

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



PROVINCIA DI NUORO



COMUNE DI OROSEI

PIANO STRAORDINARIO DI ACCERTAMENTO DEMANIALE

RICOGNIZIONE GENERALE USI CIVICI ESISTENTI SUL
TERRITORIO COMUNALE

Relazione Tecnico - descrittiva Generale

(classificazione e trasferimento)

Tavola:	L'Amministrazione	Il Professionista
B/1		Geom. Giovanni B. Piras

❖ Preambolo

Lo scrivente nell'anno 2011, per conto dell'Amministrazione Regionale (Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale), prestava la propria attività di studio e consulenza nell'espletamento delle attività connesse ai compiti istituzionali dell'Amministrazione Regionale in materia di accertamento di usi civici "predisposizione di una relazione di accertamento degli usi civici del Comune di Orosei".

Successivamente il servizio territorio rurale, ambiente e infrastrutture, Assessorato Regionale dell'Agricoltura, con determinazione del direttore di servizio n. 30498/949 del 20.12. 2011 accertava gli usi civici nel Comune di Orosei.

(Art. 5 L.R. 14 marzo 1994 n.12, annullamento in autotutela della determinazione n.214 del 23.02.2005 accertamento formale degli immobili gravati da uso civico nel Comune di Orosei).

❖ Presupposti

La legge Regionale n.19 del 2 agosto 2013 "norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici" cita: **art. 1** "*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*", **art. 2** " *a tal fine in deroga alle disposizioni di cui alla legge regionale 14 marzo 1994 n.12 (norme in materia di usi civici)....., i comuni sono delegati ad effettuare entro il 31 dicembre 2013, e con le procedure per l'adozione del piano di valorizzazione di cui all'art.9 della legge regionale n.12 del 1994, la ricognizione generale degli usi civici esistenti sul proprio territorio*, **art. 3** "*a tal fine i comuni, oltre a documentare il reale sussistere dell'uso civico, possono proporre permuta, alienazioni, sclassificazioni e trasferimenti dei diritti d'uso civico secondo il principio di tutela dell'interesse pubblico prevalente*".

Il sottoscritto, tecnico, incaricato dall'Amministrazione comunale di Orosei, espone quanto segue:

L'attività di accertamento e inventario di cui al preambolo svolto dal sottoscritto in qualità di consulente dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale dalla quale è scaturita la determinazione del direttore di servizio

n.30498/949 del 20.12.2011, viene considerata la base del presente lavoro, il quale non intende contestare l'esistenza, la natura e l'estensione della qualitas soli, ma intende avvalersi dell'art. 3 della legge regionale n.19 del 2 agosto 2013, (*sclassificazioni e trasferimenti dei diritti d'uso civico*).

Il sistema probatorio adottato, dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, interessa la natura dei Demani Civici Universali nei quali è sufficiente la dimostrazione del dominio esclusivo da parte della collettività che duri da lunga data (terreni di antico possesso); in questo caso la prova è presuntiva nel senso che quando si assume che un determinato territorio appartenga al Demanio Universale, l'attività probatoria riguarda la verifica dell'assunto da condursi in applicazione del principio affermatosi nell'ordinamento per il quale, quando si afferma che una terra appartiene al demanio Universale, la demanialità si presume, a meno che non esista un valido titolo che dimostri con assoluta certezza l'originaria qualità allodiale (privata) del terreno o la trasformazione del Demanio in Allodio.

L'inventario generale delle terre civiche del Comune di Orosei, redatto dall'Assessorato, è uno strumento conoscitivo la cui importanza risulta maggiorata dalle connessioni interdisciplinari che la materia evidenzia, esso svolge funzione precipua nelle valutazioni di ordine economico che riguardano direttamente le terre, tanto è vero che la sua previsione è preordinata agli atti di pianificazione delle utilizzazioni. L'inventario contribuisce alla programmazione economica generale della Regione ed ai piani di sviluppo dei territori comunali.

In concreto, la portata conoscitiva dello strumento ha una proiezione a largo raggio che risulta importante nella pianificazione del territorio, sia nella sua componente ambientale e paesaggistica che in quella urbanistica.

La visione dell'inventario relativo al Comune di Orosei ha permesso all'Amministrazione di avere un quadro esatto dell'ubicazione, consistenza e dello stato attuale delle terre civiche, la comparazione tra i fogli e mappali sui quali ricade il diritto d'uso civico e lo stato dei luoghi ha permesso di evidenziare l'urbanizzazione e contestuale edificazione di buona parte dei terreni civici.

Si dagli anni cinquanta del secolo scorso l'Amministrazione comunale di Orosei ha ceduto a titolo oneroso centinaia di ettari, in particolare nelle zone di Cala Liberotto, Sos Alinos, Sas Linnas Siccas ecc., l'urbanizzazione è avvenuta in conformità al programma di fabbricazione e relativo regolamento edilizio (anno **1971**) le zone marine sono state oggetto di una frammentazione del territorio in migliaia di particelle

catastali, dalla visione delle mappe catastali, e più specificatamente i fogli 4,7 e 9, si evince come i luoghi siano stati stravolti da una edificazione intensiva.

Dall'analisi dei registri catastali e dalle note di registrazione dell'Ufficio del Registro di Nuoro si ha che i terreni sui quali successivamente si è edificato pervennero agli attuali possessori tramite atti di compravendita rogati dal Segretario Comunale in un arco di tempo che va dall'inizio degli anni 60 alla fine degli anni 90 del secolo scorso; in tale ambito si ritiene che i possessori dei beni civici siano in buona fede, avendo questi acquistato il bene dal Comune, in base ad atti successivamente dichiarati nulli.

In tale contesto alcune Regioni Italiane hanno elaborato delle leggi con l'evidente scopo di sanare quelle situazioni che ormai, a causa di irreversibili mutamenti dei luoghi, non permettevano più l'utile esercizio degli usi civici.

Tra queste la Regione Sardegna, che con la legge n.12 del 1994 e successive modifiche ed integrazioni (art. 18 bis), ha inteso chiarire i compiti e le funzioni dell'Ente Regionale in materia, ad essa delegata ai sensi della legge regionale n.1 del 1 gennaio 1977 art.3, Tale legge che si riferisce ad una regione dove circa 360.000,00 ettari sono vincolati ad uso civico, ha due scopi fondamentali: il riordino dell'intera materia (e quindi il tentativo di conciliare l'interesse alla conservazione dei beni civici con lo sviluppo economico specialmente in materia turistica) e la possibilità in presenza di particolari requisiti, di sanare le situazioni pregresse, almeno quando le stesse giustificano l'abbandono della logica vincolistica per una ragionevole presa d'atto di una realtà concreta profondamente mutata nel corso dei decenni.

In tal senso l'art. 18 bis della legge regionale citata prevede una procedura particolarmente agile per le sclassificazioni: **a)** abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, ovvero boschivi o pascolativi;

b) 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;

c) non siano stati utilizzati in difformità alla programmazione urbanistica comunale.

La casistica riscontrabile dall'inventario generale compilato dall'Assessorato Regionale mette in evidenza gli innumerevoli casi di alienazione attuati dalle varie amministrazioni comunali nell'arco di circa 50 anni, i terreni alienati a privati risultano edificati con Licenze/concessioni edilizie e rientrano nelle zone omogenee dello strumento urbanistico vigente (zone B, F, G, ecc).

Da una analisi dei dati in possesso, estratti dall'inventario generale, i terreni che il comune intende, con il presente lavoro, sclassificare o trasferire hanno i requisiti di legge per essere sclassificati o trasferiti in base alla legge n.12/94 e s.m.e.i., l'opportunità che si presenta con la legge n.19 del 19 agosto 2013 semplifica le procedure per ottenere la sclassificazione ed il trasferimento degli stessi.

