

**COMPONENTI:**

*Presente*

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

**COLLEGIO DEI REVISORI:**

Rag.	Francesca	Cannas	• Presidente	No
Dott.	Mauro	Loru	• Componente	Si
Dott.	Giuseppe	Storaci	• Componente	No

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

**OGGETTO: Insedimenti Industriali.**

Esame del progetto presentato dalla Società **MARTINI S.p.A.**, con sede legale in Longiano (FC), Via Emilia n. 2614, P.IVA 00548890409, relativo allo stabilimento ubicato lungo la Via E. Martini nel Corpo Centrale dell'Agglomerato e prospiciente il Canale Navigabile del Porto Industriale di Oristano. Provvedimenti conseguenti.

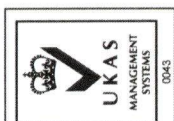
**RELAZIONE**

Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, illustra ai presenti i precedenti della pratica in oggetto, anche con la lettura integrale della Relazione predisposta in data 27.01.2025 dall'Ufficio Insedimenti Produttivi e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

La Società MARTINI S.p.A. è proprietaria dello stabilimento ubicato lungo Via Ezio Martini, nel Corpo Centrale dell'Agglomerato e prospiciente il Canale Navigabile del Porto Industriale di Oristano, operante nel settore alimentare zootecnico, realizzato sul lotto di terreno della superficie catastale di **mq 68.875**, trasferito alla Società da Consorzio con i seguenti atti:

- Atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 14.06.1976 Rep. 68208, Fasc. 18898 - cessione mq 49.685;
- Atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 04.11.1978, Rep. 78922, Fasc. 21571 - cessione mq 1.960;
- Atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 30.10.1980, Rep. 87151, Fasc. 23453 - cessione mq 17.300;
- Atto di permuta rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 11.05.1988, Rep. 122133, Fasc. 31730 – cessione alla Società: mq 536/acquisto dalla Società: mq 606.

Con successivo Atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 22.05.1992, Rep. n. 143618, Fasc. n. 36303, registrato in Oristano in data 09.06.1992 al n. 1093, l'Ente cedette alla suddetta Società un ulteriore lotto di terreno, della superficie di **mq 45.245**, adiacente all'area già di proprietà prospiciente il Canale Navigabile del Porto Industriale di



Oristano, per la realizzazione di un programma di espansione dello Stabilimento e, in particolare, di un *impianto per la produzione di gritz e depositi per il settore alimentare zootecnico* (art. 3 dell'atto di compravendita).

Il progetto di massima relativo al programma di espansione venne approvato dall'allora Comitato Direttivo dell'Ente con Deliberazione n. 028 del 28.01.1992 e prevedeva la realizzazione di un *impianto di estrusione* per il settore alimentare zootecnico, con una superficie coperta complessiva di 14.985,96 mq.

Nell'ottobre del 1995 la Società presentò il Progetto di Variante - sempre riferito alle opere da realizzare nel lotto di terreno acquistato con l'atto del 22.05.1992 - e, contestualmente, richiese una proroga del termine contrattuale per la realizzazione dell'intervento in tre fasi, nell'arco temporale di 5/6 anni.

Il Consorzio, con Deliberazione del Comitato Direttivo n. 89 del 29.05.1996, ratificata con Deliberazione del Consiglio Generale n. 04/1996, approvò il Progetto di Variante per la realizzazione:

- nella *prima fase*, di serbatoi per lo stoccaggio di grasso animale, melasso ed olii vegetali - superficie coperta 2.310 mq;
- nella *seconda fase*, dei manufatti per l'impianto del gritz, per lo stoccaggio della materia prima (silos) e dei prodotti finiti in sacchi (magazzino) - superficie coperta 4.833 mq;
- nella *terza fase*, di un altro fabbricato per l'ampliamento dell'impianto del gritz, un magazzino per lo stoccaggio dei prodotti finiti ed il completamento del parco serbatoi - superficie coperta 7.842,96 mq.

Il Consiglio di Amministrazione, quindi, concedette alla Società una proroga di sei anni del relativo termine di realizzazione.

