720954 della porzione di **mq 4.559,00** del c.d. "Lotto 2" facente parte del *Piano di Piano di Sistemazione Urbanistica* relativo alle aree insistenti in parte nella Zona Verde Attrezzata ed in parte nella Zona per Insedimenti Produttivi del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, lungo la Via Zara-angolo Via Cagliari, derivante dal frazionamento del lotto di terreno della **superficie reale 10.643 mq**,

originariamente di proprietà della Società P.L.E.C. S.r.l. Unipersonale, poi passato in capo alla P.L.C. PiElleCi S.r.l. Unipersonale ed oggi in capo alla società **La Virgola S.r.l.** – P.IVA 01265720951.

- **Di volturare**, pertanto, la pratica di insediamento relativa alla c.d. porzione “2 B” della superficie di mq 4.559,00 in favore della citata Società **DIEM S.r.l.** – P.IVA 00587720954
- **Di rilasciare il Nulla Osta** in favore delle Società **La Virgola S.r.l.** – P.IVA 01265720951 e dalla Società **DIEM S.r.l.** – P.IVA 00587720954 per la **Variante al Piano di Sistemazione Urbanistica** (GR.IN.ASS. S.r.l.) – relativa al Lotto n. 2 che prevede la seguente suddivisione dello stesso:

#### Zona Verde Attrezzata

Proprietà	Lotto	Sup. reale (mq)	Sup coperta max (mq)	Volume max (mc)
La Virgola S.r.l.	2A	6.096	609,60	6.096
DIEM S.r.l.	2B	4.337	433,70	4.337

con la precisazione che la proprietà La Virgola S.r.l. ha già realizzato 190 mq di superficie coperta e 1.425 mc di Volume.

#### Zona per Insediamenti produttivi

Proprietà	Lotto	Sup. reale (mq)	Sup coperta max (mq)	Volume max (mc)
DIEM S.r.l.	2B	222	74,00	-

La Società DIEM S.r.l. potrà, pertanto, realizzare superfici coperte per 507,70 mq ed un volume max di 4.337 mc.

- **Di subordinare l'efficacia del presente Nulla Osta** alla presentazione, da parte delle Società proponenti, di una nuova emissione della *Tavola 2 - Planimetrie Stato di Variante* in sostituzione di quella esaminata, che riporti per il lotto 2A la esatta rappresentazione grafica delle tipologie edilizie originariamente previste e già approvate in precedenza poiché, in questa fase, non si opera alcuna variante sulla impostazione edilizia del residuo lotto 2A (La Virgola S.r.l.).
- **Di subordinare l'efficacia del presente Nulla Osta** alla sottoscrizione, da parte delle Società DIEM S.r.l. e La Virgola S.r.l., dei relativi Atti d'Obbligo in relazione alla presente variante.
- **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

01/07/2024 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 01/07/2024

IL DIRETTORE  
(Dott. Marcello Siddu)



SA/2024