L'art. 3 della legge n.19/2013 cita: *"i comuni.....possono proporre permuta, alienazioni, sclassificazioni, e trasferimenti dei diritti d'uso civico secondo il principio di tutela dell'interesse pubblico prevalente."*

L'espressione *"interesse pubblico"* non ha una definizione legislativa ed il suo significato non può essere ricostruito in via diretta su basi normative, il concetto interesse pubblico oltre ad essere astratto ed indeterminato (da specificare caso per caso) è meramente riassuntivo di altri concreti interessi che si possono denominare anche come interessi collettivi, sociali, generali.

Da qui e dall'ampia intersecazione delle azioni amministrative "pubbliche" con i bisogni individuali e con quelli collettivi privati, discende la variabilità in termini socio-economici ed anche giuridici di quelli che solo riassuntivamente si chiamano "interessi pubblici" .

In tale contesto è dunque evidente che l'interesse pubblico, anche se trova riferimenti in leggi che attribuiscono dei poteri a degli organi, non è prestabilito nelle sue concrete attuazioni. Esso nasce dalla combinazione di diversi interessi, collettivi ed individuali, e tale operazione di composizione non è funzione esclusiva di un solo centro di azione e non si realizza solo al momento della decisione finale, ma già dalla ricognizione delle esigenze.

Nel caso specifico delle terre civiche del Comune di Orosei, *il principio di tutela dell'interesse pubblico prevalente*, si verifica attraverso la sclassificazione, trasferimento e conservazione dei diritti d'uso civico, come rappresentato nella presente relazione e attraverso la visione delle cartografie allegate, in particolare dalla sovrapposizione dei fogli catastali con le orto foto.

Lo studio minuzioso sul territorio ha evidenziato che l'attuale situazione, venutasi a creare dopo la determinazione del direttore di servizio n. 30498/949 del 20.12. 2011 (R.A.S.) ha interrotto di fatto tutti comparti produttivi del territorio comunale di Orosei, impossibilità nel rilascio di nuove concessioni edilizie, concessioni in variante, compravendita di beni immobili, richieste di finanziamenti presso istituti di credito ecc; I titolari del diritto d'uso civico, residenti nel Comune, non possono esercitare tale diritto

liberamente, in quanto il territorio su cui ricade l'uso civico risulta, in gran parte, non utilizzabile per i fini di cui alle leggi n.1766/1927 e n.12/94.

In ottemperanza al principio di tutela dell'interesse pubblico prevalente, l'Amministrazione Comunale, attraverso il presente lavoro, intende delineare le linee guida per una corretta gestione del territorio e del diritto d'uso civico di cui i Naturali possano godere in maniera non astratta ma realistica.

Il poter sclassificare, tutto ciò che è compromesso in maniera irreversibile (edificato), trasferire, laddove non risulta fattibile l'esercizio del diritto stesso, e accorpate tutti i terreni sui quali ricadrà il diritto civico, in zone non antropizzate e fruibili per i fini previsti dalle leggi nazionali e regionali sugli usi civici, ci rapporta al concetto di tutela dell'interesse pubblico prevalente.

Con la presente ricognizione generale del territorio, e la contestuale rimodulazione, del diritto d'uso civico, nei luoghi con vocazione agro-silvo pastorale in cui poter esercitare l'uso civico, l'Amministrazione intende tutelare l'interesse dei naturali i quali potranno esercitare i loro diritti in maniera reale attraverso gli atti dispositivi previsti dalla legge n.12/94 e s.m.e.i.

❖ **Oggetto delle attività di ricognizione degli usi civici esistenti**

Introduzione

Lo studio condotto all'interno del territorio amministrativo del Comune di Orosei ha come fine la ricognizione generale degli usi civici esistenti, accertati dalla Regione Sardegna (*determinazione del direttore di servizio n.30498/949 del 20.12.2011*), e la loro attuale destinazione funzionale.

Il presente lavoro si articolerà in due parti la prima avrà come scopo la sclassificazione di tutti quei terreni che hanno irreversibilmente perso la destinazione funzionale di terreni pascolativi o boschivi, la seconda parte avrà come fine il trasferimento del diritto da quelle porzioni di territorio su cui il diritto non ha ragione di sussistere.

Dalla visione ed analisi della determinazione n.30498/949 si evince che il Comune di Orosei possiede a titolo di piena ed assoluta proprietà ettari 2457.82.30, lotto ex ademprivile oggetto di sentenza Commissariale, tale massa di terreni rientrando nel patrimonio disponibile dell'Ente verrà utilizzata dallo stesso Comune per il trasferimento del diritto d'uso civico dai terreni attualmente oggetto d'uso civico:

Parte Prima (**sclassificazione**) Art. 3 L.R. n.19 del 02.08.2013

Lo studio attento sulle particelle in oggetto ha permesso di ricostruire la loro storia:

catastralmente attraverso tutte le variazioni di possesso avvenute dall'impianto del N.C.T. dalla partita originaria intestata al Comune di Orosei (terreni di antico possesso), ai primi possessori attraverso la stipula di atti di compravendita, i mutamenti commessi alle volture, frazionamenti, accatastamenti, variazioni di superficie e coltura, aggiornamenti mappe catastali ecc. che hanno per oggetto tutte le particelle oggetto del presente lavoro.

L'elenco accluso alla presente relazione (**allegato A**) dei terreni oggetto di sclassificazione sintetizza tutti gli estremi: possesso, stato dei luoghi, foglio, mappale, superficie catastale delle particelle oggetto di sclassificazione

La ricognizione visiva e cartografica (cartografie allegate alla determinazione n. *30498/949 del 20.12.2011*) ha evidenziato lo stato attuale della porzione di territorio civico le quali ricadono (in parte) all'interno di lottizzazioni, piani di zona, strutture permanenti di pubblico interesse (strade, urbanizzazioni primarie e secondarie, edifici ecc), e delle zone edificate in zone omogenee "B" (completamento), "C" (espansione), "F" (infrastrutture ed impianti di interesse pubblico), "G" , "E" (uso del soprassuolo per fini agricoli).

Il territorio compreso nei figli catastali 4, 7, 9, 12 e 16 del N.C.T., appare quasi interamente urbanizzato, come si evince dagli estratti satellitari allegati alla presente relazione, l'edificazione è avvenuta nell'arco di un cinquantennio, fine anni 50 inizio anni 2000, considerando che nel 1967 con la legge n.765 (nota come legge Ponte) si apportano una serie di modifiche alla legge urbanistica del 1942, le più importanti novità si possono raggruppare secondo tre obiettivi:

1. avviare una estesa applicazione dei piani urbanistici, e garantirne il rispetto, vengono fissati i termini entro il quale il Comune, obbligato a redigere il PRG, viene sostituito dagli organi statali, si decentra agli uffici regionali del Ministero dei Lavori Pubblici l'approvazione degli strumenti minori (piani particolareggiati, regolamenti edilizi, programmi di fabbricazione) .

2. Porre un freno allo sviluppo edilizio incontrollato, vengono poste drastiche limitazioni all'edificazione in assenza di strumenti urbanistici e si stabilisce che

la licenza edilizia possa essere concessa solo quando le opere di urbanizzazione siano già esistenti o siano previste dai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o lottizzazioni private, già approvati nelle zone di espansione.

3. Ottenere la partecipazione dei privati alle spese di urbanizzazione, fino ad allora gravanti esclusivamente sui Comuni, viene prescritto che siano a carico dei privati la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e il versamento del contributo corrispondente a una quota dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria, , la lottizzazione privata si affianca al piano particolareggiato di iniziativa pubblica come strumento ordinario di attuazione del PRG nelle nuove zone urbane.

