

COMPONENTI:

				<i>Presente</i>
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

Voltura della pratica di insediamento relativa all'immobile **ex Euro.Pro. S.r.l.**, ubicato lungo la Via Tavolara nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in favore della Società **INTERGROUP& S.r.l.**, P.IVA 11491471006 per la cessione in locazione da quest'ultima alla Società **INTERPORT S.r.l.**, P.IVA 01410870594.

Modifica della **destinazione d'uso** del suddetto immobile dall'attività contrattualmente stabilita di *produzione di contenitori e rotolini in alluminio per alimenti*, all'attività di **lavorazioni di confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno** esercitata dalla INTERPORT S.r.l.

Esame ed accoglimento della **istanza di proroga del termine di realizzazione** per l'attività edificatoria sul lotto in oggetto.

Esame ed approvazione del Progetto di ampliamento presentato dalla Società **INTERPORT S.r.l.**, Pratica SUAPE n. 01410870954-08102024-0942.803468.

RELAZIONE

Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, illustra ai Componenti il Consiglio di Amministrazione i precedenti della pratica in esame, ricordando che la Società INTERGROUP S.r.l., oggi INTERGROUP& S.r.l. P.IVA 11491471006, è proprietaria dell'insediamento *ex Fertisem S.r.l.*, insistente sul lotto di terreno della superficie catastale di 10.014 mq ubicato lungo la Via Tavolara nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, ceduto in locazione alla Società INTERPORT S.r.l. P.IVA 01410870594, per l'esercizio dell'attività di *lavorazione, vagliatura e confezionamento di fertilizzanti alla rinfusa*.

Al riguardo richiama:



- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 067/2021 di approvazione del Progetto di Variante n. 2 di ampliamento dell'insediamento, che ne subordinava l'efficacia al versamento dell'importo di € 17.363,97 oltre l'IVA di Legge a titolo di oneri per la elevazione del rapporto di copertura ai sensi dell'art. 3 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area Consortile*;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 075/2023 di approvazione dell'ulteriore Progetto di Variante - Pratica ZES: 01410870594 – 03082023 – 1601 di ampliamento dell'insediamento, subordinandone l'efficacia al versamento dell'importo di € 15.181,53 oltre l'IVA di Legge a titolo di oneri per la elevazione del rapporto di copertura.

Informa, quindi, che la Società INTERPORT S.r.l. ha presentato presso lo Sportello SUAPE Unione dei Comuni dei Fenici, la Pratica n. 01410870954-08102024-0942.803468 relativa ad interventi di ampliamento dell'insediamento in uso e proseguendo lettura della *Relazione* predisposta in data 08.05.2025 dall'Ufficio Insediamenti Industriali di concerto con il Dirigente del Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dal preliminare esame della citata pratica SUAPE gli Uffici hanno rilevato come il Progetto presentato interessi non solamente il lotto ex Fertisem ma anche quello limitrofo, ex Euro.Pro. S.r.l., della superficie catastale di 12.340 mq, nel frattempo anch'esso acquistato dalla Società INTERGROUP& S.r.l. e ceduto in locazione alla INTERPORT S.r.l.

Il progetto, in particolare, prevede che le due aree (ex Fertisem ed ex Euro.Pro. ora entrambe di proprietà della INTERGROUP& S.r.l.) vengano unificate così da formare un insediamento unico.

Conseguentemente il Consorzio ha notificato alla Società proponente la necessità di procedere al perfezionamento della voltura amministrativa della pratica relativa al lotto ex Euro.Pro. S.r.l. che, contestualmente, anche alla richiesta di una proroga del termine contrattuale di realizzazione delle opere, non concluse, sul medesimo lotto.

La Società INTERGROUP& S.r.l. ha quindi trasmesso, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 1275 del 05.05.2025, l'Atto di Impegno nei confronti del Consorzio al rispetto delle clausole contenute nell'originario Atto Pubblico di Compravendita stipulato con la Euro.Pro. S.r.l. in data 13.01.2000, Rep. n. 176541, Fasc. n. 44812. La cessione venne all'epoca perfezionata sulla base del progetto approvato dall'Ente con Deliberazione n. 256/1999, per la realizzazione di uno stabilimento da adibire all'esercizio dell'attività di *produzione di contenitori e rotolini in alluminio per alimenti*.

