



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703 /DG PROT. N. 28176 DEL 24.06.2015

**Oggetto: Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (CIPNES)
Deliberazione Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del
27.01.2014 –Parere vincolante espresso ai sensi del combinato disposto
degli articoli 11 del D.L. n. 244 del 1995 (convertito in legge 341 del 1995) e
2, commi 11, 11 bis e 11 ter del D.L. n. 149 del 1993 (convertito in legge n.
237 del 1993).**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO** Lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA** La L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA** La L.R. 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla Dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO** Il D.P.G.R. N. 26781/Dec/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTA** la L.R. n. 10 del 2008 recante norme in materia di riordino delle funzioni in materia di aree industriali;
- VISTO** l'articolo 22 "Interpretazione autentica" della L.R. n. 21 del 2011 secondo il quale "il comma 5 dell'articolo 3 della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10 (Riordino delle funzioni in materia di aree industriali), è da intendersi nel senso che per l'approvazione delle varianti ai piani regolatori delle aree e dei nuclei di industrializzazione che non comportino modifiche territoriali si applicano le disposizioni vigenti prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 26.06.2015

2008 sino all'approvazione di una organica regolamentazione legislativa regionale che disciplini tutti gli aspetti della pianificazione urbanistica industriale;

- VISTA** l'articolo 11 " Consorzi per le aree di sviluppo industriale" del DL n. 244 del 1995 (convertito in Legge n. 341 del 1995) recante "Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse", secondo il quale "ai consorzi per le aree di sviluppo industriale, disciplinati dall'articolo 36 della L. 5 ottobre 1991, n. 317, si applicano, ai fini della redazione dei piani degli agglomerati industriali attrezzati, le disposizioni previste dall'articolo 2, commi 11, 11- bis e 11- ter, del D.L. 20 maggio 1993, n. 149 , convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 237";
- VISTO** l'articolo 2, commi 11, 11 *bis* e 11 *ter* del DL n. 149 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 237 del 1993;
- VISTA** la proposta di variante al P.R.T.C. del CIPNES, approvato con deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014, trasmessa dal CIPNES ai fini dell'adozione dei conseguenti provvedimenti con nota prot. n. 715 del 20.02.2014;
- CONSIDERATO** che la Regione ha provveduto alla pubblicazione sul BURAS n. 12 del 13.03.2014 Parte III degli atti costituenti la variante al P.R.T.C. nelle modalità e nei termini di legge;
- CONSIDERATO** che nei termini di legge è pervenuta una osservazione alla variante al P.R.T.C. da parte della società Trissolbia spa;
- VISTA** la determinazione n. 1309/DG del 12.05.2014, con la quale è stata disposta la sospensione dell'iter di approvazione della variante al P.R.T.C. per le motivazioni ivi espresse;
- DATO ATTO** della trasmissione da parte del CIPNES delle integrazioni richieste con la sopra citata determinazione;
- VISTA** l'istanza di riavvio del procedimento relativo alla proposta di variante al P.R.T.C., presentata dal CIPNES con nota prot. n. 2148 del 14.05.2015;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

- VISTA** la relazione istruttoria, contenente l'esame dell'osservazione, l'analisi degli elaborati trasmessi e il parere vincolante espresso ai sensi dell'articolo 2, comma 11 *ter* dell'articolo 2 della legge n. 237 del 1993, alla quale si fa pieno e integrale rinvio;
- VISTO** il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 24.06.2015, conforme agli esiti istruttori sopra richiamati;
- RITENUTO** di dover provvedere in senso conforme a quanto sopra espresso;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate nella relazione istruttoria, allegata alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale

Art. 1) Di non accogliere l'osservazione presentata dalla Trissolbia spa, trasmessa unitamente alla presente al CIPNES.