L'Amministrazione comunale di Orosei nel 1971 adottò il primo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) procedendo nel corso degli anni all'approvazione di ulteriori Atti Amministrativi, di seguito si elencano, in ordine cronologici, tutti quegli Atti approvati dall'Amministrazione Comunale e dai competenti Organi Statali e Regionali che hanno permesso l'edificazione sul territorio:

Deliberazione, del C.C. di Orosei, n.96 del 13.12.1969 avente come oggetto: "permuta e vendita terreni fabbricabili in Cala Liberotto alla soc. Hotel Tirreno"

Programma di Fabbricazione (P.d.F.) e relativo regolamento edilizio, approvato con delibera del C.C. n.105 del 10.12.1971, pubblicati sul B.U.R.A.S. l'11.056.1974 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.93 del 03.06.1974),

approvazione regolamento edilizio e programma di fabbricazione Assessorato agli Enti Locali Personale e Affari Generali del 02.07.1974,

Piano di lottizzazione delle aree comunali in località Su Mutruccone deliberazione del C.C. di Orosei n.20 del 28.04.1975 con presa d'atto del Comitato di Controllo dell'Assessorato agli Enti Locali, Ecologia ed Urbanistica al n.4779 nella seduta del 20.05.1975 con la quale viene adottato il piano di lottizzazione, parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie con nota n.2749 del 25.07.1975 e della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. per la Sardegna n.7106 del 06.10.1975, Decreto n.434 del 10.11.1975

della Regione Autonoma della Sardegna Assessorato agli Enti Locali, divisione Urbanistica,

deliberazione del C.C. di Orosei n.53 del 15.06.1977 relativa all'adozione dello studio di disciplina delle zone "F" ai sensi della L.R. 09.03.1976 n.10 art.7, parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari e Nuoro n.2794 del 13.08.1978, il parere della Commissione Consultiva Regionale nella seduta del 23.02.1978 e del 17.11.1978,

Decreto n.51/u dell'Assessorato degli Enti Locali Finanza e Urbanistica approvazione dello studio di disciplina per le zone turistiche,

Decreto n.197 del 1976, Regione Autonoma della Sardegna Assessorato al Turismo Spettacolo e Sport, per la realizzazione di campeggio in località Sas Linnas Sicca, Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le provincie di Sassari e Nuoro n.2461 del 11.06.1975,

Licenza Edilizia n.2 del 20.02.1974, rilasciata dal Comune di Orosei, per la realizzazione di un campeggio,

Piano Regolatore Generale del Comune di Orosei approvato con D.A. n.1506/U del 23.09.1983 e successive modifiche, Delibera del C.C. di Orosei n.76 del 30.03.1984,

Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.401/U del 02.04.1985 di approvazione del Piano Particolareggiato di Sos Alinos.

Come si evince, l'Amministrazione comunale, nel corso degli anni intraprese l'edificazione del territorio costiero attraverso una serie di atti amministrativi, approvati, successivamente, dagli organi superiori competenti in materia.

Nel 2005 con la Determinazione R.A.S. (Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale) tutto ciò diventa illegittimo in quanto sulle aree interessate dall'urbanizzazione ricadeva il diritto d'uso civico, in particolare nelle zone di Sos Alino, Cala Liberotto, Fuile a Mare ecc.

L'effetto dell'apposizione del diritto d'uso civico ha di fatto interamente bloccato l'economia del territorio non permettendo più il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni, la compravendita di beni immobili ecc, tutto ciò ha determinato il collasso dell'economia legata al turismo e all'edilizia privata, inoltre si deve tener conto che tutte le compravendite effettuate dalle Amministrazioni Comunali si dagli anni 60 del secolo scorso, sono avvenute tramite delibere del Consiglio Comunale e successivo atto di cessione rogito dal Segretario Comunale e/o Notaio, gli acquirenti hanno acquistato il bene, a titolo oneroso, in perfetta buona fede, non consapevoli del diritto d'uso civico pendente sui beni ma non ancora accertato dagli Organi competenti (Commissario Regionale per gli Usi Civici e successivamente Regione Autonoma della Sardegna).

Nel 2005 (primo accertamento R.A.S.) la situazione era oramai compromessa per buona parte del territorio civico, pensare di poter annullare tutti gli Atti Amministrativi (P.d.F., regolamento edilizio, piani di lottizzazione comunali, urbanizzazioni primarie e secondarie, P.R.G., piani particolareggiati ecc) è inattuabile, l'Attuale Amministrazione Comunale intende, con il presente lavoro, conciliare il rispetto del diritto d'uso civico con lo stato dei luoghi attuale.

Altro fattore importante, da tenere in considerazione, è la titolarità del diritto d'uso civico, che appartiene ai naturali (residenti del Comune di Orosei) i quali sono i fruitori dei beni civici (immobili), rigorosamente i naturali perdono la titolarità sui propri beni immobili per diventare possessori senza titolo (occupazione abusiva), se si tiene conto che i cittadini sono pervenuti in possesso del bene in totale buona fede attraverso la compravendita a titolo oneroso, e hanno edificato sulla particella ad uso civico, attraverso una regolare licenza/concessione edilizia e contestuale corresponsione degli oneri concessori (attraverso i quali il Comune ha realizzato le opere pubbliche: rete fognaria, idrica, strade, scuole ecc) il tutto appare alquanto contraddittorio.

La sclassificazione, oggetto dell' attuale lavoro, consentirà ai cittadini di avere un titolo abilitativo valido rendendo legittima la proprietà; come evidenziato dalle riprese satellitari allegata alla presente relazione, si evince che il territorio, in gran parte edificato, non può essere più utilizzato per i fini previsti dalla legge n.1766/27 e L.R. n.12/94, non è ipotizzabile il suo ripristino per le zone edificate e urbanizzate la logica vuole che si debba razionalmente procedere alla

sclassificazione, come previsto dall'art.3 L.R. n.19/2013, per tutti quei terreni che hanno irreversibilmente perso la connotazione agro silvo-pastorale.



