

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.ssa	Francesca	Cannas	• Presidente		No
Dott.	Mauro	Loru	• Componente	Si	
Dott.	Stefano	Storaci	• Componente		No

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: Insediamenti Industriali

Riserva in favore della Società **Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.**, con sede legale in Roma (RM), Via Lungotevere Dei Mellini n. 44, Partita IVA e Codice Fiscale 09783911002 delle aree di proprietà Consortile della superficie complessiva di **435,00 mq**, ricadenti parte in *Zona Verde Attrezzata*, parte in *Zona per Insediamenti Produttivi* e parte in *Zona fasce di rispetto*, secondo la zonizzazione del vigente PRTC.

Esame ed approvazione del Piano di Utilizzo presentato dalla medesima Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. per l'attività edificatoria nell'area della superficie complessiva di **8.657 mq** (di cui 8.222 mq di proprietà della Società e 435 mq di proprietà del Consorzio), ubicata nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, ricadente parte in *Zona Verde Attrezzata*, parte in *Zona per Insediamenti Produttivi* e parte in *Zona Fasce verdi di rispetto*, secondo la zonizzazione del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile* (PRTC).

Esame ed approvazione del Progetto presentato dalla suddetta Società, per la realizzazione di una **M.S.V. non alimentare a marchio Risparmio Casa**.

RELAZIONE

Il Presidente, Ing. Gianluigi Carta, informa i Componenti il Consiglio di Amministrazione dei precedenti della pratica in esame, ricordando che la Società **Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.**, con sede legale in Roma (RM), Via Lungotevere Dei Mellini n. 44, Partita IVA e Codice Fiscale 09783911002, ha acquisito dal Comune di Oristano la proprietà del lotto di terreno facente parte del Piano di Sistemazione Urbanistica (Gr.In.Ass.), ricadente



all'interno del Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano.

Detto *Piano di Sistemazione Urbanistica* - presentato congiuntamente dal Comune di Oristano e dalle Società *F.Ili Carta & C. S.r.l.* di Oristano, *P.L.C. S.r.l. Unipersonale* di Oristano ed *Autotirso S.r.l.* di Cagliari, proprietarie di alcuni lotti di terreno fra loro contigui - era stato originariamente approvato dall'Ente con Deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese n. 132 del 20.12.2007, mentre con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 11.04.2011 ne era stata approvata la Variante ed, infine, con Deliberazione n. 45 del 18.04.2011 è stato approvato il Certificato Finale di Collaudo dei Lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione Primaria.

Il Presidente informa, quindi, che la Società *Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.* con nota acquisita al protocollo Consortile con n. 73/2024 ha presentato in via preliminare gli elaborati relativi al Piano di Utilizzo per l'attività edificatoria sul lotto di terreno acquisito dal Comune di Oristano, della superficie complessiva di 8.222,00 metri quadrati, che ricadono in quota su tre differenti Zone Omogenee definite dal vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) e, nello specifico:

<i>Zona Verde Attrezzato</i>	mq	5.642
<i>Zona per Insediamenti Produttivi</i>	mq	422
<i>Zona Fasce di rispetto</i>	mq	2.158

A seguito della iniziale istruttoria e dei successivi contatti intercorsi con la Società proponente, sono emerse alcune criticità ed, in particolare, l'esigenza manifestata dalla *Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.* di dover edificare almeno 2.000 mq coperti, superficie non raggiungibile applicando gli indici edificatori all'area acquistata dal Comune di Oristano (8.222 mq di cui 5.642 mq ricadenti in *Zona Verde Attrezzato* e 422 mq ricadenti in *Zona per Insediamenti Produttivi* - le aree ricadenti in *Zona Fasce di rispetto* non hanno indici edificatori), che consentirebbero la realizzazione di soli 1.770 mq circa e, nel contempo, la presenza di alcune aree di proprietà Consortile ubicate a confine tra il suddetto lotto e le proprietà limitrofe (IperPan e area Consortile in locazione alla Gas Point), escluse dal Piano di Utilizzo preliminare presentato dalla citata *Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.*

L'attività edificatoria su aree facenti capo alla medesima proprietà, ma ricadenti in Zone omogenee differenti, è normata dall'art. 12 della *Norme di attuazione* del PRTC che prevede: "*Per ciascuna porzione di lotto verranno applicate 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 Presidente richiama, inoltre, l'Atto di indirizzo per la predisposizione dei Piani di Utilizzo ai sensi degli artt. 9 e 11 delle *Norme di Attuazione* del PRTC - approvato con Delibera dell'Assemblea Generale n° 3 del 29.02.2012 - in cui si precisa al primo punto che "*Il Piano di utilizzo deve essere riferito ad una porzione di territorio possibilmente regolare rispetto alle infrastrutture consortili esistenti o in programma e, in ogni caso, non deve determinare la formazione di lotti interclusi*".

Gli accertamenti catastali hanno evidenziato che le aree consortili di cui trattasi, qualora non venissero comprese all'interno del Piano di Utilizzo, diverrebbero al pari di lotti interclusi, inutilizzabili ed ingestibili: pertanto, coerentemente con la ratio dell'atto di indirizzo sopra richiamato, è evidente che la Società debba inserire le stesse nel Piano di Utilizzo, con relativo utilizzo dei parametri urbanistici a fini edilizi e loro successivo trasferimento di proprietà in capo alla proponente.

Pertanto il Consorzio, con propria nota Prot. n. 3662/2024, facendo seguito agli incontri ed alle comunicazioni nel frattempo intercorsi con la Società, ha informato circa gli esiti degli accertamenti catastali effettuati, evidenziando la presenza delle aree Consortili censite al Foglio 1 del Comune di Santa Giusta ed al Foglio 21 del Comune di Oristano,

ricadenti in parte nella *Zona per Insediamenti Produttivi* - art. 6 delle Norme di Attuazione del PRTC – in parte nella *Zona Verde Attrezzata* - art. 11 delle Norme di Attuazione del PRTC - ed in parte nella *Zona Fasce di rispetto consortili* - art. 14 delle Norme di Attuazione del PRTC e comunicando, altresì, le conseguenti disposizioni sopra riportate.

Nel corso dell'incontro tenutosi presso gli Uffici Consortili in data 12.02.2025 con i referenti della Risparmio Casa Immobiliare S.r.l., il Consorzio ha meglio illustrato le circostanze alla Società proponente, anticipando sommariamente le condizioni economiche di cessione delle aree Consortili e illustrando la simulazione delle possibilità edificatorie conseguenti all'inserimento di dette aree nel Piano di Utilizzo, che condurrebbe al risultato di circa 2.000 metri quadrati di superficie coperta applicando per le aree in *Zona per Insediamenti Produttivi* quanto previsto all'art. 3.2 del *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*, ossia l'elevazione del rapporto di copertura ad $\frac{1}{2}$.

La Risparmio Casa Immobiliare S.r.l., con propria nota del 18.03.2025 acquisita a Protocollo Consortile con n. 755/2025 ha, quindi, preso atto di quanto comunicato dal Consorzio, accogliendone i contenuti.