Sulla base della impostazione progettuale all'epoca presentata dalla Società, il Consiglio di Amministrazione ritenne che la programmata nuova iniziativa produttiva, pur collegata a quella principale, avesse una propria valenza ed i caratteri di una nuova attività a sé stante.

Conseguente a tale interpretazione - ratificata dal Consiglio Generale con la richiamata Deliberazione n. 04/1996 - fu anche la determinazione del prezzo unitario del lotto di terreno ai fini del calcolo degli oneri di proroga, a cui infatti non venne applicata la maggiorazione prevista dall'allora vigente Regolamento di Vendita per le aree prospicienti il canale navigabile.

Nell'ottobre del 2002, avendo la Società realizzato solamente la prima delle tre fasi, ossia il parco serbatoi per lo stoccaggio di materie prime liquide (melasso, grasso, olii vegetali, ecc.) per una superficie coperta di mq 2.310, il Consorzio con Deliberazione del Comitato Direttivo n. 184 del 31.10.2002 concesse alla Martini S.p.A. un'ulteriore *proroga di 24 mesi del termine di realizzazione*, anch'essa a titolo oneroso.

Nella circostanza venne confermato l'abbattimento del 30% del costo unitario di vendita del terreno pari ad € 13,00/mq (aree ubicate nel Corpo Centrale non prospicienti il Canale Navigabile) e l'integrazione venne riferita alla superficie ineditata, calcolata detraendo a 45.245 mq la superficie di pertinenza del realizzato applicando Rc 1/3 (mq 2.310 x 3 = mq 6.930).

Infine, con Deliberazione del Comitato Direttivo n. 008 del 21.02.2005 venne concessa una ulteriore proroga di 24 mesi dei termini di realizzazione, senza necessità di integrare il prezzo di vendita, rimasto invariato.

Il Presidente, proseguendo nella lettura della Relazione, rileva come l'ampliamento di cui sopra non è mai stato realizzato dalla MARTINI S.p.A. ad eccezione, come detto, dei serbatoi di stoccaggio previsti nella "prima fase", in seguito demoliti per inutilizzo.

Il Consorzio, a seguito di numerosi solleciti e contatti intercorsi con la Società anche per le vie brevi, con nota prot. 1691 del 12.06.2024, accertato il verificarsi delle condizioni di cui all'art. 4 del Contratto di compravendita del 22.05.1992 (clausola risolutiva espressa per mancato rispetto dei termini di realizzazione), ha comunicato alla Società Martini S.p.A. l'avvio del procedimento di retrocessione dell'area in parola.

La Società, con propria nota in data 11.07.2024, ha chiesto al Consorzio la **concessione di una proroga di 6 mesi** per la presentazione di un nuovo Progetto esecutivo per l'utilizzazione dell'area oggetto del procedimento di retrocessione.

Il Consorzio, quindi, in considerazione della rilevanza produttiva ed occupazionale della Società e confidando nella buona fede della stessa, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 11.07.2024, ha ritenuto di accogliere l'istanza di proroga per la presentazione del nuovo Progetto alle seguenti condizioni:

- la durata della proroga per la presentazione del nuovo Progetto è stata definita in 90 giorni - e non in 6 mesi come richiesto - ai sensi di quanto previsto dal vigente *Regolamento per la vendita e la localizzazione di iniziative produttive all'interno dell'Agglomerato Industriale di Oristano*;
- successivamente alla presentazione del Progetto ed all'eventuale approvazione dello stesso da parte del Consorzio, il termine di realizzazione dell'intervento proposto ed approvato sarà quello *standard* di 24 mesi;
- nell'ottica della concretezza della proposta, si è ritenuto importante acquisire delle garanzie da parte della Società per l'ipotesi di Suo inadempimento, quantificate in una penale pari alla perdita di *chance*, intesa come mancati affitti delle aree a terzi interessati, determinata dalla mancata riacquisizione immediata del Lotto di cui si discute e calcolata sulla base dell'apposito "*Regolamento per la disciplina delle locazioni e per la concessione in comodato di immobili ed aree consortili*" e, dunque, dell'importo di € 274.669,80 (pari al valore di 24 mesi di locazione dell'area per cui è stata riattivata la retrocessione, calcolato sulla base del citato "*Regolamento per la disciplina delle locazioni e per la concessione in comodato di immobili ed aree consortili*"). In caso di minore superficie del Lotto per il quale viene richiesta la proroga dei termini di realizzazione, l'importo di cui sopra dovrà essere rideterminato.

