



# COMUNE DI GOLFO ARANCI

## Provincia di Sassari

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **32** Del **20-07-18**

**Oggetto:** INTERROGAZIONE DEL GRUPPO CONSILIARE "INSIEME PER GOLFO ARANCI" PROT. 7229 DEL 25.05.2018 "AREE P.E.E.P E BANDO DI ASSEGNAZIONE LOTTI".

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **venti** del mese di **luglio** alle ore **11:00**, in Golfo Aranci e nella sala delle Adunanze della Casa Comunale, convocato nei modi e nelle forme di legge con avvisi in iscritto contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, spediti dal Sindaco e notificati ai singoli Consiglieri, come risulta da dichiarazione in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione **Straordinaria** in **Prima** convocazione in seduta **Pubblica**.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

|                        |   |                           |   |
|------------------------|---|---------------------------|---|
| FASOLINO GIUSEPPE      | P | DEL GIUDICE GENNARO MARCO | P |
| MULAS MARIO            | P | MUNTONI GIORGIO           | P |
| LANGELLA GIUSEPPE      | P | DEGORTES GIOVANNI MARIA   | P |
| ASTARA PRONTU GIOVANNI | A | GUAGLIUMI GIORGIO         | P |
| MADEDDU PAOLO          | A | USAI ISIDORO              | P |
| ROMANO LUIGI           | P | BRUNO REBECCA             | A |
| CHIOCCA MARIO          | P |                           |   |

ne risultano presenti n. **10** e assenti n. **3**.

Assume la presidenza il Signor **CHIOCCA MARIO** in qualità di **Presidente** assistito dal **Segretario Bullitta Dr.Ssa Maria Giuseppa..**

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## PRESIDENTE

Leggiamo l'interrogazione.

Interrogazione con richiesta di risposta orale. Oggetto: "Aree PEEP e bando di assegnazione lotti".

"Avvalendoci della facoltà concessa dell'articolo 14 del Testo Unico e dell'articolo 20 dello Statuto Comunale, interpelliamo quest'Amministrazione relativamente alle seguenti criticità in essere.

Visto che:

con deliberazione di Consiglio Comunale numero 56 del 10 ottobre 2016 e 57 del 10 ottobre 2016 sono stati definitivamente approvati i piani particolareggiati delle aree PEEP di via Lussu e via Marconi;

il regolamento comunale per l'assegnazione delle aree a destinazione residenziale nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, redatto dall'Ufficio Urbanistica/Ambiente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 5 del 15 febbraio 2018, prevede la cessione delle aree in proprietà;

con determinazione del Servizio Urbanistica/Ambiente numero 5/24 del 28 marzo 2018 è stato pubblicato il relativo bando di gara i cui termini scadranno il 29 maggio prossimo venturo;

valutati alcuni documenti in nostro possesso che determinano ragionevoli dubbi sull'effettiva proprietà legale dei terreni da parte del Comune, visura catastale particelle 1226 e 1227, foglio 10, intestate alla Stu Golfo Aranci spa.

Chiediamo che:

venga verificato con urgenza l'effettivo titolo di proprietà da parte del Comune delle aree interessate dall'intervento e riferito e dibattuto in Consiglio Comunale;

venga prodotto l'atto relativo al giudizio di ottemperanza, con cui i Tamponi rientrano in possesso legalmente delle particelle indicate nell'area Peep.

Restiamo in attesa di riscontro, ringraziando per la cortese collaborazione".

La parola a Giuseppe Fasolino.

## SINDACO FASOLINO:

Come già abbiamo più volte ribadito, da quando è apparso sui social, e non soltanto, che c'erano dubbi sulla proprietà di quest'area, abbiamo più volte ribadito la serenità e la tranquillità da parte dell'Amministrazione, in quanto da tutte le persone che abbiamo interpellato, ma la stessa Segretaria Comunale che penso che sia l'organo di garanzia di questa Amministrazione, per avere la proprietà è fondamentale che ci sia un passaggio tra un soggetto che è titolare di un bene e un altro soggetto che acquista, o che comunque con un accordo diventa successivamente proprietario, che ci sia un accordo fra le due parti.