Art. 2) Di esprimere, ai sensi dell'articolo 2, comma 11 *ter* del D.L. n. 149 del 1993 (convertito in legge n. 237 del 1993, il proprio parere vincolante con prescrizioni sulla proposta di variante al Piano regolatore territoriale consortile approvata con deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014 e in particolare:

relativamente agli aspetti legati allo studio di compatibilità idrogeologica, di cui all'articolo 8, c. 2 delle NdA del PAI, presa visione delle Tavole 3.1 e 3.2 di sovrapposizione delle aree di pericolosità idraulica e da frana, ai fini del recepimento delle risultanze di detto studio occorre

- a) modificare l'articolo 21 *ter* "ZONA D1/D PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE" eliminando la parte seguente:

"Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dallo studio di approfondimento predisposto dal CIPNES per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libere edificatorie del comparto, a corredo della documentazione progettuale di cui all'articolo 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;*
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;*
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.”;*

- b) sostituire l'articolo 39 “Fascia H2 di protezione dei corpi idrici - misure di salvaguardia” con il seguente:

“ARTICOLO 39 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA DETTATE DAL PAI”

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 8, comma 8, delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, è stata istituita una fascia di tutela (H2) dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive ai sensi dell'articolo 96, lett. F del T.U. n. 523/1904: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.

Gli interventi consentiti all'interno della suddetta fascia sono esclusivamente quelli rivolti a garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali e nello specifico quelli previsti dall'articolo 8, comma 9, delle NA del PAI.

Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree a pericolosità idrogeologica risultanti dallo studio di compatibilità idraulica e geologica/geotecnica redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI (tavv. 3.1 e 3.2) e approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n.14 del 31.3.2015, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 27 all'articolo 34 delle NdA del PAI.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1403
DEL 24.06.2015

A corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica (articolo 24 delle N.d.A. del PAI) in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- *è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- *valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;*
- *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato; e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.”;*

relativamente alle norme tecniche di attuazione (NTA) occorre

- c) *sostituire il primo comma e il secondo comma dell'articolo 4 come di seguito riportato “stante la valenza di piano particolareggiato del Piano Regolatore Industriale Territoriale ASI (Corte Costituzionale 260/1976) nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguita l'approvazione da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici), la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto (articolo 146 D.Lvo n. 42/2004) per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Industriale Territoriale Consortile può essere sub delegata al comune territorialmente competente in osservanza delle direttive e prescrizioni fissate dall'autorità paesaggistica regionale”;*
- d) *sostituire all'articolo 8 primo comma il periodo ““Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia”, adottato con deliberazione del Presidente del CINES n. 8 del 31.07.2003 ratificata con deliberazione del consiglio di amministrazione n. 27*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703

DEL 24.06.2015

del 10.09.2003 di cui all'autorizzazione paesaggistica del 07.06.2000 approvato con nota della R.A.S. prot. N. 4330/U rilasciata con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni" con il seguente "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia". Tale studio tipologico paesaggistico dovrà essere aggiornato in coerenza al PRTC e alle relative varianti del PRTC ed essere approvato dal competente Servizio regionale di tutela del paesaggio".

- e) inserire nell'articolo 9, come già stabilito nel PRTC vigente, la previsione secondo cui i comparti dovranno essere attuati previa predisposizione di un "piano volumetrico" o di un "piano particolareggiato". Tale previsione deve essere espressamente riferita a ciascun comparto. Nell'articolo 9 delle NTA PRTC dovrà essere, pertanto, inserito il riferimento al piano volumetrico, di cui all'articolo 11 delle NTA PRTC;
- f) inserire nell'articolo 9 l'espressa previsione della sottoposizione del PRTC, dei piani volumetrici e dei piani particolareggiati e della relazione paesaggistica, comprensiva dello Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano, al Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio, ai fini dell'approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998;
- g) aggiungere nell'articolo 12 punto 4 le parole "nonché degli ulteriori standard di cui all'articolo 8 del DA 2266/U/1983";
- h) indicare univocamente nella tabella presente nell'articolo 13 (pag. 26 delle NTA - Allegato B.1) la superficie territoriale che il CIPNES dichiara, con propria nota prot. n. 2692/15 del 22.06.2015, essere invariata e pari a 7'567'822 mq. Il decremento è, infatti motivato, dal CIPNES, dallo stralcio di una superficie ricadente nel demanio marittimo e del comparto DG15, già eliminata dalla Regione con determinazione n. 600/P del 2004;
- i) modificare l'articolo 16 nella parte relativa alla definizione di rapporto di copertura (RC) che dovrà essere univocamente ricondotta alla sola superficie fondiaria, come già previsto nel PRTC vigente;
- j) riportare nell'articolo 17, punto C delle NTA del PRTC l'ulteriore limite, rispetto al già presente valore percentuale, rappresentato dal valore massimo in termini volumetrici pari a 416.117,48 mc;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

