



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

**DELIBERAZIONE N. 31/24 DEL 27.6.2017**

---

**Oggetto: Aziende agricole di Surigheddu e Mamuntanas. Atto di indirizzo.**

Il Presidente, di concerto con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, con la proposta n. 2632 del 2017, ricorda che la Regione è proprietaria delle aziende agricole di Surigheddu e Mamuntanas, site in agro di Alghero, della complessiva estensione di circa 1.200 ettari; le aziende vennero acquisite, nel corso del 1986, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 6 settembre 1976 n. 44, dall'ERSAT in nome e per conto della Regione Autonoma della Sardegna per essere inserite nei beni del patrimonio indisponibile della Regione (c.d. "Monte Pascoli").

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ricorda inoltre che, in forza dell'art. 12 della legge regionale 8 marzo 1997, n. 8, le aziende agricole in argomento vennero trasferite al patrimonio disponibile della Regione e conseguentemente consegnate dall'ERSAT all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica nel corso del 2001.

Tali aziende, che possono essere considerate come un compendio unitario, possiedono un rilevante potenziale produttivo oltre a rappresentare una testimonianza importante del passato tessuto agropastorale della Nurra di Alghero.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ricorda che la Giunta regionale, con le deliberazioni n. 9/17 del 8 marzo 2006, n. 38/35 del 6 agosto 2009 e n. 48/12 del 27 ottobre 2009 aveva inserito il compendio nell'elenco dei beni vendibili di cui all'art. 1 della legge regionale 35 del 1995.

Lo scorso anno, l'Amministrazione regionale, su iniziativa dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha espletato un'indagine di mercato volta a verificare l'interesse all'acquisto del compendio, da destinare, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, a finalità produttive nel settore agricolo e, in quanto compatibili, nel settore turistico.

All'avviso hanno risposto nove aziende agricole, tra cui alcune di primaria importanza: cinque hanno manifestato interesse all'acquisto dell'intero compendio e quattro per parte dello stesso.

Visto l'esito positivo dell'indagine di mercato la Giunta, con le deliberazioni n. 12/30 del 7 marzo



2017 e n. 26/25 del 30 maggio 2017, ha confermato la volontà di procedere all'alienazione del compendio.

L'Assessore precisa, al riguardo, che dall'oggetto dell'alienazione sono escluse le superfici del compendio utilizzate per finalità pubblicistiche, ovvero quelle concessionate all'Università degli Studi di Sassari e all'Istituto Zooprofilattico della Sardegna e quelle interessate dall'invaso di Surigheddu in gestione all'Ente Acque della Sardegna e, in parte, al Consorzio di Bonifica della Nurra.

Il compendio, al netto delle esclusioni sopra indicate, è di circa 1.113 ettari, oltre a circa 17.500 mq di fabbricati.

L'Assessore continua riferendo che sono in via di conclusione le attività preliminari all'indizione del bando di gara, tra le quali, ricorda la redazione della stima del più probabile valore di mercato, la richiesta di verifica dell'interesse culturale rivestito dai fabbricati aziendali più risalenti nel tempo e la regolarizzazione catastale dell'intero compendio.

L'Assessore espone alla Giunta le principali criticità incontrate al proposito, aggravate dalla perdurante occupazione, senza titolo, della quasi totalità del compendio.

A questo punto, l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica espone alla Giunta le risultanze ottenute in sede di stima, predisposta grazie alla fattiva collaborazione delle Agenzie Laore Sardegna e Forestas, in cui è stato individuato il potenziale valore di mercato del compendio in € 10.794.597,33 a cui, però, dovrebbero essere applicati due importanti fattori di deprezzamento.

Il primo, costituito dalla dimensione del compendio posto in vendita che, come detto, supera i mille ettari, conduce ad una riduzione del valore in ragione del 25% e ciò in considerazione del fatto che il valore di un compendio immobiliare è spesso inversamente proporzionale alla sua dimensione.

Il secondo, che conduce ad un deprezzamento potenziale in ragione del 30%, è costituito dalla perdurante occupazione senza titolo del compendio.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica chiarisce, a quest'ultimo proposito, che sono attualmente in corso diversi procedimenti giudiziari, in tutte le sedi giudiziarie, e che sono state, in particolare, avviate le azioni civili volte a riottenere la piena disponibilità delle aziende; l'Assessore riferisce, inoltre, che il Tribunale di Sassari, competente a dirimere la vertenza, ha, in uno spirito deflattivo del contenzioso, invitato le parti a verificare se sussistano possibili soluzioni transattive che pongano fine al giudizio in via stragiudiziale.