Tutto questo deve essere poi fatto con un atto pubblico da un notaio che è garante, che garantisce che il bene che si sta vendendo è effettivamente della persona che si è impegnata a vendere questo bene. Quindi, in funzione a questo è stato fatto un atto pubblico da un notaio, con il quale il Comune è diventato proprietario di questo bene.

È venuto fuori che ci sono delle visure catastali, che dalla visura catastale il bene ancora non è intestato al Comune di Golfo Aranci; ma se fosse il catasto a fare proprietà, tante case non sarebbero delle persone che le abitano, delle persone che realmente sono proprietarie, perché il catasto non fa proprietà.

Da dove nasce il ritorno della proprietà alla famiglia Tamponi? Come voi sapete, da una delibera di Consiglio Comunale era stato dato mandato alla Stu di espropriare per conto del Comune di Golfo Aranci questi terreni alla famiglia Tamponi per fare l'edilizia convenzionata. Successivamente, una sentenza del Tar, confermata poi dal Consiglio di Stato, faceva annullare e quindi decadere tutti gli atti prodotti dalla Società di Trasformazione Urbana. Cosa vuol dire? Che far decadere tutti gli atti prodotti dalla Società di Trasformazione Urbana voleva dire che è come che questi atti non esistono. Cioè, se io annullo un atto, cioè se un tribunale annulla un atto vuol dire che quell'atto non esiste, è come che non sia esistito. Quindi, la proprietà torna in capo ai vecchi proprietari. Poi, che ci sia sicuramente un accordo che devono trovare i due proprietari per le loro vicende personali private, cioè, se questi hanno dato dei soldi alla famiglia Tamponi sicuramente la famiglia Tamponi dovrà restituirli, non lo so; dovranno fare un accordo tra di loro, ma questa è un'altra vicenda. Ma il Tribunale ha sentenziato l'annullamento di quegli atti, quindi quegli atti non esistono, sono nulli.

Quindi, in funzione a questo, il notaio ha certificato che con quella sentenza questi terreni sono tornati in capo alla famiglia Tamponi, e che il Comune poteva legittimamente acquistare queste aree. E siamo andati avanti.

Una volta che sono uscite quelle notizie, abbiamo contattato il liquidatore che in questo momento è responsabile giuridico della società, della Golfo Aranci spa, il quale ha manifestato serenità e tranquillità quando l'ho sentito e gli ho manifestato: "Guardi che c'è qualcuno che sta dicendo che i terreni non sono del Comune. Vorrei incontrarla per capire se eventualmente c'è qualcos'altro che si vuol chiarire". "Ma da parte nostra non c'è niente da chiarire", mi è stato detto, "verrà a breve". Poi evidentemente ha avuto qualche contatto particolare, qualche contaminazione probabilmente che l'ha condizionato, e questa persona evidentemente non ha cercato di capire cosa era successo, ma ha fatto un comunicato stampa. Non ha chiesto al Comune di avere gli atti, ha fatto un comunicato stampa. Cosa stranissima. Io l'ho sentito il giorno dopo e sembrava quasi che cadesse: "No, ma io volevo, ma, soltanto...". E questo comunicato stampa, cosa strana, è girato qualche giorno prima però, eh.

Però, tutte cose che poi accerteremo e vedremo un attimino come dovremo gestire. Sta di fatto che noi, in questi giorni, manderemo una lettera alla società, dove confermeremo la nostra proprietà delle aree e non solo: chiederemo che entro un termine queste aree vengano messe di nuovo a disposizione del Comune, e vengano tolte tutte le recinzioni, perché quelle aree non sono di questa società. E diffideremo chiunque, da quel momento in poi, a dire che quei terreni non sono del Comune di Golfo Aranci. Abbiamo gli atti dal notaio: sono quelli che fanno la proprietà, non tutto il resto. Poi, che bisogna andare al catasto a perfezionare, che bisogna... Sono formalità che non tolgono la proprietà. Non è che se noi non andiamo al catasto quel terreno è della STU; non è che se non viene fatta la modifica quel terreno è di proprietà... Allora non serve a niente l'atto notarile! Che poi si dovrà perfezionare, ma è un atto secondario, non determinante per la proprietà. Ma queste cose le abbiamo già dette e ribadite. Mi fa piacere che abbiamo l'occasione di dirle anche in Consiglio Comunale.

