

Comune di Oristano
Comuni de Aristanis



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

**PIANO DI TRASFERIMENTO DELLE TERRE A USO CIVICO
DELLA BORGATA MARINA DI TORREGRANDE**
(art. 18/ter L.R. 12/1994 di cui all'art. 3 L.R. 18/1996)

TAVOLA

1

**RELAZIONE
TECNICO-AMMINISTRATIVA**

Data	L'Amm. Comunale	Argea
	Il Dirigente del Settore	
	L'Istruttore	
	Il Tecnico	

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

**OGGETTO: PIANO DI TRASFERIMENTO DELLE TERRE A USO CIVICO
DELLA BORGATA MARINA DI TORREGRANDE
(Art. 18 ter L.R. 12/1994 di cui all'Art. 3 L.R. 4 aprile 1996, n. 18)**

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

INTRODUZIONE

Nell'ambito del processo di riordino e valorizzazione del patrimonio comunale e nello specifico delle terre gravate da uso civico, l'amministrazione comunale di Oristano si è posta l'obiettivo di:

- risolvere le criticità esistenti sui beni gravati da uso civico;
- consentire alla popolazione residente di riappropriarsi del godimento delle terre sulle quali sussiste il diritto dell'uso civico;
- conservare e recuperare le caratteristiche specifiche, salvaguardando la destinazione a vantaggio della collettività.

Il Comune di Oristano, già in passato, ha predisposto i procedimenti di sclassificazione, trasferimento, cambio di destinazione d'uso e valorizzazione delle terre gravate da uso civico appartenenti al proprio patrimonio, tenendo conto sia degli elementi e delle consistenze presenti nei decreti istitutivi dell'uso civico, sia della normativa a suo tempo esistente, mediante l'adozione dei 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 viene 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 gravate 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;

Tuttavia vi è da sottolineare che nonostante il lavoro di studio, ricognizione e valorizzazione delle terre gravate da uso civico sia stato gravoso e impegnativo non ha prodotto il risultato atteso per la parte relativa alla sclassificazione, poiché la legislazione ha, giustamente, orientato la normativa di riferimento verso la salvaguardia e il mantenimento del diritto di godimento delle popolazioni su detti terreni, non consentendo più l'attuazione del procedimento di sclassificazione contemplato dall'art. 18 bis della L.R. n. 12/94.

Solo di recente e a seguito di:

- Deliberazione della G.R. n. 25/11 del 23.05.2017 recante: *“Atto di indirizzo interpretativo e applicativo per la gestione dei procedimenti amministrativi relativi agli usi civici di cui alla L.R. n. 12/1994 e s.m.i. ed alla L. n. 1766 del 1927”* ;
- 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*;

si è potuto dar corso alla rimozione dell'uso civico, mediante l'applicazione dell' art. 5 della L.R. n. 12/94 inerente l'accertamento delle terre gravate da Uso civico e nello specifico il comma 3, il quale stabilisce che contro i decreti di accertamento è ammesso il ricorso in opposizione, con il quale è possibile richiedere l'annullamento dell'atto di accertamento relativo ai terreni che siano stati utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche, di PEEP e di PIP, adottati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 9/2006.

In tal senso il Comune di Oristano ha adottato i seguenti atti:

- *Delibera C.C. n. 37 del 03.05.2018, 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;*
- *Delibera C.C. n. 38 del 03.05.2018, 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. 219/1938 – AREE SILI' F. 2 MAPP.LI 246-257 E F. 4 MAPP.LI 15-16-19;*

che a tutt'oggi trovasi all'esame di Argea Sardegna, competente in materia;

QUADRO NORMATIVO PROCEDIMENTO TRASFERIMENTO

- L.R. 14.03.1994 n. 12 recante “Norme in materia di Usi Civici e ss.mm.ii.;
- Deliberazione della G.R. n. 21/6 del 05.06.2013 recante “atto di indirizzo interpretativo e applicativo per la gestione dei procedimenti amministrativi relativi agli usi civici di cui alla L.R. n. 12/1994”;
- Decreto Assessoriale n. 953/DecA/53 del 31/07/2013 – Direttive operative per l'azione amministrativa e la gestione dei procedimenti in materia di uso civico

OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO

Il presente procedimento ha lo scopo di ottenere il trasferimento del diritto di uso civico insistente nel centro urbano della borgata marina di Torregrande contraddistinto al F. 8, di cui al Decreto istitutivo dell'uso civico della città di Oristano, n. 250 del 07.11.1939, su altri terreni di proprietà comunale posti anch'essi nella stessa borgata e contraddistinti al F. 9.

Con detto procedimento, l'Amministrazione Comunale intende garantire i diritti della collettività, posti in essere con Decreto n. 250/1939, trasferendoli dalle aree ormai compromesse e non più utilizzabili per tali scopi, su altri terreni posti nella stessa borgata marina, questi ultimi idonei all'esercizio dell'uso civico sia in forma tradizionale che non tradizionale, rispettando i valori ambientali e le risorse naturali appartenenti ai cittadini residenti nel territorio nella cui circoscrizione sono ubicati.

Attraverso il trasferimento verrà comunque garantito l'accorpamento dei terreni e l'uso “sostenibile”, che può essere praticato per un periodo di tempo indefinito, senza provocare un deterioramento severo e/o permanente delle qualità del territorio.

RELAZIONE TECNICA

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 risultano iscritti i terreni siti nella borgata marina di Torregrande contraddistinti a suo tempo nel catasto terreni al F. 8 mapp. 1/a – 1/c – 3 – 4/a e 6, estesi complessivamente per una superficie di Ha 113.49.20;

Il Comune di Oristano, quale soggetto gestore del patrimonio comunale, costituito anche dai terreni gravati da uso civico, mal interpretando il diritto spettante ai singoli membri che compongono la collettività, ha intrapreso per finalità economiche e di valorizzazione urbanistica, già a partire dagli anni '40 (delibera del Podestà n. 80 del 06.07.1941 *"l'avvenire di Oristano non può venire che dal mare, donde la necessità di valorizzare il retroterra, per por fin da ora le condizioni al sorgere di una borgata nelle immediate adiacenze del golfo"*) e sino agli anni '90, su richiesta di singoli interessati, un procedimento di valorizzazione/alienazione di parte di questi terreni gravati da uso civico, portando ad una consistente riduzione delle superficie destinata ad assolvere agli scopi originariamente precostituiti col Decreto 250/1939.

A ciò ha contribuito, con l'intento della valorizzazione e di un'utilizzazione *"non tradizionale"* di detti terreni gravati da uso civico, la programmazione urbanistica della città, che ha voluto in quelle aree realizzare una borgata marina dotata di strumenti urbanistici tra i quali:

- Piano regolatore edilizio e scalo marittimo dei quartieri marinaro e Gran Torre approvato con deliberazione G.M. n. 59 del 20.10.1944, con la quale venivano stabiliti criteri sull'uso dei terreni comunali;

- Piano Regolatore Comunale Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 06/06/1960, approvato con Decreto del P.G.R. n.32 del 09/07/1963 e pubblicato in data 17/07/1964;
- Piano Particolareggiato di Torregrande, adottato dal Comune di Oristano con deliberazione del C.C. n. 318 del 17.12.1982 e n. 16 del 26.01.1984, D.A. n. 1057/U del 17.07.1984 di approvazione da parte della RAS – Assessorato degli EE.LL., Finanza e Urbanistica;
- deliberazioni C.C. n. 155 del 09.02.1988, C.C. n. 2 del 10.01.1989 con le quali, 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, attualmente oggetto di richiesta di annullamento parziale dell'uso civico;
- deliberazione C.C. n. 45 del 13.05.2010 di approvazione del PUC, vigente dal 18.11.2010 e pubblicato sul BURAS n. 34/2010.