Il Presidente precisa che la Direzione ha, quindi, disposto che gli Uffici dell'Ente procedessero all'affidamento dell'incarico per il frazionamento delle aree consortili da cedere alla Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. e per la esatta ripartizione delle relative superfici tra le differenti Zone Omogenee previste dal PRTC.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 062/2025, è stato individuato a tale scopo l'OE GEO'S TEAM Sistemi Territoriali di Oristano, che ha trasmesso all'Ufficio Insediamenti Produttivi i risultati dell'accertamento richiesto, come di seguito riportati:

ID CATASTO	Zona Verde Attrezzata (mq) – <u>superficie reale</u>	Zona per Insediamenti Produttivi (mq) - <u>superficie reale</u>	Zona fasce di rispetto (mq) - <u>superficie reale</u>
F. 21	3104	0,00	3,00
	3105	331,00	0,00
	3080	5,00	0,00
F. 1 SG	3714	7,00	0,00
	3718	0,00	0,00
	3615	0,00	0,00
	3607	9,00	0,00
	3669	3,00	0,00
	3672	4,00	0,00
TOTALE	359,00	73,00	3,00

La superficie reale complessiva delle aree da cedere alla Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. è di 435,00 mq, **di cui 432,00 mq** ricadenti nelle zone omogenee rilevanti al fine del calcolo degli indici urbanistici.

Premesso e richiamato quanto sopra, il Presidente informa che la Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. ha trasmesso per le vie brevi sia il Piano di Utilizzo che il Progetto per la realizzazione di una con MSV non alimentare, confermandone i contenuti con formale invio (agli atti con note Prot. n. 1403/2025 e Prot. n. 1404/2025).

Procede, quindi, dando lettura della Relazione istruttoria predisposta in data odierna dalla Responsabile dell'Ufficio Insediamenti Produttivi di concerto con il Dirigente del Servizio tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

In primo luogo si riassumono i dati delle superfici interessate dall'intervento:

Proprietà Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.

Zona Verde Attrezzata	mq	5.642,00
Zona Insediamenti Produttivi	mq	422,00
Zona Fasce di rispetto	mq	<u>2.158,00</u>
Totale	mq	8.222,00
<i>di cui per la determinazione del fondiario</i>	mq	5.642,00

Proprietà Consorzio Industriale Provinciale Oristanese

Zona Verde Attrezzata	mq	359,00
Zona Insediamenti Produttivi	mq	73,00
Zona Fasce di rispetto	mq	<u>3,00</u>
Totale	mq	435,00
<i>di cui per la determinazione del fondiario</i>	mq	359,00

Si ricorda che dalla proprietà Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. sono stati già decurtati 47,70 mq, alla stessa espropriati dal Consorzio nell'ambito dei lavori di adeguamento della S.P. 56.

Pertanto, la superficie già di proprietà della Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. che concorre al calcolo del fondiario è di **5.642,00 mq** (territoriale, ricadenti in Zona Verde Attrezzata), oltre a 422,00 mq (già fondiario, ricadenti in Zona per Insediamenti Produttivi).

La Società ha contestualmente inoltrato le seguenti istanze:

- 1- riserva dell'area consortile della superficie complessiva reale di 435,00 mq (di cui 359,00 mq in Zona Verde Attrezzata, 73,00 mq in Zona per Insediamenti Produttivi e 3,00 mq in Zona Fasce di rispetto), per l'inserimento nel suddetto Piano di Utilizzo;
- 2- elevazione ad $\frac{1}{2}$ del rapporto di copertura nelle aree ricadenti in Zona per Insediamenti Produttivi (sia già di proprietà della proponente che quelle da acquistare dal Consorzio), ai sensi dell'art. 3.1 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
- 3- monetizzazione della quota di superficie corrispondente alle cessioni in favore dell'Ente a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali Consortili, relativamente alle aree acquisite dal Comune di Oristano;
- 4- riconoscimento delle agevolazioni economiche previste dall'art. 6.1 del richiamato Regolamento Consortile, con riferimento alle aree da acquistare dal Consorzio.

Le condizioni di vendita delle aree di proprietà Consortili sono le seguenti:

- 359,00 mq al costo unitario di **€ 200,00/mq** oltre IVA (art. 4.1 *Regolamento di vendita*) e, quindi, l'importo netto corrispondente è di **€ 71.800,00**;
- 73,00 mq al costo unitario di **€ 83,00/mq** oltre IVA (art. 1.7 *Regolamento di vendita*) e, quindi, l'importo netto corrispondente è di **€ 6.059,00**;
- 3,00 mq al costo unitario di **€ 1,14/mq** oltre IVA (Valore Agricolo Medio per la zona e la coltura, secondo la stima pubblicata sul BURAS n. 4 del 24.04.2006 - € 8.200/Ha rivalutato ad aprile 2025) e, quindi, l'importo netto corrispondente è di **€ 3,42**;

così per complessivi **€ 77.862,42** oltre IVA di Legge.

Applicando l'agevolazione massima del 30% prevista dall'art. 6.1 del Regolamento di vendita (prevista in favore di iniziative di particolare interesse economico,

sociale e produttivo), sulle aree suscettibili di edificazione, l'importo per la cessione risulterebbe di **€ 54.504,72** oltre IVA.

L'impostazione del Piano di Utilizzo considera anche le aree di proprietà del Consorzio, quindi la superficie totale ricadente in *Zona Verde Attrezzata* è di **6.001,00 mq** (territoriale), oltre a **495 mq** ricadenti in *Zona Insediamenti Produttivi* (già fondiario).

A tale riguardo nella Relazione istruttoria si precisa che la Società ha indicato una superficie leggermente differente delle aree consortili da acquisire (364 mq in luogo di 359 mq in *Zona Verde Attrezzata* e 71 mq in luogo di 73 mq in *Zona per Insediamenti Produttivi*). Ciò determina, chiaramente, una leggera differenza nei successivi calcoli per la determinazione della superficie fondiaria e dei conseguenti valori massimi di superficie e volume edificabili.

Proseguendo nella lettura della relazione, il Presidente ricorda che l'attività edificatoria nella *Zona Verde Attrezzata* è regolamentata dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del PRTC che, per tale zona, prevede i seguenti indici:

Rapporto di Coperta massimo:	1/3
Indice di fabbricabilità territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima:	10,00 m
Distanza minima degli edifici dal confine del lotto:	5,00 m, salvo il fronte sulla ex S.S. 131 dal quale la distanza minima degli edifici deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1404 del 01.04.1968.

mentre quella nella *Zona per Insediamenti Produttivi* è regolamentata dall'art. 6 delle medesime Norme di Attuazione.

L'attività edificatoria, secondo l'art. 11, è in ogni caso subordinata alla predisposizione, appunto, di un Piano di Utilizzo finalizzato anche al controllo planivolumetrico dell'ipotesi progettuale, redatto sulla base degli indirizzi dell'Ente, con sottoscrizioni di apposito Atto d'Obbligo nei confronti del Consorzio che dovrà determinare la superficie fondiaria.