- k) inserire nell'articolo 17 punto D, in principio, la seguente frase *"Fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di standard e parcheggi da garantire al soddisfacimento delle esigenze della collettività, della clientela e dei privati"*;
- l) inserire nell'articolo 17 punto D terzo capoverso dopo le parole *"accessibile alla clientela"* la seguente espressione *"fermo il rispetto delle quantità previste dall'articolo 8, comma 2 del DA 2266/U/1983"*;
- m) inserire negli articoli 26 e seguenti, relativi ai comparti D/G, ove non già indicati, i limiti di densità edilizia, prevedendo un congruo indice fondiario, non superiore a 5 mc/mq;
- n) inserire negli articoli 19 e seguenti, ove non già indicato, la vigente limitazione prevista dal DA 2266/U/1983 sulle distanze tra pareti finestrate, con reintroduzione del seguente periodo *"e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto"*;
- o) modificare l'articolo 37 sopprimendo il seguente periodo *"Il CIPNES - GALLURA può procedere all'adeguamento e revisione della disciplina d'uso territoriale stabilita nell'esistente progetto di Piano Particolareggiato d'intesa con il Comune di Olbia, sulla base dei parametri urbanistici e funzionali ricavabili dal D.A. RAS del 22/12/1983 n. 2266/U per le tipologie insediative contemplate dalla legislazione regionale di cui all'articolo 1 L.R. n. 3/08 in materia di attivazione di nuovi insediamenti produttivi"*. Occorre, inoltre, al fine di dare evidenza dell'unitarietà del PRTC, inserire nell'elenco degli Allegati al PRTC, riportato all'articolo 1 delle NTA della variante, il Piano Particolareggiato della zona "Tilibas" approvato con la suddetta determinazione RAS n. 271/U del 03.03.2000 e relativi allegati;
- p) disciplinare gli interventi ammissibili nelle abitazioni esistenti all'interno della area S "Verde pubblico e di valorizzazione ambientale", oggetto della modifica n. 16 (così indicata nella Tavola 4.2-bis), stralciando la superficie dei rispettivi lotti fondiari dall'area che s'intende classificare come standard e riclassificare adeguatamente tali aree che certamente non potranno essere "verde pubblico" prevedendo una opportuna destinazione;

relativamente alla zonizzazione riportata nella Tavola 4.2- bis:

- q) stralciare la modifica n. 14 (così indicata nella proposta variante) relativa a infrastrutture stradali che, in quanto ubicate fuori dal perimetro dell'area consortile, non possono essere oggetto di pianificazione da parte del Consorzio;

Art. 3) Il CIPNES dovrà recepire le prescrizioni espresse con il presente parere vincolante, garantendo la modifica di tutte le disposizioni ed elaborati ad esse connessi, al fine di



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1403
DEL 24.06.2015

assicurare la coerenza interna dello strumento urbanistico e, conseguentemente, trasmettere alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati di approvazione della variante al Piano regolatore territoriale consortile, unitamente ai relativi allegati.

- Art. 4)** Di invitare il CIPNES a valutare l'opportunità di accogliere i suggerimenti e le raccomandazioni indicate nella relazione istruttoria e non strettamente riferibili alla proposta variante.
- Art. 5)** La Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, verificato il recepimento delle prescrizioni espresse con il presente parere, provvederà a pubblicare sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna la notizia dell'avvenuta approvazione, analoga notizia dovrà essere data sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana a cura e spese del Consorzio.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n. 31 del 1998 ed è trasmessa al CIPNES - Gallura per quanto di competenza.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna
Il Responsabile del Settore: Ing. Carla Sanna
Il funzionario tecnico: Ing. Sofia Secci

*P. M. della
SARDEGNA*



PIAN

08 APR. 2014

Osservazioni alla variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile del Consorzio Industriale Provinciale Nord-Est Sardegna – Gallura

Delibera dell'Assemblea Generale n. 1 del 27.01.2014

(art. 2, comma 11 bis Legge n. 237/1993)

Soggetto proponente

Nome	Marzia
Cognome	Palau (in qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante di Trissolbia S.p.A., con sede in località Su Arrasolu, Olbia)
Residente in	Gentilino – Lugano (Svizzera)
Via / piazza	Via Montalbano n. 15
Telefono	02 36559535
Indirizzo di posta elettronica	marzia.palau@trissolbia.it
PEC	trissolbia@dadapec.com