E' evidente pertanto che l'inapplicabilità del procedimento di sclassificazione di cui all'art. 18 bis di cui alla L.R. 4 aprile 1996, n. 18, con il quale potevano essere oggetto di sclassificazione dal regime demaniale civico i terreni che:

- abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, ovvero boschivi o pascolativi;
- siano stati alienati, prima dell'entrata in vigore della Legge 8 agosto 1985, n. 431, da parte dei comuni mediante atti posti in essere senza il rispetto della normativa di cui alla Legge 16 giugno 1927, n. 1766;
- non siano stati utilizzati in difformità alla programmazione urbanistica comunale,

impone, ai fini della salvaguardia del diritto di uso civico in capo alla popolazione e del ripristino delle superfici a suo tempo utilizzate in difformità dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, l'attuazione del procedimento di trasferimento.

Non di minore rilevanza risulta essere la problematica sorta nei procedimenti di alienazione ai privati avvenute in passato, che seppur detentori delle aree (sulle quali attualmente risultano insistenti anche i propri fabbricati), allo stato attuale risultano privi di atto giuridicamente valido a confermare il diritto reale di proprietà del terreno a suo tempo acquistato.

La recente giurisprudenza infatti ha sottolineato che il contratto derivante da procedura *contra legem* con il quale il comune alieni un terreno incluso nel Demanio di uso civico, è affetto da nullità, per impossibilità giuridica dell'oggetto, quando non siano state rispettate le previsioni della legge 16 giugno 1927, n. 1766 (e del relativo regolamento approvato con R.D. 26 febbraio 1928, n. 332).

La stessa giurisprudenza ha sottolineato l'obbligo di tutela e salvaguardia del patrimonio civico finalizzata alla conservazione ambientale e paesaggistica, inteso come morfologia del territorio, cioè l'ambiente nel suo aspetto visivo. La sovrapposizione fra tutela del paesaggio e tutela dell'ambiente si riflette in uno specifico interesse unitario della comunità alla conservazione degli usi civici.

Proprio con quest'intento e con l'attivazione del presente procedimento di trasferimento, l'Amministrazione Comunale ha inteso ripristinare e pertanto iscrivere all'uso civico in favore della popolazione Oristanese, quell'area a suo tempo privata dello scopo iniziale alla quale venne destinata (decreto istitutivo 250/1939), e ricadente sul F. 8 di Oristano (centro edificato della Borgata marina), su altre aree ricadenti nello stesso ambito territoriale, aderenti alla stessa Borgata e ricadenti sul F. 9 di Oristano.

Si specifica che il trasferimento delle aree ricomprese nel centro urbano non determina frammentazione dei terreni gravati da uso civico, ma consente di ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente, la quale impone un

accorpamento degli stessi finalizzato ad un più proficuo utilizzo e fruizione da parte della popolazione residente in quest'ambito territoriale.

INDIVIDUAZIONE NUOVE AREE SU CUI TRASFERIRE L'USO CIVICO

Il primo punto preso in considerazione, è che la nuova destinazione degli usi civici sia localizzata nello stesso territorio o comunque facilmente raggiungibile, in modo che la popolazione interessata possa goderne, abbia un valore di natura ambientale/paesaggistica pari o superiore, sia la più ordinata e razionale possibile, funzionale alle attuali esigenze logistiche, rispetti il principio dell'accorpamento e al contempo possa garantire le caratteristiche produttive dei terreni da gravare.

In questo caso specifico si è proceduto al trasferimento dell'uso civico di una superficie data, su un'altra (di pari superficie e/o superiore), in una zona posta nelle immediate vicinanze dal sito originario.

