

Comune di Oristano
Comuni de Aristanis



Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi culturali
Ufficio Patrimonio e Demanio

**Istanza di annullamento ex art. 5 comma 3 secondo
periodo L.R. 12/1994 dell'accertamento dell'uso civico
di cui al Decreto Commissariale n. 250/1939
Aree TORREGRANDE F. 8 mapp. 4/a**

TAVOLA

1

RELAZIONE GENERALE

Data	L'Amministrazione	Argea

Allegato alla Delib. C.C. n. _____ del _____

OGGETTO: Istanza di annullamento ex art. 5 comma 3 secondo periodo L.R. 12/1994 dell'accertamento dell'uso civico di cui al Decreto Commissariale n. 250/1939 – Aree Torregrande F.8 Mapp. 4/a

RELAZIONE GENERALE

L'amministrazione comunale di Oristano, nell'ambito dei propri scopi istituzionali di valorizzazione del proprio patrimonio comunale, si è posta l'obiettivo di risolvere le criticità esistenti sui beni gravati da uso civico, con la duplice finalità di recuperare il vasto patrimonio destinato alla popolazione e restituirlo al godimento dei *civies* e al contempo risolvere il problema dei privati che, a suo tempo ignari del vincolo, hanno edificato su aree vincolate da questo diritto collettivo.

Dopo una approfondita disamina della normativa relativa agli usi civici e agli atti che si sono succeduti nel tempo, l'attuale amministrazione comunale, ha inteso avviare una serie di procedure legate all'applicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 48/30 del 17/10/2017.

Un primo passo consiste nell'applicazione di quanto contenuto nell'art. 4 dell'Allegato alla Delibera G.R. n. 48/30 del 17/10/2017 rubricato "Accertamento usi civico" nel quale vengono richiamate le disposizioni di cui all'art. 5, comma 5 bis della L.R. n. 12/1994 e s.m.i. (comma modificato dell'art. 36 comma 1 della L.R. n. 9/2006) nel quale si chiarisce che tutte le aree utilizzate, prima dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma 1 della L.R. 12 giugno 2006 per la realizzazione di opere pubbliche, PIP o PEEP, non potranno essere oggetto di provvedimento formale di accertamento. Inoltre si chiarisce ulteriormente che con riferimento all'applicazione della disposizione di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. n. 12/1994 e s.m.i. l'annullamento dell'atto di accertamento relativo a terreni che siano utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche, di PEEP e di PIP può essere disposto anche con riferimento agli atti di accertamento adottati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 9/2006, trattandosi di illegittimità sopravvenuta.

Il Comune di Oristano, in passato ha predisposto i procedimenti di sclassificazione, trasferimento, cambio di destinazione d'uso e valorizzazione delle terre gravate da uso civico e appartenenti al proprio patrimonio, tenendo conto sia degli elementi presenti nei decreti istitutivi dell'uso civico, sia di quelli a suo tempo approvati con i seguenti atti:

- Deliberazione consiliare n. 149 del 22.12.2008 "Adozione del Piano di Sclassificazione delle terre civiche. Richiesta di sclassificazione dal regime demaniale civico ai sensi dell'art. 18 bis L.R. n. 12 del 14.03.1994 e ss.mm.ii.;