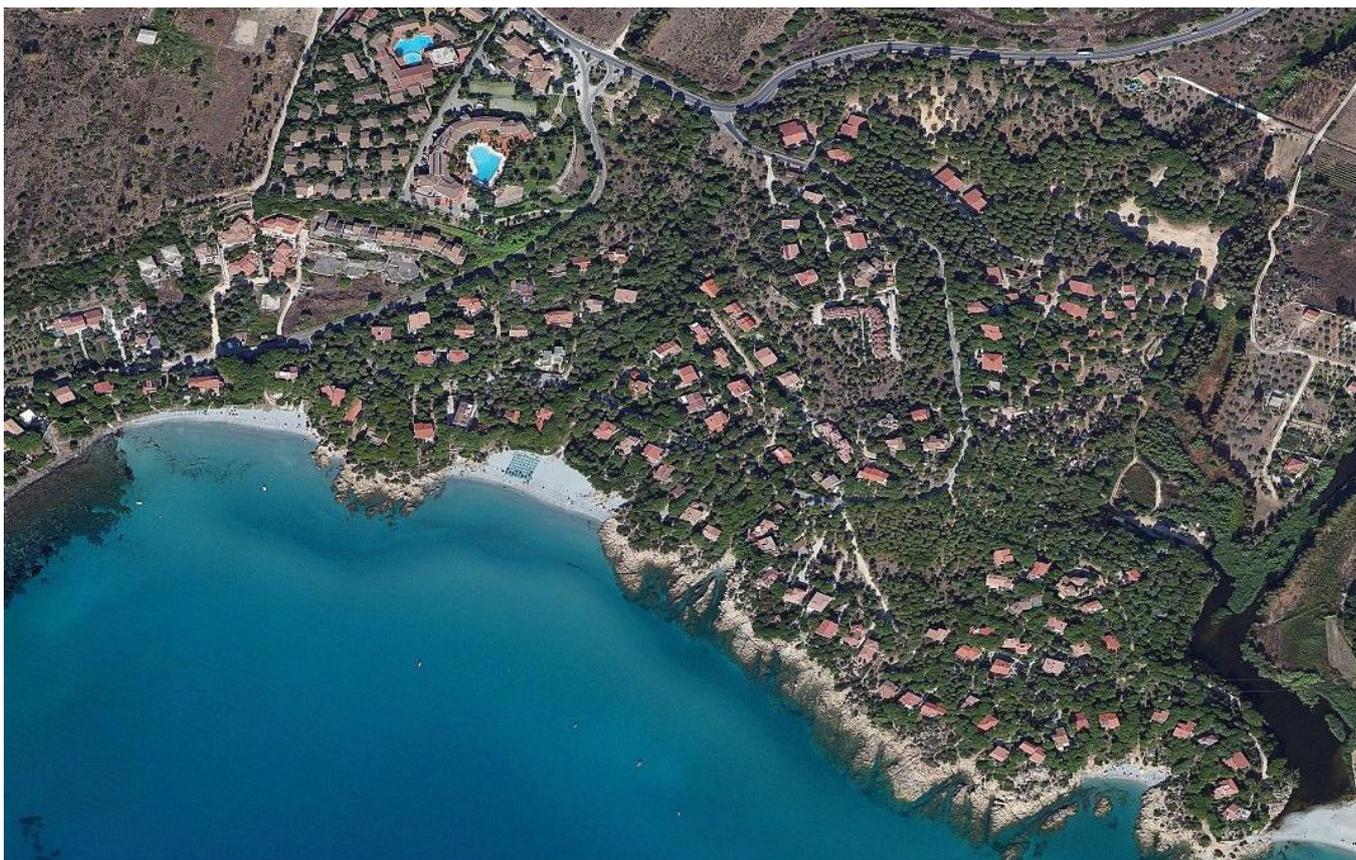
ESTRATTO SATELLITARE ZONA COSTIERA OROSEI SU CUI RICADE IL DIRITTO D'USO CIVICO



ESTRATTO SATELLITARE ZONA COSTIERA OROSEI SU CUI RICADE IL DIRITTO
D'USO CIVICO



ESTRATTO SATELLITARE ZONA COSTIERA OROSEI SU CUI RICADE IL DIRITTO
D'USO CIVICO (SOS ALINOS)



ESTRATTO SATELLITARE ZONA COSTIERA OROSEI SU CUI RICADE IL DIRITTO
D'USO CIVICO (CALA LIBEROTTO)

Di seguito vengono elencati i fogli e le superfici in cui si è intervenuto con la sclassificazione in base all'art. 3 della legge n.19/2013, si fa presente che la somma di ettari 267.95.45 oggetto del presente lavoro comprende non solo i terreni ceduti a privati che hanno perso la destinazione agro-silvo pastorale, ma anche tutte quelle porzioni di territorio comprese in opere pubbliche, strade, piazze, urbanizzazioni, depuratore comunale e immobili con destinazione pubblica, viabilità in generale, la superficie totale somma ad ettari 56.00.00, pari al 20% dei terreni oggetto di sclassificazione.

*Per il dettaglio dei fogli, particelle e superfici oggetto di sclassificazione si rimanda all'Allegato **A***

TAB: A - Elenco fogli e superfici oggetto di sclassificazione			
Fogli	Sup. mq.	Sup. Ha	Note
Foglio 4	77.703	7.77.03	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 7	809.091	80.90.91	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 9	1.079.470	107.94.70	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 12	560.833	56.08.33	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 16	149.969	14.99.69	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 34	494	0.04.94	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo

Foglio 35	1.985	0.19.85	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Mq. 2.679.545		Ha 267.95.45	VEDI TAV. B/42 TABELLA A

TAB: B - Elenco fogli e superfici oggetto di sclassificazione e ripristino della superficie			
Fogli	Sup. mq.	Sup. Ha	Note
Foglio 4	21.657	2.16.57	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 7	360.550	36.05.50	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 9	638.724	63.87.24	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 12	576.584	57.65.84	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 16	223.974	22.39.74	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 38	20.640	2.06.40	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 41	1.364	0.13.64	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui

			alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Foglio 43	7.556	0.75.56	Terreni non più utilizzabili per i fini di cui alla legge 1766/1927 e L.R. 12/94, avendo perso la destinazione funzionale originaria di terreno pascolativo o boschivo
Mq. 1.851.052		Ha 188.24.79	VEDI TAV. B/3 TABELLA B

Riassumendo si ha:

TAB. A- ettari oggetto di sclassificazione 267.95.45, di cui Ha 45.00.00 per opere pubbliche (strade, urbanizzazioni, immobili di proprietà comunali con finalità pubbliche ecc).

Le particelle elencate nella tabella A hanno irreversibilmente perso le caratteristiche oggettive di terreni pascolativi o agricoli a seguito di urbanizzazioni e contestuale edificazione.

TAB. B- ettari oggetto di sclassificazione 188.24.79, di cui Ha 12.00.00 per opere pubbliche (strade, urbanizzazioni, immobili di proprietà comunali con finalità pubbliche ecc).

I mappali oggetto di sclassificazione, riportati nella tabella B, hanno in parte perso le caratteristiche di terreni utilizzabili per i fini di cui alla legge n.1766/27 e L.R. n.12/94, in quanto possiedono attualmente una destinazione d'uso agricola ma essendo gli stessi mappali, in diverse epoche oggetto di compravendita contro il Comune di Orosei a favore dei privati, hanno subito modifiche reali nel loro utilizzo.

Dalla visione delle orto foto si evince: che le particelle, elencate nella tabella A, risultano interessate, in alcune porzioni del lotto, da edifici agricoli o attinenti (alloggio custode, fienili, stalle, serre ecc) , vi sono in atto impianti arborei (uliveti, vigne, piante da frutto ecc) , i terreni risultano interamente recintati sia con manufatti (muri o rete metallica) che con fasce frangivento.

I detentori attuali ne pervennero in possesso attraverso atto di compravendita a titolo oneroso rogati dell'Amministrazione Comunale, si è deciso di proporre la sclassificazione per fare salvi gli atti di compravendita (sentenza n.511/95 Corte Costituzionale), la superficie di ettari 188.24.79 non verrà sottratta al Demanio Civico del Comune di Orosei in quanto la stessa superficie verrà

RIPRISTINATA su dei terreni idonei all'esercizio del diritto d'uso civico (di proprietà dell'Ente Comune) con la finalità di non compromettere il patrimonio civico.

Parte Seconda (**Trasferimento**) Art. 3 L.R. n.19 del 02.08.2013.

L'Amministrazione comunale di Orosei intende trasferire il diritto d'uso civico su di un'area idonea all'esercizio, la comunità degli utenti potrà disporre di una pari superficie sulla quale esercitare tale diritto.

L'aspetto della gestione delle terre civiche non è stato molto studiato e approfondito in passato perchè la legislazione aveva uno scopo fondamentale, che era quello di liquidare gli usi civici sulle proprietà private e di razionalizzare il demanio civico attraverso la sua parziale suddivisione a scopi agricoli, la Regione Sarda attraverso la legge n.12/94 ha introdotto nuovi concetti più adeguati alle attuali esigenze in materia di terre civiche, attraverso i piani valorizzazione, gli atti di disposizione dei terreni civici, il regolamento d'uso ecc, con la legge n.19/13 art.3 si ha la possibilità di trasferire il diritto d'uso civico su altri terreni, il trasferimento non deve essere inteso come un mero cambio di sito, bensì come una possibilità di razionalizzare le risorse che possono derivare dai terreni civici.