Qualifica istituzionale

Comune	
Provincia	
Aggregazione di Comuni	
Associazione	
Comitato	
Privato cittadino	X
Altro	

Data	2 aprile 2014
------	---------------

Firma del soggetto proponente	<i>Marzia Palau</i>
-------------------------------	---------------------



Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Entrata del 09/04/2014
nr. 0016677
Classifica XII.2.1
04 - 02 - 00



Oggetto dell'osservazione

CATEGORIA	Sez. / Pag.	Note
RELAZIONE	6.2	Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni, infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo nonché dei terreni edificatori e dei fabbricati inutilizzati a scopo produttivo.

CATEGORIA	Articolo	Note
NORME TECNICHE		

CATEGORIA	Elaborato	Note
TAVOLE	5.2	Planimetria Catastale ricognitiva e non esaustiva degli immobili e delle aree edificatorie inutilizzate ai fini produttivi ed espropriabili ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98.

1. Testo dell'osservazione

Si contesta la facoltà del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna ('CIPNES') di assoggettare a vincolo di esproprio ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98, in

particolare, le aree di proprietà della scrivente Trissolbia S.p.A. (già Palmera S.p.A., di seguito anche solo "Trissolbia" o la "Società"), site in Olbia, Località Su Arrasolu, meglio di seguito descritte:

- area di circa 67.000 mq, su cui insistono diversi fabbricati industriali per una superficie coperta complessiva di circa 25.000 mq, contraddistinta al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia, rispettivamente, al foglio 31 mappale 5269 e al foglio 31 mappale 5269 sub/12 ("Area D2");

- area di circa 24.000 mq, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 31, mappali 5582, 5584, 5587, 5588, 5590, 5591, 5592, 5593, 5596, 5597, 5599 ("Area DG14").

Si chiede pertanto che il vincolo in questione sia rimosso.

In via subordinata, si contesta, altresì, e in ogni caso, la congruità dei valori indicati nel Piano Finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni, nonché la mancata individuazione puntuale nel Piano medesimo della fonte delle risorse necessarie per l'esecuzione delle preventivate espropriazioni.

2. Motivazioni dell'osservazione

2.1 Trissolbia è una società per azioni fondata nel 1961 con sede ad Olbia. Sin dalla sua costituzione, la Società si è dedicata alla produzione e commercializzazione di conserve ittiche, costruendo negli anni sessanta uno stabilimento industriale in Olbia, Località Su Arrasolu, su terreno di proprietà acquisito da privati nel 1962 (Allegati n. 1, 2 e 3), successivamente ampliato anche a seguito dell'acquisto di un'ulteriore porzione di terreno nel 1978 (Allegato doc. n. 4); la Società è inoltre proprietaria di un adiacente terreno originariamente di 80.000mq, ammontanti ad oggi a circa 24.000 mq, oltre che di una palazzina adibita ad uffici, sempre acquistati da privati nel 1963 (Allegato n. 5).

Da allora Trissolbia ha continuato ad operare ad Olbia, anche successivamente alla propria uscita dal mercato delle conserve ittiche avvenuta nel 2008, conseguente in massima parte ad una crisi senza precedenti dovuta principalmente all'incremento del prezzo delle materie prime e dei costi di produzione del prodotto finito, prodotto da Trissolbia interamente in Italia presso lo stabilimento di Olbia, a fronte della crescente presenza di operatori con siti produttivi nei paesi in via di sviluppo, con conseguenti costi di produzione particolarmente competitivi.

In particolare, negli ultimi cinque anni, Trissolbia è stata molto attiva sul fronte della ricollocazione dei dipendenti, rendendo possibile, tramite importanti facilitazioni economiche da parte sua (quali messa a disposizione dello stabilimento, trasferimento di macchinari), l'insediamento di un'importante realtà produttiva nel settore della produzione di conserve ittiche (Gencosar S.r.l., del Gruppo Generale Conserve), attraverso la stipulazione di appositi accordi contrattuali con le Organizzazioni Sindacali.

Inoltre, Trissolbia si è attivata sul fronte dell'elaborazione di nuovi progetti per la riqualificazione dell'area "Ex Palmera", con la ricerca di partner sul mercato per la realizzazione degli stessi.

