



# COMUNE DI DORGALI

Provincia di Nuoro

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 14.05.2015

**OGGETTO:** terreni di Oddoene – determinazione vendita/affitto

L'anno duemilaquindici, il giorno 14 del mese di maggio, alle ore 18,30, in Dorgali, nella solita sala delle adunanze consiliari, alla 1<sup>a</sup> convocazione ordinaria di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

**PRESENTI:** Carta Mario Angelo G. - Delussu Ignazio – Fancello Fabio – Fronteddu Antonio – Fronteddu Fabio – Lai Serafino - Lavra Stefano – Loi Sebastiano – Mereu Giovanni Mariano – Mereu Graziella – Mesina Sara – Monne Anna – Nonne Gian Michele – Spanu Salvatore

**ASSENTI:** Fancello Ilaria - Loi Ignazio – Patteri Giovanni

Totale presenti N° 14 Consiglieri su N° 17 assegnati al Comune e su N° 17 Consiglieri in carica.

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco Angelo Carta

Assiste alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, Dr.ssa Lucia Tabasso

La seduta è pubblica

### IL SINDACO

da lettura della proposta di deliberazione con la quale si prevede di procedere alla vendita dei terreni di Oddoene al prezzo di € 7.950,00 ad ettaro ed alla concessione in affitto per un canone di € 285,00 annui a ettaro, valori entrambi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate di Nuoro mediate relazione di stima datata 24 febbraio 2014.

Interviene il consigliere Sebastiano Loi, minoranza, il quale, dopo aver evidenziato come sarebbe stato più opportuno far precedere il Consiglio da un'assemblea in cui la minoranza e la comunità in generale avrebbero potuto dare il proprio contributo, dichiara che, mentre il prezzo di vendita, sebbene elevato, risulta imprescindibile in quanto determinato dall'Agenzia delle Entrate, il canone d'affitto risulta addirittura abnorme essendo dieci volte superiore a quello stabilito per la riserva di esercizio sugli stessi terreni. Invita pertanto la maggioranza ad una riflessione e si riserva di intervenire nuovamente nel prosieguo della discussione.

Il consigliere Gian Michele Nonne, minoranza, concorda con le osservazioni del consigliere Loi ed esprime il dubbio che i tecnici dell'Agenzia delle Entrate, nel loro sopralluogo in loco, si siano limitati a visitare i terreni migliori. Svolge, poi, una riflessione sul canone d'affitto che a suo giudizio appare eccessivo anche in relazione al canone richiesto per Sas Paules, € 100,00 ad ettaro. Propone, pertanto, di verificare le modalità con cui è stato eseguito il sopralluogo dell'Agenzia delle Entrate, nonché di fissare in € 50,00 ad ettaro il canone annuo di affitto.

Il Sindaco ribadisce che i terreni di Oddoene non sono solo degli assegnatari ma di tutta la Comunità di Dorgali che, oggi, è chiamata a rinunciare ad un proprio bene del quale, però, non può essere espropriata senza l'equo indennizzo. Poiché l'equità dell'indennizzo non può essere determinata da una trattativa fra il Sindaco e il singolo assegnatario e nemmeno fra il consiglio comunale e tutti gli assegnatari, per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha richiesto la perizia di stima del valore all'Agenzia delle Entrate. L'affermazione che l'amministrazione comunale avrebbe dovuto opporsi a questa stima perché troppo alta è assolutamente populista e demagogica poiché nessuno che dovesse incassare il prezzo di una vendita si è mai lamentato che questo fosse troppo alto.

L'Amministrazione Comunale è infatti chiamata a tutelare l'interesse dell'intera cittadinanza. Argomentazioni di segno contrario a questo fondamentale principio mirano esclusivamente ad ottenere una captatio benevolentiae da parte degli acquirenti ma sono contrarie ad ogni procedura di legge e di buon senso.

