



*Provincia dell'Ogliastra
Comune Di Talana*

*L.R. 12/1994 - ARTT. 15-17
DGR 48/15 del 10/12/2021 ART. 4 par. 4.2*

Richiesta Servizio territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture della Direzione Generale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale per la sospensione dell'uso civico con mutamento della destinazione d'uso in favore del sig. Cabras Lorenzo titolare della ditta Cabras Lorenzo per la concessione del fondo sito in località "Su Marras".

RELAZIONE TECNICA

Data: 06/05/2026

Il Tecnico

Il Committente

PREMESSA

Il signor Cabras Lorenzo, C.F. CBRLNZ03C01F979D, titolare dell'Impresa individuale con sede legale a Talana (NU) in loc. Su Marras snc, P.IVA 01605130911 ha conferito l'incarico al tecnico Dott. Erminio Cristian Uras, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Nuoro con numero 368, di redigere la presente relazione per la richiesta di autorizzazione mutamento di destinazione d'uso e sospensione di uso civico dei fondi siti in località "Su Marras", agro del comune di Talana.

DESCRIZIONE AZIENDALE

L'azienda sita in agro del comune di Talana è costituita da un corpo aziendale, il cui centro è ubicato in località "Su Marras", inquadrato in catasto nel foglio 30 mappali 375-220 di superficie pari a 23.008,08 mq di cui :

- Mappale 220 superficie 2.674,31 mq;
- Mappale 375 superficie complessiva 20.333,77 mq.

INDIRIZZO PRODUTTIVO ED ORDINAMENTO CULTURALE ANTE-MIGLIORAMENTO

I fondi sono condotti in economia diretta, senza salariati, dal titolare con l'ausilio di manodopera familiare nei periodi di maggior fabbisogno. L'azienda è specializzata nell'allevamento di ovini. Le produzioni aziendali sono rappresentate dal latte ovino e gli agnelli vengono venduti al dettaglio con vendita diretta al consumatore o a commercianti della zona. L'attuale indirizzo produttivo principale è di tipo zootecnico come evidenziato nella tabella seguente:

Tabella 4 - Capi allevati

Colture e/o allevamenti	N°	PST capo	PST Totale
Pecore	123	322 €	39.606,00 €
Altri ovini	1	168 €	168,00 €
Totale PST			39.774,00 €

Tabella 5 - Fabbisogno ore lavorative per gli allevamenti

Colture e/o allevamenti	Ha/n° di capi	Ore Ha/capo/anno	Ore complessive
Ovini	124	19	2.356,00
Totale ore lavorative			2.356,00

Per il seguente ordinamento produttivo sono quindi necessarie 2356,00 ore lavorative totali corrispondenti a 1,24 U.L.A. Tale fabbisogno viene garantito dal titolare dell'azienda.

FABBRICATI

Attualmente in azienda sono presenti fabbricati adibiti a stalla, magazzini e fienile per il quali si richiede la sospensione dell'uso civico.

Servizi

(servizi consortili, elettrificazione, viabilità di accesso, disponibilità di energia elettrica e d'acqua per uso potabile o irriguo).

L'approvvigionamento idrico di tipo irriguo verrà assicurato da autobotte. L'utenza elettrica viene garantita da allaccio Enel.

OPERE IN PROGETTO

Gli investimenti che il titolare vorrà realizzare sono rappresentati da:

- Area da seminare;
- Rifacimento solai degli immobili e adeguamento di uno di essi in locale di trasformazione;
- Conversione strutture per la realizzazione di attività agrituristica;
- Installazione vascone per approvvigionamento idrico.

FINALITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto si inserisce in un importante contesto ambientale ed imprenditoriale, rispondente a pieno alle finalità poste dai piani operativi regionali. La proposta progettuale sopra descritta permetterà al titolare di realizzare una struttura da adibire alla trasformazione dei prodotti agricoli e locali da adibire a ricettività aziendale mediante la realizzazione di una struttura agrituristica. Si ipotizza un incremento della forza lavoro mediante l'assunzione di circa 4 dipendenti oltre ai collaboratori familiari.

CONTO ECONOMICO INVESTIMENTO		CONTO ECONOMICO DI ESERCIZIO (dopo il terzo anno)	
FINANZIAMENTO (RAS, Statale, risorse proprie)	Importo	ENTRATE (vendita prodotti)	Importo lordo
Al momento è stata effettuata domanda di finanziamento regionale, ai sensi della MISURA CSR SRD03, del 60% a fondo perduto	€ 300.000,00	Vendita latte, formaggi, carni, frutta, cereali, vino, olio ecc..	€ 26.014,50
		Attività multifunzionali (agriturismo, ricettività)	€ 121.500,00
FINANZIAMENTO INVESTIMENTO	€ 180.000,00	ENTRATE LORDE	€ 147.514,50
uscite	Importo	uscite	Importo
spese generali		spese generali	
Iscrizione CC.II.AA	€ 50,00	Iscrizione CC.II.AA	€ 50,00
Commercialista/ I° anno	€ 200,00	Commercialista	€ 200,00
Spese registrazione contratto con Comune	€ 50,00		
Polizza fidejussoria a garanzia a favore del Comune	€ 300,00		
Canone	€ 648,21		
sommano	€ 1.248,21	sommano	€ 250,00
Spese investimento		Spese esercizio/ANNO	
Interventi infrastrutturali (fabbricati, stalle , ecc)	€ 220.000,00	Lavorazioni meccaniche	€ 2.000,00
miglioramento fondiario (lavorazioni e sistemazioni terreno, concimazioni, ecc)	€ 50.000,00	trattamenti fitosanitari	€ 1.000,00
Approvvigionamento idrico (pozzi vasconi), e rete di distribuzione idrica	€ 6.000,00	Concimazione	€ 500,00
Opere smaltimento reflui	€ 5.000,00	mangimi, medicinali	€ 250,00
Opere accessorie (Recinzione, sistemazione viabilità ecc)	€ 18.000,00	foraggi, cereali, sementi	€ 500,00
Allaccio ENEL	€ -	acqua	€ -
Assicurazioni	€ 1.000,00	Energia elettrica	€ 500,00
		manodopera extra aziendale	€ -
		IRAP (1,9% del valore del prodotto lordo)	€ -
		Affitto Terreni Comunali	€ 100,00
		Assicurazione eventi atmosferici	€ 500,00
		Quota ammortamento investimento	€ 3.637,45
sommano spese investimento	€ 300.000,00	sommano spese esercizio	€ 8.987,45
TOTALE SPESE INVESTIMENTO	€ 121.248,21	TOTALE USCITE DI ESERCIZIO	€ 9.237,45
		UTILE D'ESERCIZIO	€ 138.277,05

Dal calcolo analitico si evince che l'investimento risulta economicamente conveniente in quanto l'incremento di valore del capitale fondiario è superiore al costo dell'investimento.