Trissolbia sta inoltre procedendo attivamente con le proprie iniziative e, grazie a detto costante e tuttora perdurante impegno, la possibilità di insediamenti produttivi nell'area "Ex Palmera" è stata posta all'attenzione dei principali investitori italiani ed esteri, con l'obiettivo di porre in essere iniziative imprenditoriali valide, durature nel tempo, di alto impatto occupazionale e coerenti con lo sviluppo della

MP

città di Olbia, sempre condivise con l'Ente comunale, la cui positiva realizzazione richiede tempi necessariamente lunghi tenuto conto della ampiezza dell'area, della sua ubicazione unica e degli obiettivi ambiziosi in termini di ricaduta occupazionale.

2.2 Il CIPNES pretende di poter apporre un vincolo espropriativo sia sull'Area D2 che sull'Area DG14, invocando l'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98. Non è chiaro se per entrambe le predette aree il CIPNES invochi entrambe le norme o se una sola di esse e, in tal caso, quale. In altre iniziative, già contestate dalla Società, il CIPNES ha inteso applicare l'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 con riferimento all'Area DG14 e l'art. 63 L. 448/98 con riferimento all'Area D2.

Tuttavia, entrambe le predette norme non possono trovare applicazione all'Area D2 e all'Area DG14. Valgano in proposito le seguenti considerazioni.

2.3 Va in primo luogo osservato come la disposizione di cui all'art. 53 della legge 218/1978, invocata dal CIPNES a sostegno della propria potestà espropriativa, è contenuta in una normativa – quella sugli interventi straordinari per il Mezzogiorno – ormai abrogata dalla legge 488/1992.

Né tale facoltà di esproprio è ripresa dalla normativa di riordino dei consorzi industriali (art. 36 del d. lgs. 317/1991), né dalla legge n. 5/2008 della Regione Sardegna, di riordino dei consorzi industriali nel territorio regionale.

Il venir meno di tale facoltà di esproprio è, peraltro, ampiamente giustificato e giustificabile nell'ambito del passaggio dal regime straordinario al regime ordinario degli interventi per il Mezzogiorno, attuato appunto con la legge 488/1992. Detto passaggio fa venir meno quelle ragioni di straordinarietà, appunto, che avevano consentito l'introduzione nel nostro ordinamento di una facoltà espropriativa a favore dei consorzi di sviluppo industriale, altrimenti in palese violazione dell'art. 42 della Costituzione.

Ove peraltro si dovesse ritenere ancora in vigore l'art. 53 della legge 218/1978, occorre contestarne (e la questione è già stata sollevata da Trissolbia nelle opportune sedi giurisdizionali) la legittimità costituzionale per contrarietà agli artt. 3 e 42 della Costituzione, laddove attribuisce ai consorzi industriali una potestà espropriativa non connessa a motivi di interesse generali, non più sussistenti in ragione di interventi straordinari per il Mezzogiorno, in virtù del regime di ordinarietà in cui, a partire dalla riforma del 1992, gli interventi nel Mezzogiorno devono svolgersi. E laddove altresì la persistenza di detta potestà espropriativa in capo ai soli consorzi industriali originariamente costituiti ai sensi della normativa relativa agli interventi straordinari per il Mezzogiorno, costituirebbe una inaccettabile violazione del principio di uguaglianza, con una marcata differenziazione della regolamentazione delle aree industriali nell'ambito del territorio nazionale, nonostante la citata legge 488/1992 abbia sancito il passaggio al regime ordinario degli interventi nel Mezzogiorno, che dovrebbero pertanto essere regolamentati analogamente a quanto avviene nella restante parte del territorio nazionale.

Inoltre, anche nella denegata (e non creduta) ipotesi in cui si dovesse ritenere ancora vigente e legittima la predetta norma, l'eventuale vincolo espropriativo potrebbe derivare soltanto dalla destinazione dell'area ad una specifica iniziativa industriale o opera portuale o aeroportuale (come previsto, rispettivamente, dagli artt. 50 e 56, come richiamati dall'art. 53, comma 1, DPR 218/1978). Ma di tali

MUP

specifiche iniziative non vi è alcuna traccia né nel deliberato del CIPNES oggetto delle presenti osservazioni, né in altri atti del CIPNES medesimo.