La restante superficie dovrà essere destinata alla viabilità ed agli standards determinati sulla base di parametri stabiliti dall'art. 8, comma 1° n° 2 del Dec. Ass. 20.06.1983 n. 226/U, fermo restando che una superficie minima del 20% dovrà essere ceduta gratuitamente al Consorzio, anche a mezzo di monetizzazione e/o permuta, a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, per essere destinata a finalità di interesse consortile.

Applicando i parametri del c.d. Decreto Floris, l'80% della superficie coperta commerciale (che viene indicata dalla Società in 1.900 mq), corrispondente a 1.520 mq, dovrà essere destinata a spazi pubblici per viabilità, parcheggi ed altri standards.

Proseguendo nella lettura della Relazione, il Presidente informa che la superficie minima del 20% del territoriale da cedere gratuitamente all'Ente per le sopra indicate finalità corrisponde a **1.128,46 mq** (mq 5.642 x 20%), riguardando le sole aree in *Zona Verde Attrezzata* già di proprietà della Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.

Infatti, l'art. 4.1, secondo capoverso, del Regolamento di Vendita, prevede che nel caso di cessione da parte del Consorzio di aree ricadenti nelle Zone omogenee in cui è prevista la predisposizione di un Piano di utilizzo, il prezzo di vendita delle stesse è comprensivo della monetizzazione delle cessioni gratuite al Consorzio.

Detta cessione può essere perfezionata a mezzo di trasferimento in favore del Consorzio di una corrispondente area all'interno del Piano di Utilizzo, piuttosto che - in alternativa e su richiesta della Società proponente, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione - attraverso permuta di aree in altra Zona o monetizzazione della stessa,

secondo le procedure determinate dal vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili*.

La Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l., come sopra già indicato, ha inoltrato istanza affinché l'Ente, in luogo della cessione, voglia esprimersi in merito alla richiesta di monetizzazione "... in quanto la completa cessione dell'area dovuta renderebbe impossibile una corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento che, per forma e dimensione sarebbe di scarsa fruibilità anche in termini di parcheggi, ed allo stesso tempo non riuscirebbe né a garantire lo standard tipo richiesto dall'azienda per il ritorno economico dell'investimento né una superficie di vendita pari a quella massima consentita dalla norma vigente ..." (Rif. paragrafo 3, Relazione Tecnica allegata al Piano di Utilizzo).

Proseguendo nella lettura della Relazione istruttoria, il Presidente informa i presenti che l'istituto della monetizzazione, ai sensi del sopra richiamato art. 4.1 del Regolamento di vendita, trova applicazione solamente con riferimento alla quota del 20% sulle aree di proprietà della Risparmio Casa Immobiliare s.r.l., ossia 5.642 mq e, quindi, corrispondente a **1.128,46 mq**.

Conseguentemente, il valore della monetizzazione viene calcolato in **€ 225.692,00** oltre IVA (€ 200,00 x 1.128,46 mq) applicando - ai sensi dell'Art. 4 del vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili* - il prezzo unitario minimo stabilito per le aree ricadenti in *Zona Verde Attrezzata* dall'Art. 4.1 del Regolamento di vendita.

Ai fini del calcolo della superficie fondiaria, invece, concorre l'intera quota del 20% riferita alla totalità di aree ricadenti in *Zona Verde Attrezzata*, ossia 1.200,26 mq.

Ne deriva che la superficie coperta massima realizzabile risulta di **1.747,10 mq** ed un corrispondente volume massimo realizzabile di **9.002 mc**, con riferimento agli indici derivanti dalla *Zona Verde Attrezzata*.

A queste vanno sommate la superficie coperta ed il corrispondente volume massimo con riferimento agli indici derivanti dalla *Zona per Insediamenti Produttivi* su cui insistono, ricordiamo, complessivamente **495,00 mq** (422,00 mq di proprietà della proponente e 73,00 mq di proprietà Consortile, per i quali la Società ha inoltrato istanza di assegnazione e successiva vendita). Per tali aree, ricorda il Presidente, la proponente ha altresì richiesto l'elevazione del rapporto di copertura ad $\frac{1}{2}$, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRTC.

L'elevazione del rapporto di copertura è concedibile alle condizioni economiche previste dall'art. 3.2 del *Regolamento di Vendita*, ossia 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 $\frac{1}{3}$, ridotta di $\frac{2}{3}$ per le attività produttive e di $\frac{1}{2}$ 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".

Con riferimento ai 422 mq la Società chiede di poter realizzare 211 mq di superficie coperta, ossia mq 70,33 in più rispetto alla superficie coperta realizzabile applicando il Rc standard di $\frac{1}{3}$, cui corrispondono quindi 211 mq (area necessaria a realizzare l'ampliamento richiesto applicando il medesimo rapporto di copertura standard di $\frac{1}{3}$).

Con riferimento ai 73 mq la Società chiede di poter realizzare 36,50 mq di superficie coperta, ossia mq 12,17 in più rispetto alla superficie coperta realizzabile applicando il Rc standard di $\frac{1}{3}$, cui corrispondono quindi 36,50 mq (area necessaria a realizzare l'ampliamento richiesto applicando il medesimo rapporto di copertura standard di $\frac{1}{3}$).

Pertanto, gli oneri per la elevazione del Rc verranno calcolati con riferimento alla superficie di mq $(211 + 36,50) = 247,50$ mq applicando il costo di € 83,00 ridotto di $\frac{1}{2}$ (attività commerciali) e, conseguentemente, ammonteranno ad **€ 10.271,25** oltre IVA di Legge.

Proseguendo nella lettura della Relazione, nell'ipotesi di applicazione della deroga al rapporto di copertura alle condizioni di cui sopra, la superficie coperta massima realizzabile (con riferimento alle superfici ricadenti in Zona per Insediamenti Produttivi) è di **247,50 mq** mentre il volume non ha limiti.

Complessivamente, pertanto, il Piano di Utilizzo consente la realizzazione di **1.994,60 mq** (superficie coperta) e **9.002 mc** (volume derivante dagli indici in *Zona Verde Attrezzata*), oltre al volume realizzabile con riferimento agli indici derivanti dalla Zona per Insediamenti Produttivi. Ciò comprendendo le aree Consortili, applicando l'istituto della monetizzazione delle cessioni e la deroga al rapporto di copertura nelle aree in *Zona Insediamenti Produttivi*.

Nei calcoli della proponente, invece, la superficie massima realizzabile viene calcolata in 1.995,00 mq ed il volume massimo edificabile in zona verde 9.009,45 (oltre al volume realizzabile con riferimento agli indici derivanti dalla Zona per Insediamenti Produttivi). La differenza di risultato, si ribadisce nella *Relazione*, deriva dal fatto che nei calcoli della proponente, la superficie delle aree consortili ricadenti in *Zona per Insediamenti Produttivi*, viene indicata in mq 71 in luogo di mq 73 e quella ricadente in *Zona Verde Attrezzata* viene indicata in mq 364,00 in luogo di mq 359.