Nelle more della presentazione del nuovo Progetto da parte di MARTINI S.p.A. e poi della realizzazione dell'intervento eventualmente approvato, il procedimento amministrativo di retrocessione del lotto è stato sospeso.

Nell'ipotesi di inadempimento (mancata presentazione del progetto entro 90 giorni dalla notifica o mancata realizzazione entro 24 mesi delle opere previste dal progetto eventualmente approvato dal Consorzio), il procedimento di retrocessione sarà riattivato, con l'avvio di tutte le procedure di legge finalizzate alla riacquisizione del lotto di terreno da parte dell'Ente.

Il riavvio del procedimento avverrà anche nella ipotesi in cui la Società presentasse il progetto riferito ad una porzione di lotto inferiore a quella totale ed oggetto della retrocessione sarà la parte di terreno non considerata ai fini dell'ampliamento.

Il Presidente comunica, quindi, che la MARTINI S.p.A. con nota in data 17.10.2024 ha trasmesso la documentazione progettuale che, tuttavia, è risultata

particolarmente carente, perciò il Consorzio con nota Prot. 3335/2024 ha richiesto le seguenti integrazioni:

1. *inquadramento generale;*
2. *inquadramento catastale;*
3. *sovrapposizione fra catastale, satellitare e progetto di ampliamento;*
4. *as built dell'esistente e relativi calcoli urbanistici, con evidenza del rapporto di copertura esistente e post ampliamento.*

La società ha quindi trasmesso, con nota acquisita al protocollo Consortile al n. 3474/2024, le seguenti integrazioni:

- A
- II. A – *Calcoli Urbanistici*
- TAV.1 – *Inquadramento generale catastale*
- TAV.2 – *Sovrapposizioni*
- TAV.3 – *As built – Planimetria Generale*
- TAV.4 – *As built – Corpi da 1 a 11*
- TAV.5 – *As built – Corpi da 12 a 33*
- TAV.5 – *As built – Planimetria piazzali e strade*

Viene poi precisato che relativamente al terreno ceduto alla MARTINI S.p.A. con l'atto 22.05.1992 è stata operata una variazione d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in data 15.07.2013, pratica OR0060383 in atti dal 15.07.2013, che ha rettificato la superficie del mappale 184, così che l'area complessiva ceduta con la compravendita del 1992 assomma a **42.745 mq** castali.

Complessivamente, quindi, la Società è allo stato proprietaria di un'area della superficie catastale di **111.620 mq**.

Il Presidente illustra quindi il Progetto presentato anche sulla scorta della Relazione dell'UT dell'Ente in data 27.01.2025, evidenziando che l'intervento non è riferito al solo Lotto oggetto di retrocessione ma riguarda unitariamente l'intero Compendio immobiliare di proprietà della Martini e prevede unicamente la realizzazione di un Fabbricato della superficie coperta di mq 2.000, da destinare a *stoccaggio e movimentazione materie prime* ricadente all'interno dell'area ceduta dal Consorzio nel 1992.

Si tratta, quest'ultimo, di un aspetto assolutamente rilevante ai fini della valutazione tecnica dell'intervento, come evidenziato nella Relazione dell'UT del Consorzio: infatti, se il progetto prevedesse la realizzazione di detto fabbricato riferendolo esclusivamente al lotto di terreno acquistato dalla Società nel 1992, il conseguente rapporto di copertura - mq (2.000/42.745) = **0,047** - sarebbe talmente irrisorio da rendere la proposta irricevibile.