La legge regionale n.19/2013 ribadisce tale concetto (trasferimento) con l'art. 3 "a tal fine i Comuni, oltre a documentare il reale sussistere dell'uso civico, possono proporre permuta, alienazioni, sclassificazioni, e trasferimenti dei diritti d'uso civico secondo il principio di tutela dell'interesse pubblico prevalente".

Il non utilizzo di un'area civica corrisponde ad un danno per la collettività, si deve cercare di ottimizzare i benefici ed eventuali introiti che possono derivare da una gestione attiva e presente del patrimonio civico, non solo in campo agronomico, ma anche con nuove forme di utilizzazione e riordinando questo patrimonio a disposizione della comunità.

Il fine del trasferimento, in armonia con lo strumento urbanistico, è quello di recuperare risorse economiche all'Ente, i detentori attuali potranno rendere legale il possesso attraverso la stipula di atti di compravendita con

L'Amministrazione Comunale, chiedere il rilascio di concessioni edilizie per la ristrutturazione dei fabbricati (se esistenti) ottenere dagli istituti di credito prestiti per realizzare interventi edilizi, donare o cedere a terzi il bene, l'Amministrazione potrà percepire eventuali oneri concessori (urbanizzazione primaria secondaria), cedere a titolo oneroso le aree, il tutto comporterà un beneficio per i cittadini che potranno liberamente disporre di un bene sul quale potevano vantare il solo possesso, mentre la comunità avrà una pari superficie libera su cui esercitare il diritto d'uso civico.

L'amministrazione, nell'ottica di una razionalizzazione e miglior fruizione delle terre civiche, ha individuato, da tempo, un sito su cui si potrà trasferire il diritto d'uso civico, si tratta di una serie di particelle ricadenti nei fogli 3, 4 e 6 sui quali non ricade il diritto d'uso civico.

L'Area interessata, mq. **6.867.710** pari a ettari **686.77.10** è ubicata in una zona atta per poter esercitare il diritto d'uso civico da parte degli utenti utilizzatori del Comune di Orosei.

La quantità di terreni sui quali ricadrà il diritto d'uso civico è pervenuta al Comune per sentenza Commissariale, in seguito riportata, le particelle catastali (vedi tabella B allegata alla presente relazione) rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Orosei la superficie di ettari 6.867.710 si presta per le finalità civiche sia come utilizzo tradizionale (silvo-pastorale) che per quelle non tradizionali (sviluppo del territorio per fini naturalistici, ambientali, e turismo sostenibile).

Si fa presente che la somma dei terreni oggetto di trasferimento, da cui viene spostato il diritto d'uso civico, ettari 424.50.67 + ettari 188.24.79 (ripristino) = ettari 612.75.46 risulta inferiore ad ettari 686.77.10 (nuove aree ad uso civico), la differenza in parte compensa la perdita, per gli aventi diritto, della superficie oggetto di sclassificazione.

Considerazioni sul trasferimento del diritto d'uso civico:

Le caratteristiche originarie dell'uso civico ed il suo strutturarsi in epoche assai lontane, ed in particolar modo nella Regione Sarda, rende veramente difficile elencare tutte le possibilità che astrattamente un territorio offre agli utilizzatori di esso.

Spesso si è tentato di standardizzare il contenuto del diritto di uso civico, lo stesso si è sempre ribellato a delle catalogazioni che pretendessero di essere non tanto meramente descrittive quanto anche esaustive, non fosse altro perchè la collocazione dell'esercizio nelle diverse connotazioni territoriali rende questa attività catalogatoria estremamente ardua e inutile.

In effetti il problema principale della funzione dell'uso civico è quello della sua ubicazione nel contesto del territorio comunale e la gestione, ovvero quello di saper rendere produttivo un territorio attraverso utilizzazioni che siano compatibili con la tutela dell'ambiente, un problema non solo economico ma soprattutto di mentalità.

La determinazione R.A.S. del 2005 indica, attraverso l'inventario generale delle terre, ove siano ubicate le particelle catastali sulle quali ricade il diritto, la visione delle cartografie catastali e la loro comparazione con le orto foto e/o immagini satellitari, evidenziano come il territorio sia oramai compromesso per poter esercitare, da parte dei naturali, il proprio diritto nelle forme tradizionali e non previste dalla legge n.12.94.

Appare evidente che sia necessario permettere ai cives di poter fruire, sia nelle forme più tradizionali (pascolo) che in altre forme di esercizio, del proprio patrimonio civico, l'attuale posizione all'interno del territorio di Orosei non permette l'utilizzo, le cause sono: ubicazione a ridosso dei centri abitati, frazionamento eccessivo dei terreni in numerose particelle, l'alienazione a privati e conseguente realizzazione di vigne, orti, manufatti agricoli, la non continuità tra tutti i mappali ecc.

Una analisi attenta e ragionata delle possibilità di gestione delle terre civiche è stata compiuta da Pietro Nervi (economista e docente universitario attento ai profili delle risorse naturali) il quale ha distinto nella gestione dei demani civici, non diversamente dalle altre attività di gestione economica, quattro momenti: patrimoniale, monetario, finanziario, economico.

In particolare la gestione patrimoniale *"fornisce una immagine della ricchezza tangibile e finanziaria della collettività in momenti diversi, facilitando i confronti di ordine temporale ed, eventualmente di ordine spaziale"* ; la gestione monetaria invece *"riguarda gli scambi che determinano entrate ed uscite monetarie e che possono essere connessi, oltre che gli ordinari fatti amministrativi, a conferimenti, prelevamenti, o rimborsi di capitali"*; la gestione

finanziaria riguarda *"la provvista di capitale, capitale proprio, capitale di credito, contributo pubblico, e l'impiego dell'eventuale supero di cassa"* .

Il lavoro del prof. Nervi mette in evidenza la multiformità del patrimonio civico, il quale adempie a tre grandi categorie di finalità o funzioni: una *"funzione ecologica"*, una *"funzione economica"*, una *"funzione socio-culturale"*; la finalità ecologica è quella che permette il funzionamento e la conservazione del sistema, in cui le risorse naturali devono essere mantenute anche attraverso il lavoro dell'uomo; la funzione economica è quella collegata allo sfruttamento delle risorse, mentre la funzione socio-culturale è collegata a numerosi usi non economici, quali l'attività all'aria aperta, gli usi estetici, l'ambiente di vita e le attività sportive.

La ricognizione generale degli usi civici esistenti sul territorio Comunale e la loro individuazione cartografica, coerente con l'accertamento R.A.S. 2011, nel rispetto dell'importante funzione di tutela, gestione e sviluppo delle risorse territoriali (naturali ed antropiche) ha come obiettivo, in un'ottica di razionale gestione del proprio patrimonio, IL RIORDINO E L'UTILIZZAZIONE CON SISTEMI ECONOMICI CHE SIANO COMPATIBILI CON LE PRORIETA' COLLETTIVE E CON LA CONSERVAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE.

Il trasferimento su nuove aree, più rispondenti ai fini previsti dalle leggi in materia di usi civici, permetterà ai naturali un *reale esercizio* di tale diritto, attraverso le forme sia tradizionale che innovative; l'Amministrazione, contestualmente alla presente ricognizione generale, ha sviluppato il regolamento d'uso delle terre civiche, strumento indispensabile per la gestione del patrimonio.