2.4 Quanto all'art. art. 63 della L. 448/98, lo stesso non è parimenti applicabile ad entrambe le Aree D2 e DG14.

Detta norma, infatti, prescrive a chiare lettere i) la facoltà dei consorzi di procedere al riacquisto della proprietà delle aree cedute e degli stabilimenti industriali o artigianali ivi realizzati ii) qualora l'attività industriale o artigianale sia cessata da più di tre anni.

i) Nel caso di specie, in primo luogo, Trissolbia è proprietaria delle Aree in questione *ab origine* (Allegati nn. da 1 a 5), mentre la disciplina invocata dall'attuale resistente è palesemente e letteralmente relativa al riacquisto di aree assegnate dal Consorzio a soggetti imprenditoriali privati, che successivamente non ne abbiano fatto uso per più di tre anni.

L'interpretazione di Trissolbia, del resto, oltre a essere conforme al dato letterale che si esprime in termini di "riacquisto" è oltretutto avallata da parte della giurisprudenza amministrativa.

Secondo il Tar Campania- Salerno, sez. II, (pronuncia n. 1181 del 27 giugno 2011), infatti, "il termine riacquisto indica chiaramente che il soggetto che acquisisce la proprietà delle aree è soggetto che ritorna ad essere titolare delle stesse riferendosi etimologicamente l'atto di riacquistare al recupero di ciò che si era perduto e che dunque apparteneva al soggetto medesimo. L'inciso riacquistare le aree cedute conduce dunque necessariamente ad interpretare la disposizione normativa nel senso che la facoltà prevista dall'art. 63 (...) risulta esercitabile dal medesimo (nel senso del riacquisto delle aree e degli stabilimenti) solo nell'ipotesi in cui sia stato questi originariamente a cedere le aree per intraprese industriali o artigianali" (in tal senso anche Tar Campania-Salerno, sez. I, n. 794/205).

La considerazione che precede ha sicuramente carattere assorbente e già di per sé sola dimostra inconfutabilmente l'illegittimità del vincolo che il CIPNES pretende di apporre sulle Aree D2 e DG14.

ii) Secondariamente, l'area di proprietà di Trissolbia la cui acquisizione forzata è subordinata alla cessazione dell'attività imprenditoriale da più di tre anni, è stata sempre operativa.

Come si è visto, infatti, l'attività di Trissolbia per la riqualificazione dell'area e per la conseguente ricollocazione dei propri dipendenti, non si è mai fermata, tanto che Trissolbia aveva ancora al 31 dicembre 2012 ben 94 dipendenti.

Come abbiamo già avuto modo di sottolineare, in questi anni Trissolbia è stata molto attiva sul fronte della ricollocazione dei dipendenti, rendendo possibile, tramite importanti facilitazioni economiche da parte sua (messa a disposizione dello stabilimento, trasferimento di macchinari), l'insediamento di un'importante realtà produttiva nel settore della produzione di conserve ittiche (Gencosar S.r.l., del Gruppo Generale Conserve), attraverso la stipulazione di appositi accordi contrattuali con le Organizzazioni Sindacali, che hanno – tra l'altro – vincolato il nuovo insediamento all'assunzione dei suoi dipendenti.

Inoltre, Trissolbia si è attivata sul fronte dell'elaborazione di nuovi progetti per la riqualificazione dell'area "Ex Palmera", con la ricerca di partner sul mercato per la realizzazione degli stessi, pur nelle difficoltà

UMP

oggettive derivanti dal contesto economico sfavorevole, con una crisi da più parti definita la peggiore dal dopoguerra e rispetto alla quale non si vedono ancora concrete vie di uscita, nonché dall'inerzia degli enti pubblici coinvolti che hanno purtroppo disatteso i propri impegni e generato un contesto di incertezza giuridica che ha reso di fatto impossibile il concretizzarsi di qualsiasi iniziativa.

Dette attività, peraltro agevolmente documentabili, hanno comportato ingenti investimenti per la ricorrente, nell'ordine di Euro 6,3 milioni dal 2008 ad oggi, per facilitazioni economiche concesse per il nuovo insediamento, ricorso agli ammortizzatori sociali, attività di progettazione e promozione, oneri di urbanizzazione versati al Comune di Olbia e al CIPNES, rinnovo della concessione demaniale, cui si aggiungono i costi per la gestione corrente di una Società che, lungi dal sospendere ogni attività, si è impegnata sul territorio con importanti risultati.