Esposti i dati salienti dell'Intervento proposto, il Presidente evidenzia che l'eventuale rilascio del Nulla Osta al Progetto di Variante presentato dalla MARTINI S.p.A. è subordinato alla concessione di una ulteriore proroga del termine di realizzazione contrattualmente previsto.

Le modalità di rilascio della proroga sono normate dall'art. 11.7 del vigente "Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile", di seguito integralmente riportato:

***"La concessione della proroga sarà subordinata al versamento all'Ente della eventuale differenza positiva esistente tra il prezzo del terreno alla data di richiesta della proroga e quello alla data di acquisto dal Consorzio, indipendentemente da eventuali trasferimenti di proprietà nel frattempo intercorsi, fatta eccezione per le proroghe necessarie alla realizzazione di interventi di completamento che non influiscano sulla funzionalità della struttura produttiva o costituiscano quota parte limitata dell'intero intervento costruttivo."***

Il Presidente, proseguendo nella lettura della Relazione, rileva che, trattandosi di iniziativa produttiva non separata, il prezzo base del terreno alla data attuale da prendere in considerazione è **26,00 €/mq**, ai sensi dell'art. 1 del suddetto Regolamento, poiché il lotto di terreno in capo alla Società richiedente (mq 111.620 – superficie catastale) ha un lato confinante con il canale portuale (1.4).

I relativi oneri per la concessione della proroga del termine di realizzazione computati sulla superficie ineditata di mq 42.745, il cui calcolo è analiticamente riportato nella Relazione allegata, ammontano complessivamente ad **€ 725.493,08**, oltre l'IVA di Legge.

Vi è poi da analizzare un ulteriore e rilevante aspetto sotto il profilo urbanistico.

Il nuovo intervento proposto dalla Società prevede infatti la realizzazione di un fabbricato della superficie coperta di 2.000 mq da destinare a "*stoccaggio e movimentazione materie prime*", tale per cui, come evidenziato nella Relazione dell'U.T., la superficie coperta complessivamente raggiunta nell'intero Compendio Martini a seguito del citato ampliamento proposto, risulta di **23.926,71 metri quadrati**, circostanza che determina un rapporto di copertura complessiva di **0,214**, come segnalato dalla Relazione dell'U.T..

In questo caso trova applicazione l'art. 2.2 del sopra richiamato *Regolamento Consortile* che prevede la maggiorazione del costo base delle aree nella ipotesi di ridotta utilizzazione delle stesse rispetto al rapporto di copertura standard dello 0,33, secondo i seguenti incrementi percentuali:

- +10 % per rapporto di copertura dal **33** al **31%**;
- +30 % per rapporto di copertura dal **30** al **28%**;
- +50 % per rapporto di copertura dal **27** al **24%**;
- +100 % per rapporto di copertura dal **23** al **20%**"

La Società rientra, quindi, nella maggiorazione del 100% da applicare al costo base di vendita delle aree riferito alla superficie complessiva del lotto di terreno sedime dello stabilimento.

Gli oneri a titolo di maggiorazione del costo dei terreni per ridotta utilizzazione dell'area, il cui calcolo è analiticamente riportato nella Relazione allegata, ammontano complessivamente ad **€ 2.144.399,01**, oltre l'IVA di Legge.

L'U.T. del Consorzio, prosegue il Presidente, conclude la Sua Relazione prendendo in considerazione due opzioni distinte, le quali, sebbene entrambe tecnicamente legittime, sono antitetiche fra loro e questo perché il Consiglio di Amministrazione dell'Ente gode, nei limiti ovviamente del rispetto dei Regolamenti e delle disposizioni consortili, di una ampia discrezionalità in ordine alla definizione degli indirizzi programmatici di sviluppo dell'Area industriale.

La prima opzione, prosegue il Presidente, prevede il rilascio del nulla osta al Progetto presentato dalla MARTINI S.p.A..

In questo caso, come sopra visto, la Relazione dell'U.T. del Consorzio calcola in complessivi **€ 2.869.892,09**, oltre IVA - di cui **€ 725.493,08** per l'integrazione del prezzo del terreno per la concessione della proroga dei termini di realizzazione del Progetto ed **€ 2.144.399,01** per la maggiorazione del costo dei terreni dovuta per la ridotta utilizzazione dell'area dell'insediamento - la somma che dovrà essere corrisposta al Consorzio per il rilascio del nulla osta *de quo*.