Con il medesimo Atto di Impegno, la Società INTERGROUP& S.r.l. dichiara di aver acquistato l'insediamento ex Euro.Pro. S.r.l. con atto in data 28.02.2023 a rogito del notaio Dott. Pierfrancesco Trivellini, Rep. n. 2.021/Raccolta n. 1484 e di aver concesso l'immobile in locazione a far data dal 01.06.2023 alla Società INTERPORT S.r.l., Partita IVA e Codice Fiscale 01410870594, per l'esercizio dell'attività di *lavorazioni di confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno*.

Il Presidente propone di disporre la voltura della pratica di insediamento ex Euro.Pro. S.r.l. in favore della INTERGROUP& S.r.l. e di disporre anche la variazione

della destinazione d'uso dell'immobile all'attività di *lavorazioni di confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno*.

Proseguendo nella lettura della Relazione, il Presidente affronta quindi l'aspetto relativo alla proroga del termine di realizzazione delle opere sul lotto ex Euro.Pro.

A tale riguardo si richiama la Delibera del Comitato Direttivo n. 256 del 06.12.1999 con cui venne approvato il Progetto Generale all'epoca presentato dalla Euro.Pro. S.r.l., che prevedeva la realizzazione di opere per superficie coperta 1/3 e sulla base del quale venne stabilito il costo unitario di cessione dell'area (Lire 20.000) e, contestualmente, venne approvato anche il Progetto Primo Stralcio per la realizzazione parziale con fidejussione a garanzia del pagamento della differenza di prezzo dell'area ($\text{€} 6.000 \times \text{mq} 12.350 = \text{€} 74.100.000$ oltre l'I.V.A. = $\text{€} 88.920.000$), nel caso di mancata complessiva realizzazione del Progetto Generale nel termine di 24 mesi dalla stipula del Contratto di Compravendita del lotto.

La Società Euro.Pro. non ha mai completato l'insediamento, limitandosi alla realizzazione del primo stralcio e il Consorzio, come stabilito con il Provvedimento sopra richiamato, ha escusso la polizza. Conseguentemente nell'insediamento in parola la situazione edificatoria- con superficie coperta inferiore ad 1/3 -, risulta in regola con i termini di realizzazione.

In ogni caso, visto il lungo tempo trascorso, la Società ha inoltrato istanza per la proroga del termine di realizzazione ed, al riguardo, il Presidente propone di concedere la proroga richiesta stabilendo la durata della medesima in 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data della presente Deliberazione.

Proseguendo, quindi, nella lettura della Relazione, il Presidente illustra ai presenti la situazione degli insediamenti INTERGRUPO& S.r.l.

La superficie del compendio costituito dai due lotti (ex Euro.Pro. S.r.l. ed ex Fertisem S.r.l.) è di complessivi **22.354,00 mq** che, applicando il RC max previsto per una zona (1/3) consente la realizzazione di 7.451,00 mq di superfici coperte.

Sul lotto ex Fertisem – Lotto 1 - (10.014 mq), la Società ha già realizzato edifici per 5.047,19 mq di superficie coperta, raggiungendo quindi il $RC_{max} 1/2$, a seguito della approvazione da parte del Consorzio dei relativi progetti di ampliamento in applicazione dell'art. 3 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*.

Al riguardo, si richiamano:

- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 067/2021 (elevazione del Rc con versamento dell'importo di € 17.363,97 a titolo di oneri computati in applicazione dell'art. 3 del sopra richiamato Regolamento Consortile);
- Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 075/2023 (elevazione del Rc con versamento dell'importo di € 15.181,53 a titolo di oneri computati in applicazione dell'art. 3 del sopra richiamato Regolamento Consortile)

Sul lotto ex Euro.Pro. – Lotto 2 - (12.340 mq), allo stato attuale risultano realizzate superfici coperte per 3.281,29 mq e la Società proponente intende realizzare i seguenti altri opere: capannone (994,46 mq); pensilina (296,50 mq) e cabina Enel (16,612 mq), per una superficie coperta complessiva di 4.588,87 mq, ossia 475,54 mq in più rispetto alla superficie coperta massima realizzazione con Rc 1/3 (4.133,33 mq).