A fronte delle indicazioni fornite dai tecnici incaricati della stima, il Presidente e l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ritengono opportuno fornire indirizzi precisi in vista della redazione degli atti di gara.

Per quanto attiene al potenziale deprezzamento scaturente dalla rilevante dimensione del compendio posto in vendita, il Presidente e l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ritenendo maggiormente rispondente all'interesse pubblico assicurare la futura unità aziendale in modo da aumentare le chances di attirare l'interesse di operatori economici di alto profilo, capaci di produrre importanti ricadute sul territorio, propone di formulare indirizzi che prevedano la vendita delle aziende di Surigheddu e Mamuntanas come un unico corpo.

In merito, invece, alla situazione di occupazione senza titolo delle stesse, il Presidente e l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, aderendo all'invito formulato dal Tribunale di Sassari, volto a sollecitare un tentativo di addivenire ad un accordo transattivo, ritengono opportuno che sia dato mandato alla Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, unitamente alla Direzione generale dell'Area Legale, di avviare interlocuzioni con gli attuali occupanti in modo da verificare se sussistano margini per chiudere la vertenza in via stragiudiziale.

Un'eventuale accordo dovrebbe consentire all'Amministrazione regionale di rientrare immediatamente nella disponibilità del compendio con un costo di transazione che deve essere inferiore a quello che, allo stato, conseguirebbe, in termini di deprezzamento, se il compendio fosse alienato nelle condizioni in cui si trova.

Il Presidente e l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica propongono di stabilire che gli eventuali accordi possano interessare una superficie aziendale intorno al 15% del totale e di fissare, quale data ultima entro la quale concludere le trattative il 31 ottobre 2017, decorso il quale le aziende saranno alienate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

La Giunta regionale, vista e condivisa la proposta del Presidente e dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, visto il parere del Direttore generale dell'Area Legale e il parere favorevole di legittimità del Direttore generale degli Enti Locali e Finanze

#### DELIBERA

- di prendere atto delle risultanze dell'indagine di mercato espletata nel corso del 2016 avente ad oggetto le aziende agricole di Surigheddu e Mamuntanas, site in agro di Alghero;
- di prendere atto degli esiti sin qui conseguiti con le procedure avviate in via giudiziaria volte a rendere il compendio libero e disponibile per le programmate iniziative di valorizzazione;



- di procedere all’alienazione delle citate aziende con esclusione delle superfici utilizzate per finalità pubblicistiche, ovvero quelle concesionate all’Università degli Studi di Sassari e all’Istituto Zooprofilattico della Sardegna e quelle interessate dall’invaso di Surigheddu in gestione all’Ente Acque della Sardegna e, in parte, al Consorzio di Bonifica della Nurra;
- di porre in vendita, per le motivazioni riportate in premessa, il compendio di Surigheddu e Mamuntanas come un unico corpo aziendale, ponendo a base di gara il valore risultante dalla stima redatta in collaborazione con le Agenzie Laore Sardegna e Forestas;
- di aderire all’invito formulato dal Tribunale di Sassari, volto a sollecitare un tentativo di addivenire ad un accordo transattivo con gli attuali occupanti del compendio di Surigheddu e Mamuntanas e, quindi, di dare mandato alle Direzioni generali degli Enti Locali e Finanze e dell’Area Legale di avviare interlocuzioni con gli stessi in modo da verificare se sussistano margini per chiudere la vertenza in via stragiudiziale;
- di precisare in merito al mandato:
  - 1) che l’accordo deve essere concluso, preferibilmente, con tutti gli occupanti senza titolo;
  - 2) che l’accordo può prevedere a favore degli occupanti l’affitto o, preferibilmente, la vendita, a prezzo di mercato, di una porzione del complesso intorno al 15% del totale;
  - 3) che le trattative devono essere concluse entro il 31 ottobre 2017, trascorso il quale le aziende saranno alienate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

**Il Direttore Generale**  
Alessandro De Martini

**Il Vicepresidente**  
Raffaele Paci