La seconda opzione, al contrario, ipotizza che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, nell'esercizio pieno e insindacabile delle proprie prerogative e competenze istituzionali di indirizzo di sviluppo dell'Area Industriale, non approvi il Progetto presentato.

Tale ipotesi determinerebbe, per l'effetto, la riattivazione del procedimento di retrocessione dell'area - in applicazione della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 4

dell'Atto Pubblico di Compravendita in data 22.05.1992 - di cui alla citata nota CIPOr 1691/2024: procedimento attualmente sospeso.

Terminata l'esposizione della Relazione - della quale si *propone* la presa d'atto e l'approvazione integrale - il Presidente si rivolge ai presenti rappresentando che il Consiglio è chiamato pertanto ad esprimersi in merito all'approvazione o meno del Progetto presentato dalla Società MARTINI S.p.A..

Preliminarmente, il Presidente tiene ad evidenziare un aspetto che ritiene importante della Relazione tecnica sopra esposta, ovvero che entrambe le ipotesi previste dalla stessa sono tecnicamente legittime e rispettose delle vigenti disposizioni consortili - rammenta, infatti, che la concessione di una proroga dei termini di realizzazione contrattualmente previsti costituisce una facoltà discrezionale e certamente non un obbligo per l'Ente - tale per cui le decisioni che saranno oggi assunte dovranno tenere in considerazione prioritariamente le esigenze di sviluppo dell'Area Industriale.

Sulla base di questi presupposti, al fine di assumere una ponderata decisione sul Progetto proposto, si tratta di valutare se il medesimo abbia una portata ed una rilevanza tale da essere ritenuto importante per lo sviluppo dell'Agglomerato Industriale e procedere quindi all'archiviazione del procedimento di retrocessione dell'area di mq 45.245 (rideterminata in mq 42.745), di cui alla nota prot. 1691/2024.

Il Progetto presentato per l'utilizzo dell'area oggetto del procedimento di retrocessione - area sostanzialmente inutilizzata dalla Martini S.p.A. dalla 1992 ad oggi - prevede, come sopra detto, la realizzazione di un fabbricato della superficie coperta di soli 2.000 mq da destinare a "*stoccaggio e movimentazione materie prime*" ed è, dunque, fortemente riduttivo, come evidenziato dalla Relazione dell'U.T., rispetto al Progetto originariamente approvato dal Consorzio sulla base del quale era stata decisa la cessione del Lotto, il quale prevedeva la realizzazione di superfici coperte per 14.985,96 mq.

Il Presidente ritiene come solo questa circostanza - ovvero la realizzazione di un solo immobile della superficie coperta di mq 2.000, a fronte di un area complessiva di mq 45.245 (laddove il Progetto originario prevedeva 14.985,96 mq di superfici coperte) - costituisca di per sé motivo sufficiente per respingere il Progetto presentato e riattivare immediatamente la procedura di retrocessione: viene infatti rilevato non solo come il Consorzio, esaminato un Progetto come quello da ultimo proposto, non avrebbe mai autorizzato la cessione dell'area nel 1992, ma anche come attualmente siano ormai ben poche le aree disponibili nel Corpo Centrale dell'Agglomerato per nuovi Insediamenti, tale per cui l'approvazione del Progetto proposto costituirebbe un evidente ed inaccettabile spreco di suolo e sottrazione di risorse - leggasi aree - per nuove iniziative imprenditoriali, che il Consorzio invece intende assolutamente favorire, stimolare ed attrarre.

Oltre a questo aspetto, già di per sé esiziale, si evidenzia come anche l'Intervento proposto non vanti alcun pregio specifico, nemmeno sotto l'aspetto occupazionale, che giustifichi alcuna valutazione di favore per la concessione di proroghe di termini di realizzazione, soprattutto nella considerazione che sono ormai oltre 30 anni che l'area è rimasta pressoché inutilizzata.