Secondo quanto sopra riportato, gli obiettivi da soddisfare sono:

- *ripristino e accorpamento dell'uso civico,*
- *garantire le caratteristiche produttive dei terreni individuati e la tutela ambientale;*
- *rimuovere il diritto di uso civico dai terreni venduti ai privati e quindi non più utilizzabili dai cives;*

La zona scelta sulla quale trasferire l'uso civico, che si è dimostrata avere le caratteristiche ricercate in premessa, è quella vasta area ricadente nel Comune di Oristano contraddistinta catastalmente al foglio 9 mappali 310 parte-311-1398 parte-1400 parte-600 parte. Queste particelle come appena accennato, sono in contiguità stretta con i mappali della stessa Borgata attualmente gravati da uso civico e contraddistinti catastalmente al F. 8. Il primo degli obiettivi che si voleva raggiungere cioè il ripristino e l'accorpamento totale è così rispettato. Infatti, la totalità delle superfici per le quali si opera il

trasferimento, oramai sparse e frazionate e compromesse dalla realizzazione del centro abitato, trovano spazio in questi nuovi mappali di altissimo valore ambientale e paesaggistico, assumendo una connotazione più attuale e confacente alle esigenze moderne di utilizzo degli stessi usi civici.

La Pineta di Torregrande è un sistema ecologico di origine antropica, nato con funzioni protettive e potenzialmente produttive, risale agli anni 60 e fu eseguito dal Consorzio di Bonifica, nell'ambito degli interventi di trasformazione agraria realizzati in quella regione. L'opera è nata, come in altre realtà provinciali, regionali e nazionali, con lo scopo di arginare, stabilizzare e bloccare l'avanzamento costante delle sabbie degli arenili che spinte dai venti, invadevano, attraverso la formazione di dune, i suoli retrodunali, occupati nella maggior parte dei casi da colture agrarie. Esempi simili, in ambito provinciale, si hanno nella marina di Arborea e nella marina di San Vero Milis – Narbolia (pineta di Is Arenas). l'impianto forestale a prevalenza di pini con presenze di *Pinus pinea* (pino domestico), e da numerosi eucaliptus (*eucaliptus* spp.) disposti in filari e a fasce con funzione frangivento, e da comunità di individui di acacia saligna (*Acacia cyanophylla*) e fichi d'India (*Opuntia ficus-indica* spp.) oltre alla presenza di radi esemplari di tamerice, lentisco, asparago ed osiride, e pertanto ascrivibile ad una pineta litoranea, il quale, col passare del tempo è divenuto un importante elemento ambientale, culturale e paesaggistico. Una parte della pineta è stata data in concessione dal 2011 alla società IVI petrolifera per settantacinque anni, questa scelta, seppur condivisibile perché inserita in un progetto di valorizzazione e bonifica di un'area a vocazione turistica, ha suscitato nelle popolazioni locali una forte preoccupazione nel non poter godere delle aree, pertanto questa scelta di trasferire gli usi civici nella parte di pineta libera da concessione, già vincolata dal punto di vista paesaggistico, non fa altro che riconoscere un diritto già chiesto informalmente dai vari comitati costituiti dalla popolazione.

RISULTANZE E NOTE CONCLUSIVE

Dall'esame della documentazione allegata, le aree interessate dal trasferimento coinvolgono una superficie catastale complessiva di mq. 155.280 di cui

- mq. 56.681 per alienazioni i quali contratti sono derivati da procedura *contra legem*;
- mq. 93.055 per aree costituite da urbanizzazioni (strade e marciapiedi), opere pubbliche e aree interessate dalla programmazione urbanistica che hanno fatto perdere l'originaria destinazione ad uso civico;
- mq. 5.544 aree di proprietà comunale frammentate e di piccole dimensioni interne al perimetro urbano e non contemplate nel precedente procedimento di trasferimento.

le aree sul quale viene operato il trasferimento coinvolgono una superficie catastale complessiva di mq. 156.000

ELENCO ALLEGATI

- Tav. 1 – Relazione tecnico-amministrativa
- Tav. 2 – Corografia su C.T.R.
- Tav. 3 – Cartografia di impianto
- Tav. 4 – Cartografia catastale
- Tav. 5 – Ortofoto
- Tav. 6 – Elenco dei mappali
- Tav. 7 – Estratti di mappa
- Tav. 8 – Visure catastali