Il Piano di Utilizzo delle aree in argomento prevede la realizzazione di un unico fabbricato a pianta rettangolare, su un unico livello, oltre i vani tecnici con superficie coperta massima come sopra indicato e volume di 10.236,76 mc.

Proseguendo nella lettura della Relazione, il Presidente informa che il Piano di Utilizzo è completo anche dello studio architettonico in cui si precisa che *"l'impianto urbanistico si rifà alla tipologia "mediterranea" rivisto, in chiave moderna, impostato in modo da comporre omogeneamente tra loro diversi e articolati complessi architettonici, assemblandoli con apparente spontaneità e inserendoli nel territorio in armonia con l'orografia dei luoghi e con il paesaggio circostante"*.

La simulazione grafica allegata conferma l'inserimento armonico della struttura nel contesto circostante.

Gli Uffici Consortili, prosegue il Presidente, esprimono comunque il proprio *parere favorevole* al Piano di Utilizzo presentato dalla Società, precisando che i dati urbanistici sono quelli calcolati dagli Uffici stessi, con i seguenti presupposti:

- accoglimento della istanza di riserva delle aree consortili e successiva cessione delle stesse alle condizioni sopra indicate;
- accoglimento della istanza di deroga al rapporto di copertura delle aree ricadenti in Zona per Insediamenti Produttivi;
- accoglimento della istanza di monetizzazione in luogo della cessione in favore dell'Ente della quota del 20% delle aree ricadenti in Zona Verde Attrezzata, già di proprietà della Società, ai sensi dell'Art. 3, punto a) del citato *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili*, avendo la Società dimostrato che l'eventuale stralcio delle stesse comprometterebbe la corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento proposto.

Il Presidente propone, quindi, di:

- riservare alla Società le aree Consortili;

- applicare l'agevolazione massima del 30% prevista dall'art. 6.1 del Regolamento di vendita
- accogliere la istanza di deroga al rapporto di copertura;
- accogliere la istanza di monetizzazione in luogo delle cessioni.

A tale riguardo il Presidente procede dando lettura dello **schema di Atto d'Obbligo** predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, che si allega anch'esso alla presente Deliberazione, la cui sottoscrizione perfezionerà l'approvazione del Piano di Utilizzo.

Contestualmente alla sottoscrizione di detto Atto d'Obbligo, la Società dovrà procedere al versamento degli oneri per la monetizzazione, in luogo della cessione, di mq 1.128,46, pari ad **€ 225.692,00** oltre IVA (€ 200,00 x 1.128,46 mq), nonché degli oneri per la elevazione del rapporto di copertura come sopra indicati.

Proseguendo nella disamina della pratica in esame, il Presidente informa che la Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. ha presentato anche il Progetto della **MSV non alimentare** da realizzare sull'area in oggetto.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un complesso commerciale, composto da una M.S.V., a pianta rettangolare di dimensioni 66,00 m x 30,00 m ad un solo livello fuori terra, oltre a locali tecnici per 15,00 mq con altezza interna pari a 2,65 m, per una superficie coperta complessiva di **1.995,00 mq** ed una volumetria complessiva pari a **10.236,76 mc**.

Vengono, quindi, rispettati i parametri del Piano di Utilizzo.

Nella Relazione Tecnica Illustrativa viene precisato che al fine di poter allineare lo sky-line della struttura in progetto a quelle circostanti, verrà realizzato un rilevato per rendere il lotto complanare a quello adiacente, scongiurando così il convogliamento al suo interno delle acque del piazzale e della strada d'accesso.

La struttura in oggetto presenta un accesso indipendente dalla Via Dublino, che corre parallela alla S.P. n.56. Oltre alla struttura commerciale sarà prevista l'intera sistemazione esterna con la realizzazione di un'ampia area parcheggi con 75 posti auto.

Il piazzale esterno sarà rifinito in bitume con la presenza di pali di illuminazione a led, posizionati sulla mezzera delle singole "isole" di parcheggi e sul perimetro del lotto. Sul fronte strada non sarà prevista alcuna recinzione, realizzando così uno spazio aperto continuo. La recinzione perimetrale sulla parte laterale e posteriore sarà realizzata mediante muro in c.a. con soprastante recinzione metallica tipo "Orso grill" per complessivi 2,00 m. di altezza.

Proseguendo nella lettura della Relazione istruttoria, gli Uffici precisano che in relazione agli aspetti di competenza Consortile, il progetto è completo degli elaborati relativi alle reti idrica e fognaria e quest'ultima prevede anche l'impianto di trattamento delle acque di prima e seconda pioggia provenienti dal dilavamento del piazzale parcheggi e comunque di tutte le superfici pavimentate esterne.

La Relazione si conclude con il *parere favorevole* al progetto.

Il Presidente propone, quindi, di procedere anche con la approvazione del progetto esecutivo della MSV presentato dalla Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.

La contestuale approvazione del Piano di Utilizzo e del Progetto Esecutivo determina la necessità che la Società, oltre all'Atto d'Obbligo, proceda anche alla sottoscrizione della **Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale**, che disciplina i rapporti tra il Consorzio e l'insediato su aree non vendute dall'Ente, subordinando l'efficacia

dell'approvazione dei Progetti Esecutivi - o delle Varianti dei Progetti Esecutivi già approvati – alla sottoscrizione della medesima.

Procede, quindi, dando lettura dello schema di Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, che si allega anch'esso alla presente Deliberazione, la cui sottoscrizione perfezionerà l'approvazione del Progetto Esecutivo.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente riepiloga le proprie proposte come sopra esplicitate e chiede, quindi, al Consiglio di Amministrazione di esprimersi nel merito assumendo le determinazioni di propria competenza.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- SENTITA la Relazione del Presidente;
- VISTO il Piano di Utilizzo presentato dalla Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l., con sede legale in Roma (RM), Via Lungotevere Dei Mellini n. 44, Partita IVA e Codice Fiscale 09783911002, per l'attività edificatoria nell'area della superficie complessiva di 8.657 mq, comprensiva delle aree consortili, ricadenti parte in *Zona Verde Attrezzata*, parte in *Zona per Insediamenti Produttivi* e parte in *Zona Fasce verdi di rispetto*, secondo la zonizzazione del vigente *Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC)*, ubicato nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano;
- VISTO il Progetto presentato dalla medesima Società relativo alla realizzazione di una MSV non alimentare a marchio Risparmio Casa sul lotto di terreno di cui al precedente Piano di Utilizzo;
- VISTA la Relazione istruttoria predisposta in data odierna dall'Ufficio Insediamenti Produttivi e dal Dirigente del Servizio Tecnico Infrastrutture e Territorio, che si allega alla presente Deliberazione ed alla quale interamente si rimanda;
- PRESO ATTO delle conclusioni nella stessa riportate;
- RICHIAMATO l'Atto di Indirizzo per la predisposizione dei Piani di Utilizzo ai sensi degli artt. 9 e 11 delle Norme di Attuazione del PRTC, approvato con Delibera dell'Assemblea Generale n° 3 del 29.02.2012;
- VISTO il vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile e le relative Norme di Attuazione;
- VISTO il vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili*;
- VISTO il vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
- VISTO lo schema di Atto d'Obbligo predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, di cui si approva il contenuto e che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- VISTO lo schema di Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale, predisposto dal Servizio Amministrativo dell'Ente, di cui si approva il contenuto e che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- SENTITE le proposte del Presidente e condivise le stesse senza riserve;