- Deliberazione consiliare n. 150 del 22.12.2008 e n. 45 del 16.06.2009 “Adozione del Piano di Trasferimento delle terre civiche: Richiesta di trasferimento dei diritti di uso civico ai sensi dell’art. 18 ter L.R. n. 12 del 14.03.1994 e ss.mm.ii.. approvato con Decreto ARGEA n. 2447 del 06.08.2010 pubblicato sul BURAS n. 26 parte III del 31.08.2010;
- Delibera consiliare n. 151 del 22.12.2008 “Approvazione del Piano di Valorizzazione e recupero delle terre ad uso civico. Richiesta di mutamento di destinazione ai sensi dell’art. 17 L.R. n. 12 del 14.03.1994 e ss.mm.ii., approvato con Decreto ARGEA n. 2459 del 06.08.2010; Decreto del Presidente della Regione n. 92 dell'11.07.2012 pubblicato sul BURAS n. 50 Parte I e II del 22.11.2012.
- Delibera consiliare n. 145 del 19.12.2013 “Legge Regionale 02.08.2013 n. 19 – Norme urgenti in materia di usi civici con la quale veniva disposto (art. 1) che la Giunta Regionale, mediante un Piano straordinario di accertamento Demaniale, provvede alla ricognizione generale degli usi civici esistenti sul territorio regionale e alla individuazione su cartografia aggiornata di dati e accertamenti già esistenti riportati su cartografie antiche e a tal fine in deroga alle disposizioni di cui alla legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, ed in via straordinaria al fine di superare i limiti e le incongruenze legate alle procedure di accertamento già decretato delle terre gravata da uso civico, i comuni erano delegati ad effettuare entro il 31.12.2013 e con le procedure di cui alla L.R. n. 12/94, la ricognizione generale degli usi civici esistenti sul proprio territorio;

Seppure quanto adottato nel tempo fosse in apparente conformità con la normativa del periodo che vedeva proporre i piani di sclassificazione quale unica soluzione alle problematiche degli usi civici riducendone notevolmente l’estensione, oggi diversamente, la normativa attuale è tesa al recupero del concetto di uso civico in favore delle popolazioni locali a conferma di volerne mantenere la consistenza anche in una nuova ottica di salvaguardia ambientale.

Pertanto il quadro normativo che deve essere applicato agli atti in corso di predisposizione risulta il seguente:

- L.R. 14.03.1994 n. 12 recante “Norme in materia di Usi Civici è ss.mm.ii.;
- Deliberazione della G.R. n. 25/11 del 23.05.2017;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 48/30 del 17.10.2017 recante “Usi Civici. Modifica dell'atto di indirizzo e applicativo per la gestione dei procedimenti

amministrativi relativi agli usi civici approvati con la deliberazione della G. R. n. 25/11 del 23.05.2017”;

- Allegato alla deliberazione G.R. n. 48/30 “indirizzi di carattere interpretativo e applicativo in materia di Usi Civici;

Oggetto del presente procedimento, reso attuabile a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 48/30 del 17.10.2017, ha lo scopo di individuare quelle aree che ricadono nella fattispecie previste nell'allegato alla Deliberazione G.R. 48/30 “indirizzi di carattere interpretativo e applicativo in materia di uso civico” aree per le quali è previsto l'annullamento parziale del Decreto istitutivo dell'uso civico.

Viene chiarito inoltre che, con riferimento all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 5 bis, della L.R. n. 12/1994 e s.m.i., tutte le aree utilizzate, prima dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma 1, della L.R. 12 giugno 2006, n. 9, per la realizzazione di opere pubbliche, PIP o PEEP, non potranno essere oggetto di provvedimento formale di accertamento. Per quanto attiene i PIP e PEEP, in particolare, non sono in ogni caso passibili di accertamento i lotti destinati o assegnati a privati e risultanti dalla realizzazione della lottizzazione.

Pertanto con riferimento all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. n. 12/1994 e s.m.i., viene specificato che l'annullamento dell'atto di accertamento relativo ai terreni che siano stati utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche, di PEEP e di PIP può essere disposto anche con riferimento agli atti di accertamento degli usi civici adottati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 9/2006 trattandosi di illegittimità sopravvenuta.

In applicazione di quanto suesposto il provvedimento in discussione qui trattato è quello relativo alle aree PEEP della borgata marina di Torregrande.