Alla luce di quanto sopra, il Presidente ritiene che il Progetto della Martini S.p.A. non possieda minimamente i requisiti necessari e sufficienti per essere considerato idoneo ai fini di una proroga dei termini di realizzazione del medesimo per l'area inutilizzata e, pertanto, *propone* che il Consorzio, avvalendosi sia del proprio insindacabile potere discrezionale in ordine alla concessione o meno di tale proroga sia delle proprie prerogative istituzionali quale Ente di indirizzo dello sviluppo dell'Area Industriale di Oristano, lo rigetti e, per l'effetto, disponga l'immediata riattivazione della procedura di retrocessione di cui alla nota consortile prot. 1691/2024.

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- RICHIAMATA** la Deliberazione n. 45 dell'11.07.2025;
- VISTO** il Progetto trasmesso dalla Martini S.p.A. in data 17.10.2024 e le sue integrazioni;
- ESAMINATA** l'apposita Relazione predisposta in merito in data 27.01.2025 da parte dei competenti Uffici dell'Ente, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- RILEVATO** tra le altre cose, che il Progetto presentato ad Ottobre 2024 risulta fortemente riduttivo rispetto a quello che era stato alla base della cessione dell'area alla Martini S.p.A. nel 1992, area oggi oggetto di retrocessione da parte dell'Ente;
- CONDIVISE** dunque *in toto* le proposte formulate in merito dal Presidente dell'Ente;
- RITENUTO** quindi opportuno e nel miglior interesse delle esigenze di sviluppo dell'Area Industriale di Oristano, nello specifico del Corpo Centrale, non accogliere la richiesta di approvazione del Progetto presentato dalla Martini S.p.A. e, per l'effetto, disporre la riattivazione del procedimento di retrocessione dell'area di cui alla nota consortile prot. 1691/2024;
- VISTI** il vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile*, le relative *Norme di Attuazione* ed i vigenti Regolamenti dell'Ente;
- SENTITO** il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
- con voti unanimi legalmente espressi,

### DELIBERA

#### Delibera n. 008/2025

- **Di prendere atto ed approvare integralmente** i contenuti della Relazione predisposta in data 27.01.2025 dall'Ufficio Insediamenti Produttivi e dal Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio dell'Ente.
- **Di stabilire** che il Progetto trasmesso dalla Martini S.p.A. in data 17.10.2024, con le sue successive integrazioni, **non possiede** i requisiti necessari e sufficienti per essere considerato idoneo ai fini di una proroga dei termini di realizzazione del medesimo per l'area per la quale è stata avviata la procedura di retrocessione e, per l'effetto, di **non accogliere** la richiesta di approvazione da parte della Società istante.
- **Di disporre** l'immediata riattivazione della procedura di retrocessione di cui alla nota consortile prot. 1691/2024 e relativa all'area ceduta dal Consorzio alla Martini S.p.A. con Atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott. Passino in data 22.05.1992, Rep. N. 143618, Fasc. n. 36303, registrato in Oristano in data 09.06.1992 al n. 1093, della superficie di mq 45.245 (rideterminata in mq 42.745 a seguito di variazione d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in data 15.07.2013, pratica OR0060383).
- **Di dare mandato** agli Uffici dell'Ente affinché mettano in esecuzione la presente Deliberazione.

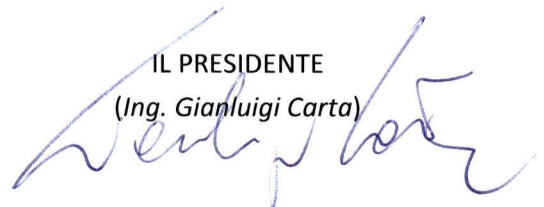
IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



IL PRESIDENTE

(Ing. Gianluigi Carta)



**SI ATTESTA**

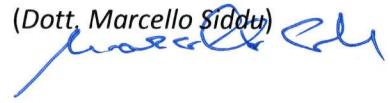
che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

10/02/2025 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 10/02/2025

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)



SA/LN\_2025