SENTITO il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

Delibera n° 029/2025

- **Di riservare** in favore della Società **Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.**, con sede legale in Roma (RM), Via Lungotevere Dei Mellini n. 44, Partita IVA e Codice Fiscale 09783911002 le aree di proprietà Consortile della superficie complessiva reale di **435,00 mq**, ubicate nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano, di cui 359,00 mq in *Zona Verde Attrezzata*, 73,00 mq in *Zona per Insediamenti Produttivi* e 3,00 mq in *Zona fasce di rispetto*, secondo la zonizzazione del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC), per l'inserimento delle stesse nel Piano di Utilizzo predisposto dalla medesima Società, ai sensi dell'art. 11 delle *Norme di Attuazione* del richiamato PRTC.
- **Di accogliere** la richiesta di **monetizzazione in luogo della cessione** con riferimento alla quota del 20% sulle aree di proprietà della Risparmio Casa Immobiliare s.r.l., ossia 5.642 mq e, quindi, corrispondente a **1.128,46 mq** - conformemente alle disposizioni di cui all'Art. 3, punto a) del vigente *Regolamento per la monetizzazione e/o permuta di aree consortili* - per un importo complessivo di **€ 225.692,00** oltre IVA (€ 200,00 x 1.128,46 mq) applicando - ai sensi dell'Art. 4 del suddetto Regolamento - il prezzo unitario minimo stabilito per le aree ricadenti in *Zona Verde Attrezzata* dall'Art. 4.1 del *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*.
- **Di autorizzare l'elevazione del rapporto di copertura** sino al massimo di $\frac{1}{2}$ sulle aree ricadenti in *Zona per Insediamenti Produttivi* (495 mq complessivi).
- **Di approvare il Piano di Utilizzo** presentato dalla Società **Risparmio Casa Immobiliare S.r.l.**, per l'attività edificatoria nell'area della superficie complessiva di 8.657 mq, ricadenti parte in *Zona Verde Attrezzata*, parte in *Zona per Insediamenti Produttivi* e parte in *Zona Fasce verdi di rispetto*, in cui sarà possibile realizzare: **superficie coperta massima realizzabile di 1.994,60 metri quadrati; volume massimo realizzabile di 9.002 mc** (volume derivante dagli indici riferiti alla *Zona Verde Attrezzata*), oltre al volume derivante dagli indici riferiti alla *Zona per Insediamenti Produttivi*; tipologia edilizia costituita da un edificio di forma rettangolare, su un unico livello.
- **Di approvare** lo schema di **Atto d'Obbligo** così come predisposto dal Servizi Amministrativo del Consorzio.
- **Di subordinare** l'efficacia della approvazione del Piano di Utilizzo alla sottoscrizione dell'**Atto d'Obbligo** con il Consorzio ed al contestuale versamento dell'importo di **€ 225.692,00** oltre IVA oltre l'I.V.A. di Legge (monetizzazione delle cessioni).
- **Di subordinare** l'efficacia della autorizzazione alla elevazione del rapporto di copertura ad $\frac{1}{2}$ e, quindi, l'approvazione del Piano di Utilizzo, 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 **€ 10.271,25** oltre l'IVA di Legge.
Detto importo dovrà essere versato dalla Società in sede di stipula dell'Atto d'Obbligo.
- **Di approvare il Progetto** presentato dalla sopra citata Società per la realizzazione di una **MSV non alimentare a marchio Risparmio Casa** sul lotto di terreno di cui al Piano di Utilizzo in argomento.

Detto Progetto prevede la realizzazione di un complesso commerciale, composto da una M.S.V., a pianta rettangolare di dimensioni 66,00 m x 30,00 m ad un solo livello fuori terra, oltre a locali tecnici per 15,00 mq con altezza interna pari a 2,65 m, per una superficie coperta complessiva di **1.995,00 mq** ed una volumetria complessiva pari a **10.236,76 mc**

- **Di approvare** lo schema di **Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale** così come predisposto dal Servizi Amministrativo del Consorzio.
- **Di subordinare** l'efficacia della approvazione del Progetto alla sottoscrizione della **Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale** con il Consorzio.
- **Di autorizzare** il Presidente alla stipula dell'Atto Pubblico di Compravendita per la cessione in favore della Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l. delle aree Consortili come di seguito individuate:

ID CATASTO		Zona Verde Attrezzato (mq) – <u>superficie reale</u>	Zona per Insediamenti Produttivi (mq) - <u>superficie reale</u>	Zona fasce di rispetto (mq) - <u>superficie reale</u>
F. 21	3104	0,00	7,00	3,00
	3105	331,00	25,00	0,00
	3080	5,00	0,00	0,00
F. 1 SG	3714	7,00	24,00	0,00
	3718	0,00	14,00	0,00
	3615	0,00	3,00	0,00
	3607	9,00	0,00	0,00
	3669	3,00	0,00	0,00
	3672	4,00	0,00	0,00
TOTALE		359,00	73,00	3,00

- **Di stabilire il costo di cessione** delle stesse come segue:
 - **€ 83,00/mq** oltre IVA il costo base delle aree ricadenti in *Zona per Insediamenti Produttivi* – **73,00 mq** - in relazione alla ubicazione delle stesse (non prospiciente le Via Zara o Parigi) ed alla destinazione d'uso (commerciale), ai sensi dell'art. 1 del vigente *Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile*;
 - **€ 200,00/mq** oltre IVA il costo base delle aree ricadenti in *Zona Verde Attrezzata* – **359,00 mq** - ai sensi dell'art. 4 del vigente *Regolamento di vendita*;
 - **€ 1,14/mq** oltre IVA il costo unitario delle aree ricadenti in *Zona fasce di rispetto* - **3,00 mq** -, applicando quindi il Valore Agricolo Medio per la zona e la coltura, secondo la stima pubblicata sul BURAS n. 4 del 24.04.2006 - € 8.200/Ha rivalutato ad aprile 2025;

così per complessivi **€ 77.862,42** oltre IVA di Legge.

- **Di concedere** alla Società l'agevolazione prevista dall'art. 6.1 del vigente *Regolamento di vendita* nella **misura massima del 30%** (trenta per cento), riconoscendo il particolare interesse economico ed occupativo dell'iniziativa e, per l'effetto, di stabilire il costo di cessione, rispettivamente, delle aree in *Zona per Insediamenti Produttivi* e in *Zona Verde Attrezzata* come segue:
 - **€ 58,10/mq** oltre IVA;
 - **€ 140,00/mq** oltre IVA.