Con Decreto del Commissario per gli Usi Civici n. 250 del 07.11.1939 venivano istituiti gli usi civici sui terreni insistenti nel territorio di Oristano, loro assegnazione alla cat. A dell'Art. 11 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 e aperti agli usi di pascolo e di legnatico della popolazione di Oristano. Tra gli immobili presenti nel Decreto su richiamato risulta iscritto il terreno sito nella borgata marina di Torregrande contraddistinto a suo tempo nel catasto terreni al F. 8 mapp. 4/a della superficie di Ha 21.16.30;

Il Comune di Oristano in passato ha posto in essere procedimenti riguardanti la realizzazione di PEEP nella borgata Marina di Torregrande, concretizzatisi con i seguenti atti:

- D.A. n. 1057/U del 17.07.1984 di approvazione da parte della RAS – Assessorato degli EE.LL., Finanza e Urbanistica, con il quale si decretava di approvare e si rendeva esecutivo il Piano Particolareggiato in Località Torregrande adottato da Comune di Oristano con deliberazione del C.C. n. 318 del 17.12.1982 e n. 16 del 26.01.1984 nel quale risulta inclusa, tra le altre, anche l'area utilizzata per la realizzazione del PEEP di Torregrande;
- deliberazione C.C. n. 155 del 09.02.1988 con la quale, in virtù dell'art. 51 della legge 20.10.1971 n. 865, veniva disposto l'utilizzo delle aree presenti nella zona C di espansione del Piano Particolareggiato, per l'attuazione del PEEP di Torregrande e con la quale si procedeva ad assegnare in diritto di superficie alla Cooperativa “Gran Torre S.r.l.” l'area della superficie di mq. 2.184, compresa nella zona di espansione Nord prevista nel P.R.G. e regolata dal Piano Particolareggiato di Torregrande approvato con D.R. n. 1057/U suddetto;
- deliberazione C.C. n. 2 del 10.01.1989 con la quale, sempre in virtù dell'art. 51 della legge 20.10.1971 n. 865, veniva disposto l'utilizzo delle aree presenti nella zona C di espansione del Piano Particolareggiato, per l'attuazione del PEEP di Torregrande e con la quale si procedeva ad assegnare in diritto di superficie un'ulteriore area di mq. 1030 alla Cooperativa “Gran Torre S.r.l.” e un'area di mq. 2.754 alla Cooperativa “Turrimanna”, entrambe comprese nella zona di espansione Nord prevista nel P.R.G. e regolata dal Piano Particolareggiato di Torregrande approvato con D.R. n. 1057/U suddetto.

L'attuazione del PEEP si è concretizzata mediante la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni nonché delle rispettive concessioni in diritto di superficie ai soggetti giuridici interessati dalla realizzazione degli alloggi e disciplinate dalle apposite convenzioni contemplate dalla Legge n. 865/1971 ed approvate in schema con la Deliberazione della G.M. n. 454 del 19.06.1975.

Successivamente si è provveduto alla stipula di apposite convenzioni per la costituzione del diritto di superficie con le rispettive Cooperative assegnatarie e nello specifico:

- Rep. 1045 del 22.08.1988, registrata a Oristano il 24.08.1988 al n. 1450: “Convenzione Concessione del Diritto di superficie Cooperativa Gran Torre su appezzamento di terreno fabbricabile destinato a ERP compreso nel Piano di Zona formato ai sensi della Legge 18.03.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della

Legge 22.10.1971 n. 865”, con la quale il Comune di Oristano concedeva l'area costituita dai lotti contraddistinti in catasto al F. 8 mapp. 273-274-275-276-277-278-279-280(ora 616)-281-282-283-284(ora 617) e 285 (ora 618).