Infatti, detta attività ha consentito la creazione di una solida realtà produttiva ad Olbia, con l'assunzione di 118 lavoratori a tempo indeterminato, oltre che il coinvolgimento con contratti a tempo parziale e/o stagionali, di ulteriori 60 lavoratori, nonché la ricollocazione, anche attraverso adeguate forme di incentivazione, in altre realtà produttive ovvero il raggiungimento dei limiti pensionistici per ulteriori 48 lavoratori. Dei 234 lavoratori presenti nel 2008, l'ultima procedura di mobilità aperta al 31 dicembre 2012 ha riguardato 94 lavoratori, di cui 26 già assunti con contratto a tempo indeterminato da Gencosar S.r.l. e 17 circa raggiungeranno nel corso della procedura di mobilità l'età pensionabile.

Infine, Trissolbia ha ancora di recente elaborato un ambizioso progetto per la realizzazione di una piattaforma per il refitting di mega-yacht da ubicare nell'Area D2 e nell'Area DG14, che è in procinto di presentare alle competenti autorità per una conferenza di servizi preliminare ex art. 14-bis della legge 241/1990, a riprova della perdurante attività della Società in entrambe le predette Aree.

Pertanto, anche sotto questo profilo, il CIPNES è incorso in palese violazione di legge, sviamento della causa tipica dell'acquisizione forzosa, non sorretta nel caso di specie dall'interesse pubblico di cui la legge impone il soddisfacimento, dal momento che Trissolbia è sempre rimasta operativa nell'area in questione e continuerà ad esserlo anche nel 2014, rendendo definitivamente illegittima l'apposizione del vincolo di esproprio che qui si contesta.

2.5 Giova altresì rilevare che sull'Area DG14 Trissolbia aveva chiesto e ottenuto un permesso di costruire nel giugno 2010 per la realizzazione di un complesso polifunzionale; ai fini di detto permesso, il CIPNES aveva preteso la sottoscrizione da parte di Trissolbia di un atto convenzionale d'obbligo in data 21 gennaio 2010, che si fondava sul presupposto – errato – dell'applicabilità dell'art. 53 del DPR 218/1978. Peraltro, oltre a tutte le considerazioni già svolte in merito all'applicabilità della predetta norma, il vincolo espropriativo illegittimamente apposto dal CIPNES sull'Area DG14 con la variante al PRG del 16 aprile 2010 non ha mai acquisito efficacia, posto che la variante in questione non è mai entrata in vigore, stante l'opposizione della Regione Sardegna ed è stata definitivamente ritirata dal CIPNES con deliberazione del 21 marzo 2013, privando così il predetto atto d'obbligo del proprio (comunque illegittimo) presupposto.

Per inciso, detto atto d'obbligo prevede per la sua attuazione termine fino al giugno 2014 e Trissolbia non ha ancora realizzato il centro già autorizzato, non certo per mancanza di volontà della stessa, ma in ragione della perdurante crisi economica, di una gravità – come noto – senza precedenti, nonché a fronte

MP

del mancato adempimento del CIPNES all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, per cui Trissolbia ha già pagato integralmente i relativi oneri al CIPNES medesimo.

Inoltre, Trissolbia – unitamente alla società McDonald's Development Italy Inc. – aveva presentato una richiesta di stralcio funzionale di una porzione dell'Area DG14 per la realizzazione di un ristorante, che il CIPNES ha illegittimamente rigettato, impedendo allo stato l'insediamento di tale nuova attività produttiva nell'Area.

In sostanza, il CIPNES vorrebbe apporre un vincolo di esproprio (comunque illegittimo) in ragione di una presunta inutilizzazione delle aree interessate, dopo aver impedito l'utilizzazione delle stesse!

2.6 In via subordinata, si osserva che il Piano Finanziario (elaborato 6.2) fa riferimento a valori stimati dei terreni espropriabili del tutto risibili e per nulla in linea con i relativi valori di mercato. Questi ultimi dovrebbero peraltro tener conto delle specifiche qualità, ubicazione e unicità (anche con riferimento alla dimensione dei singoli lotti) delle aree interessate. Nulla, poi, si dice in relazione ai fabbricati. Inoltre, non vengono minimamente individuate le fonti finanziarie per far fronte al fabbisogno per far fronte alle (illegittime) preventivate espropriazioni.