- Per effetto di quanto disposto al punto precedente, il corrispettivo per la cessione delle aree Consortili viene determinato in € 54.504,72 oltre l'IVA di legge.
- **Di autorizzare** il Presidente alla stipula dell'Atto d'Obbligo e della Convenzione per l'insediamento nell'Area Industriale con la Società Risparmio Casa Immobiliare S.r.l., previo perfezionamento della pratica con le modalità sopra indicate.
- **Di autorizzare** sin da ora il Presidente alla stipula dell'Atto Pubblico di Compravendita delle aree come sopra individuate.
- **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

19 -05- 2025

nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 19 -05- 2025

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddu)

Resp. UII/S.A._2025

ATTO D'OBBLIGO - SCHEMA

ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile

L'anno duemilaventicinque, il giorno ____ del mese di _____ (____.0____.2025),

ciascuno presso la propria sede

TRA

Il Consorzio Industriale Provinciale Oristanese, con sede legale in Oristano, Via

Carducci 21 e sede Amministrativa in Santa Giusta - Porto Industriale di Oristano -

Loc. Cirras, Codice Fiscale 80003430958 e Partita IVA 00087530952, in persona del

Dott. Marcello Siddu, nato a Oristano il 13 gennaio 1964, in qualità di Direttore

Generale del medesimo, al presente atto autorizzato in virtù di procure a rogito del

Dott. Luigi Ianni, Notaio in Oristano, in data 19.12.2008, rep. n. 16.996, registrata a

Oristano il 19.12.2008 al numero 4287, serie 1T, debitamente iscritta nel Registro

delle Imprese di Cagliari - Oristano in data 3.02.2009, ed in data 24.09.2024, rep. n.

26.076/11.841, registrata a Oristano il 25.09.2024 al n. 2770, serie 1T, debitamente

iscritta nel Registro delle Imprese di Cagliari - Oristano in data 27.09.2024, a quanto

segue autorizzato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ del

____.____.____,

di seguito indicato come «*Consorzio*» o «*Ente*»

E

la Società _____, con sede legale in _____,

Partita IVA e Codice Fiscale _____, nella persona del

_____, nato a _____ il 03.04.1962, C.F.

_____ in qualità di _____ della Società

medesima,

di seguito indicata come «_____» o «*Società*»,

PREMESSO CHE

- il Comitato Direttivo del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese, con Deliberazione n. 132 del 20.12.2007, aveva approvato il *Progetto Preliminare* presentato dalla Società di Ingegneria "GR.IN.ASS - Gruppo Ingegneri Associati - S.r.l.", con sede in Oristano, Via dei Muratori n. 5, relativo al "*Piano di Sistemazione Urbanistica*" di un'area della superficie complessiva realmente accertata di mq 46.402, di proprietà del "*Comune di Oristano*" e delle Società "*F.Ili CARTA & C. S.r.l.*" di Oristano, "*P.L.C. S.r.l. Unipersonale*" di Oristano ed "*AUTOTIRSO S.r.l.*" di Cagliari, inclusa quasi per intero nella "*Zona Verde Attrezzata*" ubicata nel Corpo Nord dell'Agglomerato Industriale di Oristano: *approvazione tuttavia subordinata* all'osservanza di una serie di prescrizioni di carattere tecnico, nonché di alcuni obblighi da parte della Committenza;
- il Comitato Direttivo del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese, con Deliberazione n. 40 del 13.05.2008, aveva altresì approvato il *Progetto*, presentato dalla Società di Ingegneria "GR.IN.ASS - Gruppo Ingegneri Associati - S.r.l." di Oristano, relativo al medesimo "*Piano di Sistemazione Urbanistica*", così come integrato in seguito al recepimento delle prescrizioni tecniche imposte dall'Ente con il precedente Provvedimento n. 132/2007, che limita l'intervento alle sole aree ricadenti all'interno della "*Zona Verde Attrezzata*" per una superficie complessiva di mq 44.449, ivi comprese le aree di sedime di alcuni reliquati demaniali acquisiti dal Consorzio, e prendendo atto degli obblighi assunti dalla Committenza nei confronti dell'Ente con nota in data 20.03.2008;
- il Comitato Direttivo del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese, con Deliberazione n. 86/2008, aveva approvato il Progetto delle *Opere di Urbanizzazione Primaria* riferite al "*Piano di Sistemazione Urbanistica*";

- il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, con Deliberazione n. 78 del 28.06.2010, ha approvato il *Progetto di Variante in Corso d'Opera* relativo alla diversa modalità di collegamento delle *reti idrico-potabile e fognarie* delle aree e dei lotti facenti parte del "*Piano di Sistemazione Urbanistica*" in parola alle relative reti Consortili;
- il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, con Deliberazione n. 38 dell'11.04.2011, ha approvato il Progetto di Variante del "*Piano di Sistemazione Urbanistica*" presentato dalla GR.IN.ASS. in data 11.04.2011, relativo alla corretta individuazione planimetrica delle aree interessate, subordinando l'efficacia dell'approvazione dei Progetti Esecutivi - o delle Varianti dei Progetti Esecutivi già approvati - presentati dai singoli proprietari relativamente agli interventi individuali previsti nel "*Piano di Sistemazione Urbanistica*" in parola alla sottoscrizione di una apposita Convenzione di insediamento nell'Area Industriale;
- il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, con Deliberazione n. 45 del 18.04.2011, ha approvato il "Certificato Finale di Collaudo" dei Lavori relativi all'esecuzione delle "*Opere di Urbanizzazione Primaria*" del "*Piano di Sistemazione Urbanistica*";
- il Consorzio, con Deliberazioni dell'Assemblea Generale n° 1 del 13.03.2009 e n° 2 del 29.02.2012, ha approvato alcune Varianti al Piano Regolatore Territoriale Consortile interessanti anche la "*Zona Verde Attrezzata*", disciplinata dall'art. 11 delle Norme di Attuazione, per la quale sono state ampliate le possibili destinazioni d'uso, sono stati elevati gli indici urbanistici ed è stato disposto che "*l'attività edificatoria relativa agli interventi da realizzare in tale comparto è in ogni caso subordinata alla predisposizione di un Piano di Utilizzo redatto sulla base degli indirizzi dell'Ente con sottoscrizione di apposito Atto d'Obbligo nei*

confronti del Consorzio che dovrà determinare la Superficie Fondiaria. La restante Superficie dovrà essere destinata alla viabilità e standard determinati sulla base dei parametri stabiliti dal c.d. "Decreto Floris", ferma restando che una superficie minima del 20% dovrà essere ceduta gratuitamente al Consorzio, anche a mezzo di monetizzazione e/o permuta a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, per essere destinata a finalità di interesse consortile";

- l'Assemblea Generale del Consorzio, con Deliberazione n. 3 del 29.02.2012, ha approvato 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.", secondo la nuova formulazione introdotta con la Variante n. 5 al Piano Regolatore Territoriale Consortile;

- il Consorzio, con Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 05-A del 20.11.2009, 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, 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;

• _____

• la Società con nota acquisita al protocollo Consortile con n. _____ ha presentato gli elaborati relativi al Piano di Utilizzo per l'attività edificatoria sul lotto di terreno di cui sopra,

• il Consorzio, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____, ha disposto quanto segue: _____;

• _____;

• ~~MONETIZZAZIONE O CESSIONE/PERMUTA;~~

• _____;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra individuate e rappresentate con la sottoscrizione del presente Atto si obbligano per sé e suoi eventuali terzi aventi causa ad adempiere ai seguenti

IMPEGNI

(1) PRESENTAZIONE PROGETTI ESECUTIVI

Con la sottoscrizione del presente Atto d'Obbligo si perfeziona l'approvazione del Piano di Utilizzo presentato dalla Società _____ disposta dal Consorzio con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____.