L'Amministrazione ha fatto invece un passo importante notificando la perizia di stima al comitato degli assegnatari i quali hanno proposto una loro perizia di stima del valore nettamente inferiore a quella dell'Agenzia del Territorio, ma è stata ritenuta non accoglibile dalla medesima Agenzia che ha confermato la

precedente sua. Ciò che il Consiglio Comunale tutto deve avere ben chiaro è che oggi si va a chiudere per sempre un'annosa partita la cui delicatezza ha richiesto tempi molto lunghi ed il supporto giuridico di un avvocato. La presentazione in Consiglio è stata preceduta da incontri e discussioni anche col Comitato ed il rispettivo avvocato ma, ora, la responsabilità del provvedimento è esclusivamente dei Consiglieri, che saranno chiamati a rispondere della loro azione sia sotto il profilo politico che contabile ed amministrativo. Il consigliere Nonne propone un canone annuo di € 50,00 ad ettaro ma non indica in base a quale criterio sia scaturito tale valore, mentre il provvedimento che il Consiglio si appresta ad adottare deve rispondere a tutti i dettami di legge affinché i Consiglieri non vadano incontro a conseguenze amministrative e contabili per il loro operato contrario al pubblico interesse.

Interviene nuovamente il consigliere Sebastiano Loi, il quale afferma che le argomentazioni del Sindaco dimostrano ancora una volta la delicatezza e complessità dell'argomento, tale da richiedere un approfondimento e, quindi, un rinvio non a fini propagandistici ma proprio, ed esclusivamente, per meglio valutare.

Il consigliere Gian Michele Nonne lamenta che sia stato presentato al Consiglio un pacchetto chiuso, prendere o lasciare, mentre già all'indomani dell'arrivo della perizia dell'Agenzia delle Entrate si sarebbe dovuto aprire un confronto sia con i Consiglieri che con la popolazione.

Il consigliere Fabio Fancello, maggioranza, afferma che forse l'Amministrazione avrebbe potuto coinvolgere maggiormente la minoranza ma, di sicuro, non può, né avrebbe potuto, in precedenza, modificare la stima dell'ufficio preposto; è quindi necessario trovare una soluzione che non tocchi il prezzo indicato.

Il consigliere Serafino Lai, Assessore all'Agricoltura, ribadisce che l'affitto di € 100,00 per ettaro richiesto per i terreni di Sas Paules trova la sua motivazione nel fatto che si tratti di terreni concessi di anno in anno in fide pascolo, mentre ad Oddoene la durata della locazione proposta è di 10 anni.

Il consigliere Antonio Fronteddu ritiene che la cessione in proprietà dei terreni di Oddoene costituisca una grande opportunità per l'intera Comunità dorgalese e, come tale, debba essere accolta come l'inizio di una nuova stagione economica.

A conclusione del dibattito il Sindaco ribadisce che l'argomento è talmente delicato da non prestarsi ad una discussione in un'assemblea seppur lui stesso sia favorevole alle assemblee e che la responsabilità della scelta non può che essere interamente del Consiglio Comunale che rappresenta tutta la comunità sia gli assegnatari che chi a Oddoene non ha alcun interesse.

Propone infine che, fermo restando il prezzo di vendita stabilito dall'Agenzia delle Entrate in € 7.950,00, si rinvii per un approfondimento la determinazione del canone d'affitto da rivedere, come indicato dal consigliere Loi, anche alla luce dei parametri indicati dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 28/43 del 24.06.2011.

Tutto ciò premesso

## IL CONSIGLIO

Premesso:

- che già a partire dagli anni '30, e maggiormente intorno al 1945, il Comune di Dorgali provvede ad assegnare porzioni parcellizzate del proprio territorio, in località Oddoene, in enfiteusi ai "cives", tanto che tale pratica concessoria finì per interessare ben oltre 300 cittadini residenti nella comunità dorgalese;
- che con Determinazione n. 238 del 24.02.2005 del Direttore del Servizio Affari Legali, Controllo Enti ed Usi Civici dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-pastorale detti terreni venivano accertati quali terre civiche e come tali assoggettati al regime giuridico di cui alla L.R. 12/1994;
- che con Decreto dell'Assessore Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale n. 705/DEC A 35 del 23.05.2013, pubblicato sul BURAS del 11.07.2013, Supplemento Straordinario n. 32, veniva dichiarata la sclassificazione dal regime demaniale civico dei terreni in argomento;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 7 del 04.04.2014, ha individuato i soggetti aventi titolo alla detenzione dei terreni sgravati dall'uso civico, e più precisamente:
  - a) soggetti titolari di atto pubblico;
  - b) soggetti titolari di scritture private di data certa;
  - c) soggetti titolari di altri titoli in base ai quali sono stati immessi nel possesso dei terreni;
    - che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 31.07.2014, ha stabilito di alienare i terreni oggetto di sclassificazione dal regime demaniale di cui al D.A. 750/2013 a favore dei soggetti individuati col provvedimento consiliare n., 7/2014 più sopra richiamato;
    - che col provvedimento n. 31/2014 viene, altresì, richiamata la relazione di stima dei terreni alienandi, redatta in data 24.02.2014 dall'Agenzia delle Entrate di Nuoro, che ne determina il valore medio per ettaro in € 7.950,00;

Ritenuto, ora, di dover provvedere a stabilire le precise condizioni per la cessione dei terreni di cui trattasi, fornendo precise e dettagliate indicazioni agli uffici;  
Visto il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 e successive modifiche ed integrazioni;  
Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;  
Con voti 13 favorevoli e n. 1 astenuto (Nonne)

#### DELIBERA

- di cedere in proprietà ai soggetti già individuati con deliberazione C.C. n. 7/2014 i terreni siti in Dorgali, località Oddoene, come meglio identificati nel Decreto dell'Assessore Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale n. 705/DEC A 35 del 23.05.2013;
- di stabilire che l'alienazione dei terreni, previa pubblicazione di apposito avviso pubblico nelle forme di legge, dovrà avvenire alle seguenti condizioni:
  1. verifica del possesso dei requisiti di cui alla deliberazione C.C. n. 7/2014 più sopra richiamata e pubblicazione, per 15 giorni, di apposito avviso con l'elenco dei richiedenti l'acquisto all'Albo pretorio per eventuali opposizioni;
  2. di determinare il valore di vendita in € € 7.950,00 a ettaro, come stabilito dall'Agenzia delle Entrate;
  3. di stabilire che, in caso di richiesta di stima differente, la stessa dovrà essere presentata nella forma della perizia giurata approvata dall'Agenzia delle Entrate, a spese del richiedente;
  4. di porre a carico del richiedente il frazionamento della porzione di terreno alienanda, previa approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  5. il pagamento potrà avvenire in unica soluzione all'atto dell'acquisto, ovvero in forma rateizzata previa iscrizione di garanzia ipotecaria;
  6. di prevedere, altresì, la possibilità di concedere i terreni, agli aventi diritto, nella forma del contratto di affitto di fondo rustico, per la durata di anni 10, al canone d'affitto annuo che verrà determinato ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 28/43 del 24.06.2011;
  7. di dare atto che sono stati espressi gli allegati pareri favorevoli, ai sensi del T.U. N. 267/2000;
  8. di rendere la presente, con separata analoga votazione, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D. Lgvo n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to (Angelo Carta)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to (Dr.ssa Lucia Tabasso)

TL/li

#### ATTESTAZIONE PARERI

(ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000)

Il Responsabile dell'Area Tecnica ha espresso, sulla presente deliberazione, parere FAVOREVOLE  
F.to ing. Francesco Fancello

Il Responsabile dell'Area Finanziaria ha espresso, sulla presente deliberazione, parere FAVOREVOLE  
F.to dr.ssa Elena Mereu

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

SI ATTESTA che la presente deliberazione, è pubblicata all'albo pretorio informatico di questo Comune il \_\_\_\_\_ per quindici giorni consecutivi (immediatamente esecutiva ex art. 134 D. Lgvo 267/2000). Contestualmente, è stata trasmessa copia ai Capigruppo Consiliari in conformità all'art. 125, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr.ssa Lucia Tabasso