Più precisamente, nel Lotto 1 gli interventi riguarderanno la chiusura del capannone metallico retrostante il capannone in c.a.p. principale, oltre ad altri interventi interni per l'ottimizzazione degli spazi mentre nel Lotto 2 gli interventi riguarderanno ristrutturazione generale con la formazione di tre box di lavorazione dei fertilizzanti, l'ampliamento del corpo di fabbrica sul retro dello stesso capannone e la realizzazione di una pensilina aggettante di protezione delle aperture murarie sul lato Est a cui farà seguito la chiusura con portoni ad avvolgimento verticale.

Proseguendo nella lettura della Relazione istruttoria, gli Uffici evidenziano la situazione edificatoria di progetto che prevede superfici coperte per 9.363,06 mq su 22.354,00 mq di superficie complessiva, con Rc di 0,43.

Ai fini del calcolo degli oneri di cui al più volte richiamato art. 3 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*, i parametri calcolati sono i seguenti:

superficie coperta max con Rc 1/3	(22.354/3) =	mq	7.451,33
superficie coperta max con Rc 1/2	(22.354/2) =	mq	11.177,00
superficie coperta tot in progetto		mq	9.636,06
differenza	(9.636,06 - 7.451,33) =	mq	2.184,72
superficie di riferimento	(2.184,72 x 3) =	mq	6.554,17
Oneri per elevazione Rc	mq 6.554,17 x € 13,00	€	85.204,16
Riduzione ½ (attività commerciali e depositi)		€	42.602,08
a dedurre:			
Oneri di cui alla Delibera CdA n. 067/2021		€	-17.636,97
Oneri di cui alla Delibera CdA n. 075/2023		€	-15.181,53
Oneri da versare (oltre IVA 22%)		€	10.056,58

La Società ha provveduto in data 08.05.2025 al versamento in favore dell'Ente degli oneri come sopra calcolati.

Terminata la lettura della Relazione in cui gli Uffici, per quanto di propria competenza, esprimono parere favorevole alla approvazione del progetto, il Presidente – a conclusione della propria esposizione – riassume le proprie proposte:

- a) procedere alla voltura della pratica di insediamento relativa all'immobile ex Euro.Pro. S.r.l., in favore della Società INTERGROUP& S.r.l., P.IVA 11491471006 per la cessione in locazione da quest'ultima alla Società INTERPORT S.r.l., P.IVA 01410870594;
- b) autorizzare la modifica della destinazione d'uso del suddetto immobile dall'attività contrattualmente stabilita di *produzione di contenitori e rotolini in alluminio per alimenti*, all'attività di *lavorazioni di confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno* esercitata dalla INTERPORT S.r.l.;
- c) autorizzare la proroga del termine di realizzazione per l'attività edificatoria sul lotto in oggetto;
- d) approvare il Progetto di ampliamento presentato dalla Società INTERPORT S.r.l., Pratica SUAPE n. 01410870954-08102024-0942.803468.

Il Presidente chiede, pertanto, ai componenti il Consiglio di Amministrazione di esprimersi nel merito delle stesse assumendo le determinazioni di propria competenza