Le nuove aree avranno una superficie complessiva di ettari 686.77.10 (fogli N.C.T. 3, 4 e 6) saranno limitrofe ai fogli 8 e 11, territori indicati nel decreto R.A.S. 2011 ad uso civico con superficie di ettari 499.68.81, complessivamente si avrà una superficie totale di ettari 1186.45.91 interessata dal diritto d'uso civico.

Gli estratti satellitari, sotto riportati, danno una visione di massima sul frazionamento del territorio civico, fogli catastali 9 e 12 (prima immagine), e dell'edificazione avvenuta sui medesimi, nella seconda rappresentazione si ha una porzione del foglio catastale 16 ove si può notare come la zona sia divisa in

una infinità di proprietà con destinazione d'uso (orti, vigne, piccole aziende agricole) non compatibili con i fini di cui alle leggi sugli usi civici.

Il trasferimento del diritto concederà ai naturali di poter esercitare in modo concreto l'esercizio dell'uso civico loro spettante.



Porzione di territorio ricadente nei Fogli catastali 9 e 12 N.C.T.



Porzione di territorio ricadente nel Foglio catastale 16 N.C.T.

Sentenza n°143, reperita presso l'Archivio Regionale per gli usi civici di Cagliari, redatta dal Commissario Regionale in data 10 aprile 1932 e registrata a Cagliari il 20 aprile 1932 al n°2394 vol. 200 Mod. 3° atti giudiziari

"Considerato che l'abbandono delle aree pretese da parte del Demanio sul lotto A rende legittimo il possesso del Comune e dei privati su tale lotto e quindi usucapibile la proprietà posseduta, che un tale possesso legittimo sembra protratto per oltre trent'anni, che resta così consolidata la posizione dei possessori, ne si presenta il caso di una rivendica qualsiasi in favore della Cassa Ademprivile (ora Istituto di Credito Agrario per la Sardegna) in quanto i terreni erano usciti dal demanio prima della legge devolutiva 2 agosto 1897 n°382.

Considerato altresì che il lotto B venne nella sua totalità costituito in compensi, che i compensi furono assegnati a titolo di piena ed assoluta proprietà, non sottoposti alle condizioni per mancata vendita, che quindi raggiunsero la sistemazione prevista dalla legge 23 aprile 1865 n°2252, che come tali perdettero la originaria natura ademprivile e rientrarono nel libero commercio fondiario e nella giurisdizione ordinaria che, conseguentemente, esce dalla speciale competenza di questo Commissariato Regionale qualsiasi controversia possa sorgere intorno ai compensi alla loro delimitazione, al loro possesso e proprietà, soprattutto in ordine alla usucapione che i privati possessori possano vantare su talune parti del compenso n°140 e che, da contro suo, il Comune possa pretendere su terreni rientranti in compensi assegnati a privati"

TAB: 1**IMPIANTO N.C.T****TERRENI NON SOGGETTI AD USO CIVICO****(patrimonio disponibile dell'Ente)**

Sentenza n°143, Commissario Regionale per gli usi civici, del 10 aprile 1932 e registrata a

Cagliari il 20 aprile 1932 al n°2394 vol. 200 Mod. 3° atti giudiziari

NOTE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE non interessata all'uso civico
Intera superficie	1	1	313.40.32
Intera superficie	1	2	0.18.67
Intera superficie	1	3	0.53.77
Intera superficie	1	4	0.30.64
Intera superficie	1	5	0.35.36
Intera superficie	1	6	8.26.28
Intera superficie	1	8	0.53.94
Intera superficie	1	11	115.43.60
Intera superficie	2	1	56.60.40
Intera superficie	2	2	193.76.72
Intera superficie	2	3	0.28.24
Intera superficie	2	4	0.64.90
Intera superficie	2	5	13.91.32
Intera superficie	3	1	197.26.17
Intera superficie	3	2	14.40.70
Intera superficie	3	3	0.34.90
Intera superficie	3	4	2.01.85
Intera superficie	3	5	47.01.18
Intera superficie	3	6	4.53.36
Intera superficie	3	12	16.01.28
Parte, mq. 65.000,00 circa (pari ad Ha 6.50.00) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	4	1	317.29.48

Intera superficie	4	2	0.37.41
Intera superficie	4	3	0.32.61
Intera superficie	4	4	0.00.24
Intera superficie	4	5	0.06.48
Intera superficie	5	1	0.19.21
Intera superficie	5	2	90.41.25
Intera superficie	5	4	117.50.07
Intera superficie	5	5	17.21.36
Intera superficie	5	7	33.69.17
Intera superficie	6	1	0.93.67
Intera superficie	6	2	77.88.00
Intera superficie	6	3	1.74.28
Intera superficie	6	4	1.50.97
Intera superficie	6	5	197.31.76
Intera superficie	6	6	35.19.88
Intera superficie	6	12	0.04.00
mq. 809.700,00 circa (pari ad Ha 80.97.83) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	7	1	188.30.45
Intera superficie	7	2	24.62.65
mq. 562.718,00 circa (pari ad ha 56.27.18) ricadono su uso civico (superficie misurata graficamente)	7	6 parte	0.33.00
mq.2.525.626 ,00 circa (pari ad ha 252.56.26) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	8	2 parte	2.50.00
Intera superficie	9	1	0.09.60
Intera superficie	9	4	1.19.79
Intera superficie	9	7	0.47.85
Intera superficie	9	8	1.66.11
Intera superficie	9	15	0.20.87

mq. 1.079.690 ,00 circa (pari ad ha 107.96.90) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	9	41	28.76.00
Intera superficie	31	1	206.57.79
Intera superficie	31	8	0.00.28
Intera superficie	31	9	0.00.52
Intera superficie	31	10	0.15.92
Intera superficie	31	29	2.24.19
Intera superficie	31	34	2.89.71
Intera superficie	31	35	12.57.44
Intera superficie	37	1	101.60.39
Intera superficie	37	10	6.06.30
Superficie totale ha			2.457.82.30

Tale massa di terreni, dichiarati di libera proprietà del Comune di Orosei, verranno utilizzati (in parte) dall'Amministrazione comunale per il trasferimento del diritto d'uso civico.

TAB: 2
IMPIANTO N.C.T.
TERRENI VINCOLATI DAL DIRITTO D'USO CIVICO

NOTE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
Parte, mq. 65.000,00 circa (pari ad Ha 6.50.00) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	4	1 parte	6.50.00
mq. 809.700,00 circa (pari ad Ha 80.97.83) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	7	1 parte	80.97.83
Mq. 562.718,00 circa (pari ad ha 56.27.18) ricadono su uso civico (superficie misurata graficamente)	7	6 parte	56.27.18
mq.2.525.626 ,00 circa (pari ad ha 252.56.26) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	8	2 parte	252.56.26
Antico possesso/ originaria pertinenza	8	6	0.01.36
Antico possesso/ originaria pertinenza	8	10	1.32.09
Antico possesso/ originaria pertinenza	8	15	1.82.20
Antico possesso/ originaria pertinenza	8	8	0.42.75
Antico possesso/ originaria pertinenza	8	9	0.01.45
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	38	2.93.44

mq.1.079.690 ,00 circa (pari ad ha 107.96.90) ricadono su terreno ad uso civico (superficie misurata graficamente)	9	41 parte	107.96.90
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	44	100.73.49
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	52	9.57.63
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	53	8.25.23
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	54	6.30.38
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	55	0.05.54
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	60	1.49.00
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	62	2.59.64
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	63	0.00.18
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	69	12.83.98
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	70	12.51.49
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	78	61.16.81
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	81	2.31.29
Antico possesso/ originaria pertinenza	9	82	4.57.85
Antico possesso/ originaria pertinenza	10	2	2.97.50
Antico possesso/ originaria pertinenza	11	3	167.99.60
Antico possesso/ originaria pertinenza	11	6	69.50.64
Antico possesso/ originaria pertinenza	11	8	0.83.34
Antico possesso/ originaria	11	11	0.16.24