Conseguentemente, la Società _____ si impegna a rispettare le seguenti condizioni di edificabilità sul lotto di che trattasi:

SUPERFICIE MASSIMA:-

VOLUME MASSIMO:

TIPOLOGIA EDILIZIA:

La Società potrà, pertanto, realizzare **superficie coperta massima realizzabile** di _____ mq _____ ed un **volume massimo realizzabile** di

9 _____-mc, tipologia edilizia: _____.

La Società si impegna, entro e non oltre il termine di 24 mesi dalla data di stipula del presente Atto, eventualmente prorogabili ad insindacabile giudizio del Consorzio previa motivata richiesta della Società, a presentare al Consorzio il Progetto Esecutivo degli interventi edificatori su detta area, progetto che dovrà essere redatto in conformità al Piano di Utilizzo e, in ogni caso, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile

(4) MONETIZZAZIONE DELLE CESSIONI/CESSIONE/PERMUTA

Si dà atto che la Società ha provveduto (cessione/monetizzazione/pemuta)

(5) TERMINI DI ESECUZIONE

La mancata presentazione del Progetto entro i termini sopra indicati o la sua mancata approvazione da parte degli organi competenti, darà titolo al Consorzio per procedere alla revoca dell'approvazione del Piano di Utilizzo, previa apposita comunicazione di avvio del procedimento. In caso di revoca dell'approvazione del Piano di Utilizzo o di rinuncia alla sua realizzazione da parte della Società oppure in caso di mancata realizzazione delle opere nei tempi stabiliti, la società (o suoi aventi causa?) avrà/nno diritto alla restituzione dell'importo di cui al punto precedente.

(4) CONVENZIONE DI INSEDIAMENTO

In caso di presentazione del Progetto Esecutivo e di sua regolare approvazione, la Società si impegna a sottoscrivere con il Consorzio la c.d. *Convezione di Insediamento* a mezzo della quale verrà disciplinato il rapporto tra il Consorzio e la Società, che edificherà su area di sua proprietà, uniformandolo con quelli che edificano su aree acquistate dall'Ente.

(5) TERZI AVENTI CAUSA

La Società si impegna sin da ora a comunicare tempestivamente al Consorzio

eventuali cambi di proprietà del Lotto di cui si discute, con l'obbligo in ogni caso di vincolare anche i suoi terzi aventi causa al rispetto di tutti gli obblighi di cui al presente Atto, ai vigenti Regolamenti consortili, alla norme del P.R.T.C., alle relative Norme di Attuazione dello stesso ed alla Convenzione di Insedimento, ivi compreso l'obbligo di comunicare all'Ente eventuali modificazioni dell'insediamento (es.: destinazione d'uso, edifici e strutture) che, la Società riconosce, dovranno in ogni caso essere preventivamente autorizzate dall'Ente.

(6) REGISTRAZIONE

La registrazione del contratto sarà eseguita a cura del «*Conorzio*» il quale dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 601/73.

*** **

Quanto sopra esteso è stato redatto congiuntamente, letto ed approvato dalla Società e dal Conorzio che ad ogni effetto di legge, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di seguito lo sottoscrivono.

Società _____

Legale rappresentante

Firma digitale

Conorzio Industriale Provinciale Oristanese

Dott. Marcello Siddu

Firma digitale

CONVENZIONE PER L'INSEDIAMENTO ALL'INTERNO

DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE E PER L'UTILIZZO DELLE AREE

E DELLE INFRASTRUTTURE CONSORTILI - SCHEMA

sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile

L'anno duemilaventicinque, il giorno ____ del mese di _____ (____.____.2025), ciascuno presso la propria sede

TRA

Il **Consorzio Industriale Provinciale Oristanese**, con sede legale in Oristano, Via Carducci 21 e sede Amministrativa in Santa Giusta - Porto Industriale di Oristano - Loc. Cirras, Codice Fiscale 80003430958 e Partita IVA 00087530952, in persona del **Dott. Marcello Siddu**, nato a Oristano il 13 gennaio 1964, in qualità di Direttore Generale del medesimo, al presente atto autorizzato in virtù di procure a rogito del Dott. Luigi Ianni, Notaio in Oristano, in data 19.12.2008, rep. n. 16.996, registrata a Oristano il 19.12.2008 al numero 4287, serie 1T, debitamente iscritta nel Registro delle Imprese di Cagliari - Oristano in data 3.02.2009, ed in data 24.09.2024, rep. n. 26.076/11.841, registrata a Oristano il 25.09.2024 al n. 2770, serie 1T, debitamente iscritta nel Registro delle Imprese di Cagliari - Oristano in data 27.09.2024, a quanto segue autorizzato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____,

di seguito indicato come «*Consorzio*» o «*Ente*»

E

la Società _____, con sede legale in _____, Partita IVA e Codice Fiscale _____, nella persona _____, nato a _____, il _____, C.F. _____ in qualità di Presidente Consiglio Amministrazione della Società medesima, che dispone dei necessari poteri,

di seguito indicata come « _____ » o «Società»,

PREMESSO CHE

- il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, con propria Deliberazione n.

_____ ha, tra l'altro:

- approvato il Progetto Esecutivo presentato dalla sopra citata Società, per la

realizzazione di _____ sul lotto di terreno della superficie

complessiva di 8 _____, di cui al Piano di Utilizzo approvato con

Deliberazione del Consiglio di amministrazione _____.

Detto Progetto prevede la realizzazione di _____, con altezza interna

pari a _____, per una superficie coperta complessiva di

_____mq ed una volumetria complessiva pari a _____

mc;

- subordinato l'efficacia della suddetta approvazione alla sottoscrizione della

presente Convenzione per l'insediamento, sensi dell'art. 11 delle *Norme di*

Attuazione del vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile.

Si rende, pertanto, necessario disciplinare il rapporto tra il Consorzio e la

_____ dell'area sedime dell'insediamento in parola, edificato su aree

_____, uniformandolo con quelli che edificano su aree acquistate

dall'Ente, sulla base dello schema-tipo di Atto di Compravendita approvato dall'Ente.

Tutto quanto sopra premesso, e le premesse costituiscono parte integrante e

sostanziale della presente Convenzione, le parti come sopra individuate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1

La Società, come sopra rappresentata, si obbliga per sé ed aventi causa ad utilizzare il

lotto costituito dalle aree così censite: _____; della superficie complessiva

di complessivi _____ ricadenti nel Corpo Nord dell'Agglomerato

Industriale di Oristano, per la realizzazione di una _____.