Non parliamo poi del legale della società. Ho chiamato il legale della società, il quale è caduto dalle nuvole. La cosa peggiore è, vi devo dire, che da quello che ho capito dalla telefonata con il dottor Carmagnola questi non era a conoscenza di un atto notarile tra il Comune di Golfo Aranci e la famiglia Tamponi. Cioè, che abbia fatto questo comunicato stampa senza sapere che il Comune ha comprato quelle aree. Questa è la cosa grave, secondo me: che una persona si presti, non so per quale motivo, a fare un comunicato stampa, non un chiarimento per fare l'interesse della società, ma un comunicato stampa per fare l'interesse non so di chi e di che cosa, e non so neanche per quale motivo, che non porta un chiarimento, porta soltanto a creare più scompiglio. Come in qualche giovane che, quando abbiamo chiesto come mai non avevano fatto la domanda per il terreno dell'edilizia convenzionata, ci hanno detto: "Ma come, ci hanno detto che i terreni non sono del Comune di Golfo Aranci. È apparso anche sul giornale, è apparso anche su Facebook che quei terreni non sono del Comune di Golfo Aranci, e quel bando verrà annullato, quindi non volevamo spendere 200 euro". O dire che abbiamo fatto spendere soldi ai cittadini con un bando illegittimo.

Sono tutte cose che veramente, secondo me, la politica deve avere un limite. Perché se no... Poi non ce ne frega niente, andiamo avanti, e poi quando si comincerà a fare le cose, i terreni tornano al Comune e le cose sono chiare, non ci sarà più nessun dubbio. Ma buttare zizzania così, o fare confusione così, secondo me è sbagliato e in alcuni casi (e non sto parlando di questo) è scorretto. E non sto parlando del vostro, eh. Mi riferisco, per essere chiari, al comunicato stampa della STU. Perché se voi avete fatto un'interrogazione dove avete chiesto dei chiarimenti, questa interrogazione io la vedo come un interesse per capire che cosa è successo. E l'avete fatta dove? In Consiglio Comunale, al Consiglio Comunale. Chiedete gli atti, di visualizzarli eventualmente, e capire che cosa è successo. E questa la reputo costruttiva. Fare un comunicato stampa non lo reputo costruttivo, soprattutto da un privato. Che senso ha? Chi era, il giornalista della stampa, della carta stampata, che poteva dargli dei chiarimenti? Questo è quello che penso. Poi, il Geometra Pellegrino ha tutti gli atti e i documenti che potete eventualmente valutare. Grazie.

#### GEOMETRA PELLEGRINO:

La sentenza del Consiglio di Stato ha annullato il decreto di esproprio l'1 del 2007. In realtà che cosa bisognava fare, che probabilmente il nostro legale all'epoca incaricato non ha fatto? Si sarebbe dovuto procedere non con la trascrizione o registrazione della sentenza, perché comunque è immediatamente esecutiva, tra l'altro quella del Consiglio di Stato che ha confermato tutto il contenuto della sentenza del TAR. Si sarebbe dovuto, quantomeno, volturare, ai fini della pubblicità catastale, volturare questo passaggio. Quindi, riportare a nome dei Tamponi l'identificazione delle aree, come ditta intestataria. E questo non è stato fatto. Sono stati annullati gli atti, i terreni sono ritornati in capo ai Tamponi. Il 23 dicembre del 2014 abbiamo stipulato l'atto di cessione da parte dei Tamponi, che è regolarmente registrato e trascritto. Poi, nel 2015, abbiamo fatto un atto di identificazione catastale perché all'interno del primo atto c'erano alcuni mappali che erano indicati ancora con la sigla a parte. Abbiamo perfezionato gli ultimi frazionamenti che c'erano da perfezionare e abbiamo fatto un atto integrativo di identificazione delle particelle, anche questo registrato e trascritto. È evidente che il notaio non ha potuto concludere il tutto con la voltura catastale, come si fa quando si va in Conservatoria dei Registri Immobiliari, ma lo dico perché ho l'esperienza in questo, perché lo faccio per gli atti del Comune: si stipula un atto, la prima cosa da fare, si manda la registrazione all'Agenzia delle Entrate. Dopodiché io, per gli atti del Comune, compilo un file informatico con un programma che si chiama "Nota". Salta fuori una elaborazione di dati, una stampa. Lo porto con una chiavetta, il file, vado a Tempio, e contestualmente a quella trascrizione, che è quella che conferma la validità dell'atto e del passaggio, chiedo anche contestualmente la voltura ai fini catastali, per aggiornare gli atti catastali.