pertinenza			
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	1	11.03.68
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	2	3.49.45
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	3	0.01.64
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	4	0.38.66
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	5	2.53.05
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	11	9.04.96
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	22	2.25.05
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	26	0.33.44
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	29	0.84.62
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	35	0.38.82
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	58	0.80.30
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	116	152.85.87
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	134	0.81.58
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	158	0.72.65
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	186	0.53.94
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	189	3.88.88
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	214	0.97.51
Antico possesso/ originaria pertinenza	12	218	1.32.32
Antico possesso/ originaria pertinenza	16	8	129.79.19
Antico possesso/ originaria	16	57	1.07.88

pertinenza			
Antico possesso/ originaria pertinenza	16	85	7.88.76
Antico possesso/ originaria pertinenza	28	A	0.00.48
Antico possesso/ originaria pertinenza	30	11	0.10.31
Antico possesso/ originaria pertinenza	32	26	0.03.16
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	715	0.05.46
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	748	0.01.87
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	764	0.03.24
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	1077	0.01.61
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	B	0.00.03
Antico possesso/ originaria pertinenza	34	D	0.00.01
Antico possesso/ originaria pertinenza	35	2	0.01.82
Antico possesso/ originaria pertinenza	38	6	1.30.11
Antico possesso/ originaria pertinenza	38	44	1.50.29
Antico possesso/ originaria pertinenza	38	73	1.67.21
Antico possesso/ originaria pertinenza	39	A	0.24.39
Antico possesso/ originaria pertinenza	41	50	0.47.29
Antico possesso/ originaria pertinenza	41	129	0.14.27
Antico possesso/ originaria pertinenza	41	192	2.07.49
Antico possesso/ originaria pertinenza	41	243 ?	0.18.10
Antico possesso/ originaria	41	306	0.26.67

pertinenza			
Antico possesso/ originaria pertinenza	42	7	0.78.08
Antico possesso/ originaria pertinenza	42	43	4.69.15
Antico possesso/ originaria pertinenza	43	46	0.75.76
Antico possesso/ originaria pertinenza	45	18	0.10.76
Antico possesso/ originaria pertinenza	45	32	9.78.34
Antico possesso/ originaria pertinenza	49	95	5.25.20
Antico possesso/ originaria pertinenza	49	108	9.55.30
Antico possesso/ originaria pertinenza	49	174	1.62.58
Antico possesso/ originaria pertinenza	55	15	0.69.27

TABELLA 3 -

Riepilogo fogli e superfici oggetto di trasferimento

Fogli	Sup. mq.	Sup. Ha	Note
Foglio 4	9.613	0.96.13	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico.
Foglio 7	215.007	21.50.07	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 8	4556	0.45.46	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso

			civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 9	1.595.375	159.53.75	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 10	29.780	2.97.80	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 11	241.748	24.17.48	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 12	1.115.420	111.54.20	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la

			funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 16	1.006.711	100.67.11	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 30	1.014	0.10.14	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 32	316	0.03.16	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e

			disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 38	341	0.03.41	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 41	25.527	2.55.27	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per l'esercizio dell'uso civico
Foglio 43	7.556	0.75.56	I terreni oggetto di trasferimento del diritto di uso civico, hanno limitatamente perso la funzionalità per l'esercizio del diritto stesso, ma mantengono la connotazione di terreni agricoli, essendo le particelle di superfici inferiori o di poco superiori all'ettaro e disseminate nel territorio, si considera vantaggioso, per i naturali, il trasferimento della superficie su cui ricade il diritto d'uso civico su altra località più consona per

			l'esercizio dell'uso civico
Mq. 4.245.067	Ha 424.50.67	Totale superficie da trasferire	
VEDI TAV. B/4 TABELLA C			

TABELLA 4			
Riepilogo fogli e superfici oggetto di Sclassificazione (con ripristino di superficie)			
Fogli	Sup. mq.	Sup. Ha	Note
Foglio 4	21.657	2.16.57	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 7	360.550	36.05.50	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 8	31.429	3.14.29	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 9	638.724	63.87.24	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 12	576.584	57.65.84	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 16	223.974	22.39.74	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 38	20.640	2.06.40	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il

			depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 41	1.364	0.13.64	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Foglio 43	7.556	0.75.56	La superficie derivante dalla sclassificazione verrà ripristinata nei fogli catastali 3, 4 e 6 nel territorio Amministrativo di Orosei, onde evitare il depauperamento del demanio civico a favore dei naturali
Mq 1.851.052		Ha 188.24.79	Totale superficie (il diritto d'uso civico viene ripristinato su altro territorio)
VEDI TAV. B/3 TABELLA B			

TABELLA 5		
Elenco fogli e mappali ,di proprietà del Comune, su cui verrà TRASFERITO il diritto d'uso civico		
Foglio	Mappale	Superficie Ha
3	1	170.99.44
3	2	14.40.70
3	3	0.34.90
3	4	2.01.85
3	5	32.93.63
3	12	16.01.28
Foglio	Mappale	Superficie Ha
4	826	36.57.81
4	1430 parte	113.11.68
Foglio	Mappale	Superficie Ha
6	39	76.28.17
6	41	195.91.59
6	43	28.82.79
6	3	1.74.28
6	4	1.50.97
Terreni liberi intestati al	Totale generale	Ha 686.77.10

Comune di Orosei VEDI TAV. B/5 TABELLA D		
---	--	--

TABELLA 6

USI CIVICI NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DI OROSEI

POST RICOGNIZIONE GENERALE

Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)

Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
7	90	8250	0.82.50
7	57	883	0.08.83
7	59	1034	0.10.34
7	60	935	0.09.35
7	61	2700	0.27.00
7	62	11840	1.18.40
7	63	6080	0.60.80
7	120	8121	0.81.21
7	49	2590	0.25.90
7	6 parte	9.000	0.90.00
	Foglio 7 Totale sup.	Mq. 51.433	Ha 5.14.33

Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)

Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
8	14 parte	2483195	248.31.95
	Foglio 8 Totale sup.	Mq. 2.483.195	Ha 248.31.95

Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)

Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
9	60	14541	1.45.41
9	154	227	0.02.27
9	212	2220	0.22.20
9	508	1221	0.12.21
9	515	2903	0.29.03
9	522	1611	0.16.11
9	523	405	0.04.05

9	1255	325	0.03.25
9	1256	1042	0.10.42
9	1257	610	0.06.10
9	1690	6362	0.63.62
9	2126	163	0.01.63
9	X0003	10990	1.09.90
9	X31	1234	0.12.34
9	X46	877	0.08.77
9	X44	1409	0.14.09
9	161	790	0.07.90
9	162	1160	0.11.60
9	163	960	0.09.60
9	164	790	0.07.90
9	165	1020	0.10.20
9	166	960	0.09.60
9	167	1000	0.10.00
9	168	1120	0.11.20
9	169	1810	0.18.10
9	170	1000	0.10.00
9	176	750	0.07.50
9	177	1000	0.10.00
9	178	0	0
9	179	760	0.07.60
9	180	920	0.09.20
9	181	0	0
9	182	950	0.09.50
9	183	1120	0.11.20
9	184	1210	0.12.10
9	185	1110	0.11.10
9	186	1040	0.10.40
9	191	1580	0.15.80
9	192	1020	0.10.20
9	193	980	0.09.80
9	194	1270	0.12.70
9	195	1080	0.10.80
9	196	740	0.07.40