- Rep. 1283 del 18.04.1989, registrata a Oristano il 24.04.1989 al n. 744: “Convenzione Concessione del Diritto di superficie Cooperativa Turrimanna su appezzamento di terreno fabbricabile destinato a ERP compreso nel Piano di Zona formato ai sensi della Legge 18.03.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 n. 865”, con la quale il Comune di Oristano concedeva l'area costituita dai lotti contraddistinti in catasto al F. 8 mapp. 4(ora 318)-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306.
- Rep. 1365 del 29.08.1989, registrata a Oristano il 01.09.1989 al n. 1672: “Convenzione Concessione del Diritto di superficie Cooperativa Gran Torre su appezzamento di terreno fabbricabile destinato a ERP compreso nel Piano di Zona formato ai sensi della Legge 18.03.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 n. 865”, con la quale il Comune di Oristano rettificava l'originaria convenzione Rep. 1045/88 con retrocessione del lotto contraddistinto al f. 8 mapp. 282 e concedeva l'area costituita dai lotti contraddistinti in catasto al F. 8 mapp. 309-310-311-312.

Il Comune di Oristano in attuazione del PEEP, ha provveduto inoltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, a servizio delle aree già concesse in diritto di superficie alle Cooperative Gran Torre e Turrimanna, le quali risultano ricadere su parte del terreno contraddistinto al F. 8 mapp. 4(ora 463 parte) per una superficie di mq. 3.070 nonché nel terreno contraddistinto al F. 8 mapp. 282, originariamente assegnato alla Cooperativa Gran Torre, poi retrocesso al Comune di Oristano col Rep. 1365/89 per una superficie di mq. 170. Pertanto la superficie complessiva destinata alle urbanizzazioni è pari a mq. 3.240.

Si specifica che le aree interessate dalle urbanizzazioni (strade e marciapiedi) non sono mai state sottoposte a variazione catastale mediante frazionamento che ne consenta l'individuazione cartografica e la reale entità di fatto utilizzata. Pertanto, per le stesse, si procederà al loro frazionamento successivamente all'adozione della deliberazione consiliare.

In conclusione, relativamente alla fattispecie in argomento, dall'esame della documentazione allegata, si evidenzia che le aree interessate dal PEEP di Torregrande comprendono una superficie catastale complessiva di mq. 8.730 di cui mq. 5.490 per

concessioni in diritto di superficie alla cooperativa "Gran Torre" e alla Cooperativa "Turrimanna", e di mq. 3.240 per urbanizzazioni a servizio dell'intero PEEP (da sottoporre a frazionamento catastale);

Si ritiene pertanto che l'approfondita analisi effettuata su tutta la documentazione esaminata e che risulta allegata alla presente relazione, possa consentire di dare attuazione a quanto disposto al punto 4, Lett. B, 3° periodo dell'allegato alla deliberazione della G.R. n. 48/30 del 17.10.2017 "accertamento degli usi civici", e pertanto consenta l'annullamento parziale dell'atto di accertamento relativo ai terreni gravati da uso civico nella borgata di Torregrande, e più precisamente relativamente al mappale originariamente individuato al F. 8 mapp. 4/a nel Decreto del Commissario degli Usi Civici n. 250 del 07.11.1939, attualmente contraddistinte in catasto al F. 8 di Oristano mappali 318-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-309-310-311-312-618-617-283-281-616-279-278-277-276-275-274-273-282-463 parte, in quanto sono stati utilizzati per la realizzazione del PEEP di Torregrande prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 9/2006;

Per tali motivazioni il Comune attraverso l'adozione dell'atto consiliare procederà ad inviare ad ARGEA Sardegna apposita istanza per l'annullamento suddetto.

ELENCO ALLEGATI

Tav. 1 - Relazione generale

Tav. 2 - Elaborati grafici:

- Corografia
- Mappa di impianto
- Planimetria catastale
- Aerofoto
- Stralcio dall'ex Piano Particolareggiato

Tav. 3 - Elenco dei mappali

Tav. 4 - Copia dei frazionamenti catastali

Tav. 5 - Visure catastali

Tav. 6 - Documentazione correlata:

- Decreto Comm. n. 250/1939
- D.A. RAS n. 1057/U del 17.07.84
- Delib. C.C. n. 155 del 09.02.88
- Delib. C.C. n. 2 del 10.01.89
- Rep. 1045 del 22.08.88
- Rep. 1283 del 18.04.89
- Rep. 1365 del 29.08.89