2.7 Si intende ulteriormente sensibilizzare la Regione Sardegna del grave e irreparabile danno subito da Trissolbia in ragione dell'illegittima apposizione del vincolo espropriativo da parte del CIPNES sulle proprie Aree D2 e DG14, ancorché non ancora contenuta in un provvedimento definitivo.

Infatti, come anche osservato dalla citata sentenza del TAR Campania n. 794/2005, la semplice diffusione della notizia della possibile acquisizione forzata da parte del CIPNES ha influito (e non potrebbe non influire) e influirà sulla possibilità per Trissolbia di trovare *partner* per le proprie iniziative imprenditoriali da insediare nelle Aree in questione. Ciò tanto più a seguito delle diverse iniziative del CIPNES che da ormai un anno e mezzo vessa la scrivente Società, minacciando espropri illegittimi e tenendo in piedi improbabili provvedimenti amministrativi, che altro risultato non avranno se non lo spreco di denaro pubblico in termini di ore dedicate dai propri funzionari, spese legali e di perizia, ecc...

Di tutto quanto sopra, Trissolbia ha già chiamato e continuerà a chiamare a rispondere il CIPNES nelle opportune sedi. Confidiamo che la Regione Sardegna possa cogliere questa occasione per sancire l'illegittimità delle iniziative espropriative del CIPNES, anche per non incorrere a sua volta in responsabilità nei confronti di Trissolbia.

La scrivente Società si riserva in ogni caso ogni ulteriore iniziativa, anche in sede giudiziaria, a tutela dei propri interessi e diritti.

2.8 Si intende altresì ulteriormente far presente alla Regione Sardegna, che a causa del mancato adeguamento dello statuto del CIPNES (risalente alla delibera G.R. n.15/40 del 28/05/2003) alla normativa regionale nel frattempo entrata in vigore, il medesimo CIPNES opera in un regime di sostanziale illegalità, dal momento che gli organi consortili – parzialmente adeguatisi alla nuova normativa – sono tuttora regolati da norme statutarie non più coerenti con il nuovo quadro normativo, tanto che è persino difficile comprendere chi abbia e debba nominare il Presidente e, soprattutto, quando scada il mandato degli organi consortili. Ciò tanto più, a seguito della abolizione della Provincia di Olbia-Tempio.

WMP

In questo contesto, l'adozione di atti importanti e dal grande impatto per i cittadini e le imprese insediate nella Zona Industriale di Olbia, appare illegittimo e inopportuno, anche in relazione alle potenziali responsabilità per i danni arrecati assunte dall'ente precedente.

3. Proposta di modifica

Si chiede la rimozione del vincolo di esproprio ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98, in particolare, delle aree di proprietà della scrivente Società, site in Olbia, Località Su Arrasolu, meglio di seguito descritta:

- area di circa 67.000 mq, su cui insistono diversi fabbricati industriali per una superficie coperta complessiva di circa 25.000 mq, contraddistinta al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia, rispettivamente, al foglio 31 mappale 5269 e al foglio 31 mappale 5269 sub/12 ("Area D2");
- area di circa 30.000 mq, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 31, mappali 5582, 5584, 5587, 5588, 5590, 5591, 5592, 5593, 5596, 5597, 5599 ("Area DG14").

Si chiede pertanto che dette aree vengano espunte dalla tavola 5.2.

In subordine, si chiede che il Piano Finanziario (elaborato 6.2) sia integralmente rivisto, facendo riferimento agli effettivi valori di mercato delle aree espropriabili, tenuto anche conto delle loro specifiche qualità, ubicazione e unicità (anche con riferimento alla dimensione dei singoli lotti), nonché alle fonti per far fronte al fabbisogno finanziario derivante dalle preventivate espropriazioni.

4. Elenco allegati

1. Atto di acquisto terreno a rogito Notaio Bua rep. n. 43181
2. Atto di acquisto terreno a rogito Notaio Bua rep. n. 43182
3. Atto di acquisto terreno a rogito Notaio Bua rep. n. 43183
4. Atto di acquisto terreno a rogito Notaio Campus rep. n. 19423
5. Atto di acquisto terreno a rogito Notaio Bacciu rep. n. 54728

MIP