ART. 2

Sulla base del Piano di Utilizzo approvato, i parametri edilizi dell'area di intervento

sono i seguenti: **superficie coperta massima realizzabile:** _____ - **volume**

massimo realizzabile: _____.

La Società con la sottoscrizione della presente Convenzione di Insediamento si

obbliga a rispettare i parametri edilizi come sopra indicati.

ART. 3

L'autorizzazione per il collegamento delle reti idrico potabili e fognarie a servizio

dell'Insediamento alle relative reti comuni a servizio del comparto costituito dai lotto

di terreno di proprietà esclusiva e dalle opere di urbanizzazione interne e, da queste,

alle reti di servizio consortili - secondo il Progetto approvato con la Deliberazione del

Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 79 del 28.06.2010 - avverrà con

apposito separato provvedimento quando la Società presenterà al Consorzio le

istanze di collegamento/voltura idrica e fognaria, con l'attivazione del rapporto di

utenza, in conformità dei vigenti [Regolamenti Consortili](#).

A tale proposito la Società si impegna sin da ora a realizzare interamente a proprie

spese dette opere di collegamento secondo le prescrizioni contenute nei richiamati

[Regolamenti Consortili](#).

ART. 4

La Società si impegna:

a) a redigere la progettazione dell'Intervento da realizzare, richiederne

l'approvazione ed eseguire gli eventuali ulteriori ampliamenti e/o varianti nel

rispetto del PRTC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale

sarda n. 133 del 21.08.1973 e s.m.i. La Società si obbliga a tale proposito a sottoporre all'esame ed approvazione del Consorzio, secondo le procedure di Legge, i progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione dell'insediamento e costruzioni annesse ai quali, in sede esecutiva, non potranno essere apportate varianti senza il preventivo consenso scritto del Comune interessato che, ai sensi di legge ed a norma del PRT, deciderà previo parere del Consorzio. Il progetto dovrà essere completo di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e sistemazione del verde del lotto. Ogni trasgressione sarà soggetta, da parte degli Organi competenti, alle sanzioni stabilite dalla legge urbanistica, che saranno tutte a carico della Società, esclusa ogni responsabilità solidale o sussidiaria del Consorzio e ciò anche per patto espresso.

b) ad accettare sin da ora e senza riserva alcuna l'attività e potestà di vigilanza che il Consorzio vorrà esercitare sulla costruzione dello/degli Stabilimento / Fabbricati e/o degli impianti in base alle norme vigenti;

c) a non scaricare nelle aree della zona industriale materiali solidi di rifiuto provenienti dalla costruzione e dalle lavorazioni nei propri stabilimenti, salva espressa e formale autorizzazione del Consorzio;

d) a presentare apposita Istanza di autorizzazione per lo scarico degli affluenti derivanti dall'insediamento di proprietà, sulla base del vigente [Regolamento Consortile dei Servizi di Fognatura e Depurazione](#) e s.m.i., corredata dalla prescritta documentazione tecnico-amministrativa, stipulando la relativa Convenzione, pagando il prezzo che sarà stabilito applicando le tariffe relative ai servizi di fognatura e depurazione;

e) progettare ed eseguire idonei impianti di pretrattamento di depurazione delle acque e, dove occorra, di neutralizzazione delle acque industriali, prima del loro scarico nella fognatura consortile, impianti da approvarsi preventivamente da parte delle autorità sanitarie. Il tutto nel pieno rispetto del D.Lgs. 152/2006 e della Direttiva Regionale Disciplina degli scarichi approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 69/25 del 10.12.2008. Pertanto si assoggetta agli accertamenti che gli anzidetti Uffici vorranno esercitare per assicurarsi del continuativo e regolare funzionamento di detti impianti;

f) ad eseguire, per quanto riguarda i raccordi ferroviari - qualora fossero necessari alle proprie attività - interamente a proprie spese, l'impianto del raccordo a servizio dei propri stabilimenti fino allo scambio del binario corrente sulla rete consorziale, nonché di provvedere a tutte sue spese alla manutenzione del raccordo stesso;

g) a rifornirsi di acqua ad uso industriale e potabile, nella misura che potrà essere concessa dal Consorzio, pagando il prezzo che sarà stabilito per il quantitativo fornito, presentando specifica Istanza di autorizzazione sulla base del vigente [Regolamento per la fornitura dell'acqua all'interno dell'Agglomerato Industriale di Oristano](#) e s.m.i.,

ART. 5

La Società, nel caso in cui l'attività esercitata determini scarichi di rifiuto di produzione gassosa, liquidi o solidi, o che produca rumore, odore ed insetti, o che funzioni secondo turni consecutivi di lavorazione che possano costituire un nocumento o un disagio pubblico o una modifica delle caratteristiche ambientali, si obbliga a provvedere con tutti gli accorgimenti di natura tecnica e tecnologica necessari per un loro adeguato trattamento o sistemazione nei termini che verranno

fissato con apposito Regolamento che il Consorzio appronterà tenendo conto delle norme vigenti al riguardo emanate dagli Organi competenti. Resta fermo l'obbligo per la società di sottostare alle norme di legge vigenti per le costruzioni edilizie.

ART. 6

In pendenza della costruzione ed esercizio da parte del Consorzio delle opere per i servizi comuni ai lotti, l'Ente potrà consentire l'adozione da parte della società ed a totali sue spese, di soluzioni provvisorie per il rifornimento dell'energia e di altre adduzioni di acqua per uso industriale e potabile, per l'utilizzazione delle acque sotterranee, per lo scarico dei rifiuti di qualsiasi natura ed in particolare delle acque di lavorazione, mediante specifiche autorizzazioni temporanee. La Società resta sin da ora espressamente obbligata, senza alcuna riserva, per sé ed aventi causa, a provvedere a spese proprie ed entro i termini che verranno all'uopo stabiliti dal Consorzio, alla sistemazione definitiva dei propri allacci alla rete elettrica, all'acquedotto industriale e potabile, alla rete fognaria, con la scrupolosa osservanza, per quest'ultima, degli obblighi di legge.

ART. 7

La Società si obbliga per sé ed aventi causa a realizzare l'intervento approvato dal Consorzio entro 24 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione di Insediamento. Resta facoltà del Consorzio di prorogare i termini di cui sopra mediante apposita concessione scritta, a suo insindacabile giudizio.

ART. 8

La registrazione del contratto sarà eseguita a cura del «Consorzio» il quale dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 601/73.

ART. 9

La Società, in persona del legale rappresentante, dichiara di aver preso visione dei

vigenti: Regolamento per la vendita dei lotti di terreno e per la localizzazione delle iniziative produttive all'interno dell'area consortile, Regolamento per la fornitura dell'acqua all'interno dell'Agglomerato Industriale di Oristano; Regolamento per la manutenzione delle Opere ed Impianti Consortili, Regolamento dei Servizi di fognatura e depurazione e di accettarne integralmente i contenuti, così come si impegna ad accettare le eventuali integrazioni e modificazioni che dovessero essere, eventualmente, apportate dal Consorzio.

Società _____

Firma digitale

Consorzio Industriale Provinciale Oristanese

Dott. Marcello Siddu

Firma digitale