Quando non si può fare questo, ad esempio in questo caso suppongo che il notaio non l'abbia potuto fare, questo avviene perché? Perché manca il cosiddetto "preallineamento nella banca dati". Cioè, manca un tassello: si passa dalla STU ai Tamponi. Perché manca quel tassello: manca quello che riguarda la sentenza del TAR, che è da volturare ai fini catastali. Quindi non vanno avanti con l'altra voltura degli ultimi atti che abbiamo fatto perché prima bisogna sistemare quello. Per cui adesso noi ci attiveremo per far sì che venga sistemata anche questa discrepanza, ma solo ai fini pubblicitari.

Ma vi posso dire con certezza che in tanti complessi immobiliari qua a Golfo Aranci, costruiti negli anni '75-'80, venduti negli anni '82, '83, '84 e via di seguito, ci sono degli appartamenti che sono di privati che ancora sono intestati catastalmente alla ditta che li ha costruiti. Perché? Perché all'epoca i notai non hanno fatto la voltura, ma questo non vuol dire che non abbiano la proprietà quei signori. Quindi è solo una questione di aggiornamento della banca dati del catasto, ma che non fa proprietà. Se io voglio andare a vedere la proprietà di un certo immobile, di certo non vado al catasto. Questo è poco ma sicuro. Si può vedere ai fini dei tributi, per vedere a chi inviare le cartelle o altro, ma se voglio vedere l'effettiva proprietà di un bene io vado in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio. Non vado certo al catasto.

Poi il notaio, tra l'altro, in questo atto qua del 2014 dà atto, nel rogito, di tutti questi passaggi, della STU e di tutto quello che è successo. Quindi è evidente che lui ha fatto le sue visure ipotecarie, le sue visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, e ne dà atto in questo rogito. Per cui... Di certo io non andrei a prendere una visura catastale se volessi vedere la proprietà di un terreno o di un immobile. Questo è poco ma sicuro, perché è la cosa più sbagliata che ci sia.

Un'ultima cosa. Leggo nell'interrogazione: "venga verificato con urgenza eccetera eccetera". Poi: "venga prodotto l'atto relativo al giudizio di ottemperanza con cui i Tamponi rientrano in possesso legalmente delle particelle indicate nell'area PEEP". A me, per la poca esperienza che ho in fatto legale, risulta che il giudizio di ottemperanza si chiede quando un soggetto nei confronti del quale è rivolta l'efficacia di un atto deve mettere in atto delle attività per rispettare quella sentenza stessa. Allora, il soggetto proponente del ricorso, che ha portato ad un giudizio del TAR favorevole nei suoi confronti, chiede che venga avviata un'attività volta all'ottemperanza da parte del soggetto a cui è destinata l'efficacia dell'atto stesso, in questo caso i Tamponi. Che cosa avrebbero dovuto fare, come ottemperanza per entrare in possesso dei terreni? È automatico, non c'è niente da fare. L'unica cosa che dovranno fare i Tamponi, o dovrebbero fare, è forse la restituzione dei soldi.

UFFICIO SEGRETERIA:

Sono scaduti i termini.

GEOMETRA PELLEGRINO:

Al di là di questo, il giudizio di ottemperanza in questo caso non è la circostanza. I Tamponi dovranno prima o poi restituire i soldi, penso, ma questo porterà senz'altro ad un altro accordo, una causa legale o altro, ma non ha niente a che vedere con questo. Cioè, giudizio di ottemperanza nei confronti dei Tamponi. Non vedo perché dovrebbe esserci, assolutamente. Non dovevano far niente per rientrare in possesso dei terreni. Giudizio di ottemperanza si fa quando un qualcuno deve fare delle cose dopo che la sentenza produce degli effetti nei suoi confronti, negativi evidentemente, nei confronti del soggetto.