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- SENTITA la Relazione del Presidente;
- RICHIAMATE le proprie Deliberazioni n. 067/2021 e n. 075/2023 come sopra meglio riportato;
- VISTA la Pratica SUAPE n. 01410870954-08102024-0942.803468 presentata dalla Società INTERPORT S.r.l., P.IVA 01410870594, relativa ad interventi di ampliamento dell'insediamento di proprietà della Società INTERGROUP& S.r.l., P.IVA 11491471006, insistente sulle aree *ex Fertisem S.r.l.* ed *ex Euro.Pro. S.r.l.*, cedute in uso alla proponente per l'esercizio dell'attività di *lavorazioni di confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno*;
- SENTITA la Relazione predisposta in data 08.05.2025 dall'Ufficio Insediamenti Industriali di concerto con il Dirigente del Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale ed alla quale interamente si rimanda;
- VISTO l'Atto di Impegno nei confronti del Consorzio al rispetto delle clausole contenute nell'originario Atto Pubblico di Compravendita stipulato con la Euro.Pro. S.r.l. in data 13.01.2000, Rep. n. 176541, Fasc. n. 44812, trasmesso dalla INTERGROUP& S.r.l. ed acquisito al protocollo dell'Ente al n. 1275 del 05.05.2025;
- RICHIAMATA la Delibera del Comitato Direttivo n. 256 del 06.12.1999;
- PRESO ATTO che il Progetto presentato prevede l'incremento della superficie coperta oltre il Rc standard di 1/3;
- VISTO il vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile* e le relative *Norme di Attuazione*;
- VISTO il vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
- PRESO ATTO che la Società richiedente ha proceduto al versamento degli oneri per la elevazione del rapporto di copertura, computati secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del sopra richiamato Regolamento Consortile;
- CONDIVISE le proposte formulate dal Presidente,
- SENTITO il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
- con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

Delibera n° 028/2025

- **Di volturare** della pratica di insediamento relativa all'immobile *ex Euro.Pro. S.r.l.*, ubicato lungo la Via Tavolara nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, in favore della Società **INTERGROUP& S.r.l.**, P.IVA 11491471006 per la cessione in locazione da quest'ultima alla Società **INTERPORT S.r.l.**, P.IVA 01410870594.

- **Di modificare** la destinazione d'uso del suddetto immobile dall'attività contrattualmente stabilita di *produzione di contenitori e rotolini in alluminio per alimenti*, all'attività di lavorazioni di **confezionamento di prodotti industriali quali fertilizzanti e pellet di legno** esercitata dalla INTERPORT S.r.l.
- **Di concedere** alla Società INTERPORT S.r.l., P.IVA 01410870594 la proroga del termine di 24 (ventiquattro) mesi per la realizzazione degli interventi edilizi sul lotto di terreno ex Euro. Pro. S.r.l.
- **Di rilasciare il Nulla Osta** agli interventi di cui alla **Pratica SUAPE n. 01410870954-08102024-0942.803468**, relativi al Progetto di ampliamento presentato dalla Società INTERPORT S.r.l. riferito agli immobili ex Fertisem S.r.l., insistente sul lotto di terreno della superficie di mq 10.014 ed ex Euro Pro. S.r.l., insistente sul lotto di terreno della superficie di mq 12.340, tra loro limitrofi ed entrambi di proprietà della Società INTERGROUP& S.r.l., P.IVA 11491471006.

Il Progetto prevede la unificazione dei due lotti, così da formare un unico compendio in uso alla Società INTERPORT S.r.l. per l'esercizio dell'attività anzidetta, la ristrutturazione degli edifici esistenti e l'ampliamento con la realizzazione di ulteriori mq 1.307,58 di superficie coperta.

Complessivamente, il rapporto di copertura post ampliamento sarà pari a 0,43.

- Di prendere atto che la Società proponente in data 08.05.2025 ha provveduto al versamento in favore del Consorzio degli oneri per l'elevazione del rapporto di copertura computati secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*, come di seguito riportato:

superficie coperta max con Rc 1/3	(22.354/3) =	mq	7.451,33
superficie coperta max con Rc 1/2	(22.354/2) =	mq	11.177,00
superficie coperta tot in progetto		mq	9.636,06
differenza	(9.636,06 - 7.451,33) =	mq	2.184,72
superficie di riferimento	(2.184,72 x 3) =	mq	6.554,17
Oneri per elevazione Rc	mq 6.554,17 x € 13,00	€	85.204,16
Riduzione ½ (attività commerciali e depositi)		€	42.602,08
a dedurre:			
Oneri di cui alla Delibera CdA n. 067/2021		€	-17.636,97
Oneri di cui alla Delibera CdA n. 075/2023		€	-15.181,53
Oneri da versare (oltre IVA 22%)		€	10.056,58

- **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

20/05/2025 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 20/05/2025

IL DIRETTORE

(Dott. *Marcello Siddu*)



Resp. UII/S.A._2025