9	353	890	0.08.90
9	354	1210	0.12.10
9	355	820	0.08.20
9	356	930	0.09.30
9	357	990	0.09.90
9	358	909	0.09.09
9	359	990	0.09.90
9	360	1115	0.11.15
9	361	1510	0.15.10
9	362	820	0.08.20
9	363	830	0.08.30
9	364	0	0
9	365	960	0.09.60
9	402	1110	0.11.10
9	403	1260	0.12.60
9	404	860	0.08.60
9	405	1280	0.12.80
9	406	1250	0.12.50
9	407	1000	0.10.00
9	408	920	0.09.20
9	410	920	0.09.20
9	411	1180	0.11.80
9	412	880	0.08.80
9	1535	1585	0.15.85
	Foglio 9 Totale sup.	96.499	Ha 9.64.99
Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)			
Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
11	3 parte I°	1428716	142.87.16
11	6	489784	48.97.84
11	8	8334	0.83.34
11	11	1624	0.16.24
11	96	1459	0.14.59
11	103	13920	1.39.20
11	104	10240	1.02.40
11	105	120640	12.06.40

11	108	17120	1.71.20
11	114	1502	0.15.02
	Foglio 11 Totale sup.	Mq. 2.093.339	Ha 209.33.39
Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)			
Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
41	253	1377	0.13.77
41	306	1361	0.13.61
41	411	1490	0.14.90
41	1171	667	0.06.67
41	1174	449	0.04.49
	Foglio 41 Totale sup.	Mq. 5.344	Ha 0.53.44
Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)			
Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
45	18	1076	0.010.76
45	32	6305	0.63.05
45	61	4850	0.48.50
45	62	3780	0.37.80
45	63	12628	1.26.28
45	64	17393	1.73.93
45	65	4063	0.40.63
45	66	10650	1.06.50
45	84	5917	0.59.17
45	85	5520	0.55.20
45	92	6844	0.68.44
45	93	5960	0.59.60
45	94	2352	0.23.52
45	95	2688	0.26.88
45	96	4402	0.44.02
45	157	5	0.00.05
45	160	191	0.01.91
45	187	4352	0.43.52
	Foglio 45 Totale sup.	Mq. 98.976	Ha 9.89.76
Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)			
Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
49	95	13380	1.33.80

49	108	6717	0.67.17
49	174	15295	1.52.95
49	258	6890	0.68.90
49	259	12259	1.22.59
49	260	19712	0.97.12
49	261	10303	1.03.03
49	262	5242	0.52.42
49	263	6358	0.63.58
49	264	19896	1.98.96
49	266	2950	0.29.50
49	267	16654	1.66.54
49	268	7480	0.74.80
49	269	4900	0.49.00
49	278	6140	0.61.40
49	279	5828	0.58.28
49	344	146	0.01.46
49	352	963	0.09.63
	Foglio 49 Totale sup.	Mq. 161.113	Ha. 16.11.13
Usi civici invariati (come da determinazione R.A.S.)			
Foglio	Mappale	Sup. mq.	Sup. Ha
55	15	3215	0.32.15
55	188	2145	0.21.45
55	189	1622	0.16.22
	Foglio 55 Totale sup.	Mq. 6.982	Ha. 0.69.82
Usi civici invariati	Superficie totale.	Mq. 4.996.881	Ha 499.68.81
Territorio su cui verrà trasferito il diritto d'uso civico			
Foglio	Mappale	Superficie mq	Superficie Ha
3	1	1.709.944	170.99.44
3	2	144.070	14.40.70
3	3	3.490	0.34.90
3	4	20.185	2.01.85
3	5	329.363	32.93.63
3	12	160.128	16.01.28
	Foglio 3 Totale sup.	2.367.180	Ha 236.71.80
4	826 parte	365.781	36.00.00

4	1430 parte	1.131.168	113.11.68
	Foglio 4 Totale sup.	1.496.949	Ha 149.11.68
6	39	762.817	76.28.17
6	41	1.959.159	195.91.59
6	43 parte	288.279	22.32.79
6	3	17.428	1.74.28
6	4	15.097	1.50.97
	Foglio 6 Totale sup.	3.042.780	Ha 297.77.80
Foglio	Mappale	Superficie mq	Superficie Ha
8	14 parte	31.582	3.15.82
Terreni su cui ricadrà il diritto	Totale sup.	6.867.710	Ha 686.77.10
Totale generale territorio comunale ad uso civico			
VEDI TAV. B/6 TABELLA E		Superficie Mq	Superficie Ha
Nuova superficie ad uso civico post ricognizione		11.864.951	1186.49.51

TABELLA 7			
Riepilogo generale			
Fogli	N°	Sup. ha	Note
4,7,8,9,10,11,12,16,25,28,30,32,34,35,38,39,41,42,43,45	1	1253.64.68	determinazione del direttore di servizio n.30498/949 del 20.12.2011, terreni ad uso civico nel territorio di Orosei
4,7,9,12,16	2	- 267.95.45	Sclassificazione
4,7,9,12,16	3	188.24.79	Sclassificazione e ripristino superficie
4,7,8,9,10,11,12,16,	4	424.50.67	trasferimento
7,9,8,11	5	499.68.81	Invariati. come da determinazione n.30498/2011
3,4,6	6	+ 686.77.10	terreni su cui verrà trasferito il diritto d'uso civico
3, 4, 6, 7 ,8, 9,11, 41, 45, 49, 55	7	1186.45.91	Totale territorio Comunale a uso civico (post ricognizione)

❖ *Considerazioni finali:*

Il cittadino è titolare del diritto nel momento in cui fruisce del bene, la titolarità e dei cives ed emerge con l'esercizio dell'uso.

La richiesta di sclassificazione, sclassificazione con ripristino e trasferimento del diritto d'uso civico permetterà ai naturali di poter "realmente" esercitare tale diritto, senza dover stravolgere il sistema economico locale e innescare una reazione a catena sulle concessioni, atti di compravendita, autorizzazioni ecc. rilasciate dall'Amministrazione Comunale nell'arco di 50 anni.

La futura ubicazione degli usi civici, all'interno del territorio amministrativo di Orosei, permetterà la valorizzazione degli stessi grazie alla natura e qualità dei terreni, conformi all'utilizzo previsto dalle leggi vigenti in materia di usi civici.

Poter disporre di un corpo unico, di 1186 ettari circa, in una zona non antropizzata soddisfa le due funzioni civiche, quella tradizionale che di protezione ambientale,

In conclusione si tratta di mantenere una funzione economica legata al territorio inteso come ricchezza da salvaguardare, all'agricoltura e allevamento come sostentamento di un settore produttivo tradizionale, alla protezione dell'ambiente inteso in senso dinamico (quindi non esclusiva conservazione dell'esistente, ma gestione controllata ed attenta delle acque dei boschi, della fauna e flora).

Una richiesta che però, in tempi moderni, deve poter essere collegata all'esigenza di servizi e/o utilizzi non tradizionali, dato che soltanto essi possono permettere un ritorno economico che favorisca l'investimento e quindi lo sviluppo.

Nell'attuale lavoro si è voluto non depauperare il patrimonio civico (superficie a disposizione dei cives), la comparazione tra superficie accertata dall'Assessorato Regionale per l'Agricoltura ha 1253.64.68 (determinazione 2011) e l'attuale superficie ha 1186.45.91, da un riscontro in negativo di ettari - 67.18.95, si può ritenere che tale superficie sia inglobata da strade, viabilità pubblica, piazze, fabbricati pubblici, opere di urbanizzazione ecc , di fatto non utilizzabili per i fini di cui alle leggi sugli usi civici.

N.B. il presente lavoro è propedeutico al Piano di Valorizzazione e recupero delle terre civiche, l'Amministrazione comunale di Orosei intende procedere con il piano in una fase successiva.

Orosei li

Il Professionista

Geom. Giovanni B. Piras