CONSIGLIERE MUNTONI:

Sì, anche se a un'interrogazione non dovrebbe seguire un dibattito, ma si dovrebbe solo prendere atto di quello che si è sentito, ma siccome siamo abituati anche a confrontarci... Non è la visura catastale che ci ha messo in allarme. Diciamo che abbiamo letto la sentenza del Consiglio di Stato, dove si parla di giudizio di ottemperanza, relativamente al ricorso al TAR. Non siamo avvocati, e quindi il dubbio ci è venuto riguardo all'utilizzo di aree di cui non abbiamo il possesso, in effetti. Perché il possesso risulta essere ancora della Golfo Aranci spa, con recinzione, con pagamento dell'IMU, perché loro sostengono che pagano l'IMU.

Ora, se quello che diceva prima il Sindaco è una cosa che si può fare rapidamente e anche in maniera pubblica, in modo tale che ci sia un chiarimento totale e completo su questo aspetto, noi non possiamo che esserne soddisfatti, naturalmente, visto il numero di domande che ci sono state.

L'articolo sul giornale ha aumentato questi nostri dubbi, e anche questa preoccupazione rispetto a questa situazione, proprio perché il liquidatore della Golfo Aranci spa accampa dei diritti, li chiarisce pur magari in un testo dove poi ammorbida un po' la situazione rendendosi disponibile a qualunque accordo o comunque discussione per dirimere questo punto qui.

Quindi, volevo approfittare della presenza del Geometra Pellegrino: quindi, se noi in questo momento facciamo una visura alla Conservatoria (lasciamo perdere il catasto, che sappiamo bene che non fa proprietà). In Conservatoria queste particelle dovrebbero risultare di proprietà del Comune di Golfo Aranci, adesso.

GEOMETRA PELLEGRINO:

Dovrei controllare i dati della trascrizione dell'ultimo atto, che è quello del 2014, e poi a seguire l'atto di identificazione catastale del 2015, perché l'ultimo atto che è avvenuto è questo.

CONSIGLIERE MUNTONI:

Comunque, se appunto questo tipo di iniziativa è possibile prenderla nel più breve tempo possibile, considerato appunto che avete sentito anche il legale della Golfo Aranci spa, ed è possibile appunto fugare completamente questi dubbi...

SINDACO FASOLINO:

...Il quale non era neanche a conoscenza del comunicato, per il quale, devo dire, sentiti alcuni soci, erano molto dispiaciuti di questo comunicato. Perché nel momento in cui si voleva eventualmente un chiarimento bastava mandare una nota al Comune per avere un chiarimento.

CONSIGLIERE MUNTONI:

Sì, un atteggiamento quantomeno discutibile perché quando si ha a che fare con un ente pubblico bisogna parlare, bisogna chiarire senza andare... Ma, se è il liquidatore di una società, deve avere solo come obiettivo il buon funzionamento della società, non certamente dei rapporti con i giornali o con chissà chi. Comunque, in linea generale, è possibile avere, diciamo, in tempi ragionevolmente brevi questo tipo di rassicurazione ufficiale dalla società, a prescindere dai documenti e dall'iter che sta seguendo l'Ufficio Tecnico? Per noi credo che sarebbe la chiusura di questo cerchio, di questa discussione.

GEOMETRA PELLEGRINO:

Ho fatto adesso giù all'Ufficio tributi la visura ipotecaria dove risulta che effettivamente il proprietario è il Comune di Golfo Aranci (ci sono tutti i vari passaggi) e nella nota di trascrizione che ha presentato il notaio per tutti e due gli atti ci sono indicato tutti i passaggi (l'esproprio, l'annullamento), il tutto che conferma che la proprietà è quella. Ed in ultimo c'è anche la visura per il mappale 1027, che è quello dei terreni, non stanno pagando l'IMU. Questa è già la fotocopia.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario  
*F.to Bullitta Dr.Ssa Maria Giuseppa.*

Il Presidente  
*F.to CHIOCCA MARIO*

---

Certifico che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione ai sensi di legge dal **30-07-18** al giorno **14-08-18**.

Golfo Aranci, **30-07-18**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*F.to Bullitta Maria Giuseppa*