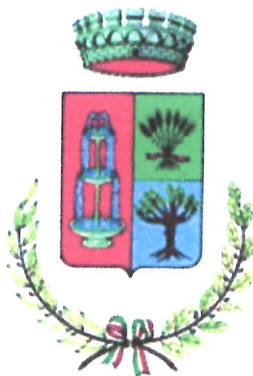


COMUNE DI BENETUTTI

Provincia Sassari



PIANO DI TRASFERIMENTO DELLE TERRE CIVICHE

Legge n. 168/17 "Norme in materia di domini collettivi"
Art. 3. Beni collettivi

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Studio Tecnico Professionale

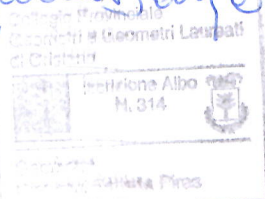
Geometra Giovanni Battista Piras

Via XX settembre n°25 -09170-Oristano - mail: gianni.64p@fiscali.it – PEC: giovanni.piras2@geopec.it

Il professionista Geom. Giovanni B. Piras

Il Responsabile del procedimento

Giovanni Battista Piras



ELABORATO
A

Data:
novembre 2022

PREMESSA

“Con la presente relazione di sintesi il professionista, incaricato dall'amministrazione comunale di Benetutti, intende schematizzare la proposta progettuale compresa nel Piano di Trasferimento delle terre civiche”.

AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO

1. Inquadramento cartografico:

Cartografia ufficiale dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) scala 1:25.000 serie 25 Foglio 481 serie II;

Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) scala 1: 10.000 – Tavola 481 – 100, 110, 140, 150

Cartografia Agenzia delle Entrate di Sassari Fogli 9/A 12 Comune censuario di Benetutti (SS);

2. Localizzazione:

Comune di Benetutti, provincia di Sassari.

▪ CONCETTI GENERALI

I beni civici assumono oggi un nuovo significato per le popolazioni e per l'intera collettività regionale; mentre in passato, dallo sfruttamento del patrimonio collettivo dipendeva la sopravvivenza delle popolazioni locali, oggi la proprietà collettiva inalienabile, indivisibile, inusucapibile e vincolata alle attività agro-silvo-pastorali assolve alla duplice funzione produttiva e di protezione ambientale.

Le caratteristiche stesse del rigido regime parademaniale della proprietà garantiscono l'integrità dei beni e la conservazione dei valori paesaggistici ed ecologico-ambientali, consentendo la trasmissione alle generazioni successive dell'intero patrimonio civico.

Le terre civiche costituiscono una importante risorsa che le politiche regionali per lo sviluppo rurale e le azioni di programmazione economica e di pianificazione territoriale non possono trascurare.

Gli aspetti generali e sintetici, appresso descritti, sono decisioni compartecipate, che l'amministrazione fa proprie, le quali nascono dalla volontà dei residenti.

Nell'aprile del 2020 la Regione Autonoma della Sardegna, attraverso l'Agenzia Regionale "Argea" effettuava l'inventario generale sul territorio comunale di Benetutti finalizzato all'aggiornamento della Sentenza Commissariale n. 77 del 02.10.1929 e del Decreto Commissariale n. 266 del 15.12.1940.

1. OGGETTO DEL LAVORO

L'Amministrazione, con il presente piano, intende "trasferire" su altri siti il diritto d'uso civico, apposto con la Sentenza Commissariale n. 77 del 02.10.1929 e il Decreto Commissariale n. 266 del 15.12.1940, ricadente su diverse aree poste all'interno del centro urbano di Benetutti.

Il progetto che l'Amministrazione intende sviluppare, in questa fase propedeutica al futuro Piano di Valorizzazione e Recupero delle terre civiche, perseguirà il seguente obiettivo:

- **Trasferire il diritto d'uso civico dalle particelle occupate nelle aree urbane, non più utilizzabili per i fini di cui alla legge n.1766 del 1927;**
- **Evitare azioni di rivalsa (legali), conseguenti alla cessione di aree civiche, da parte dei possessori contro l'Amministrazione comunale;**
- **Il poter disporre, per i cives, di aree di maggior valore ambientale;**
- **Rendere fruibile per i cives una superficie superiore a quella attualmente occupata;**
- **Permettere ai cives l'utilizzo di aree atte all'esercizio del diritto d'uso civico nelle forme tradizionali e non tradizionali;**

1.2- (analisi)

L'accertamento e il parallelo inventario hanno evidenziato l'esatta ubicazione dei terreni ad uso civico all'interno del territorio amministrativo di Benetutti, esaminando la tabella allegata all'accertamento RAS si evince che:

Una parte del centro abitato, in particolare i fogli catastali 9/A e 12 sono interessati dal diritto d'uso civico, (fonte Accertamento Commissariale e inventario Argea), alcune particelle catastali di piccole e medie dimensioni risultano edificate da privati e non più fruibili per scopi agro-silvo-pastorali (contesto urbanizzato-antropizzato).

Le ricerche catastali, le ortofoto storiche (vedi immagini allegate) e i sopralluoghi hanno rilevato come le particelle elencate nella Tabella B abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione.

I fabbricati presenti nei Fogli 9 e 12 urbanisticamente ricadono in zona B 2 di completamento, le aree risultano edificate a cavallo tra gli anni 50 e 70 del secolo scorso, la trasformazione è avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1985 n. 431.

AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 9/A) (Inquadramento satellitare 1968)

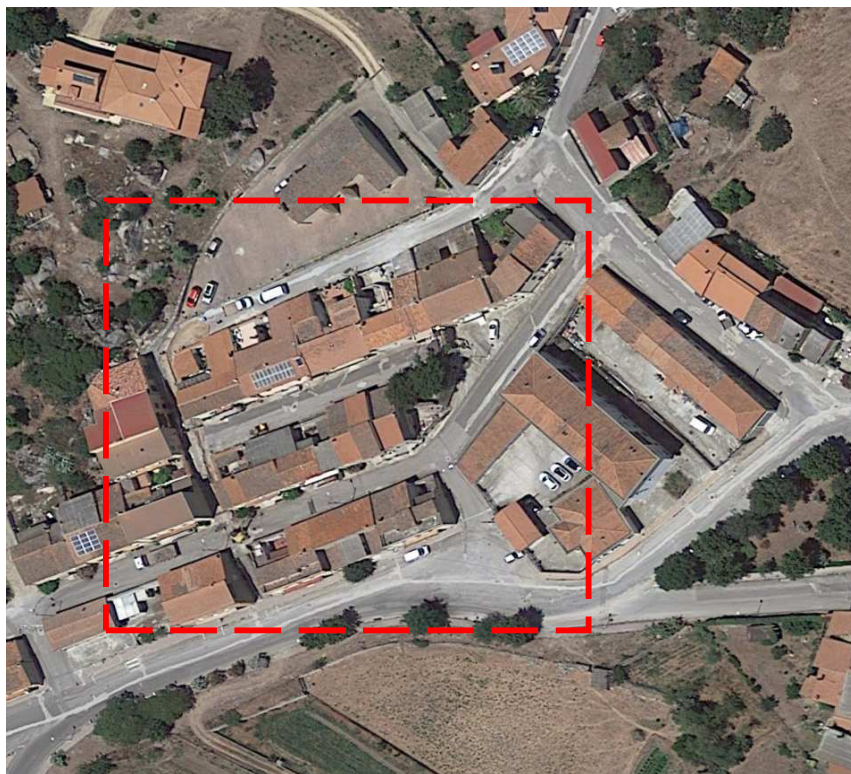


AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 9/A) (Inquadramento satellitare 1977)

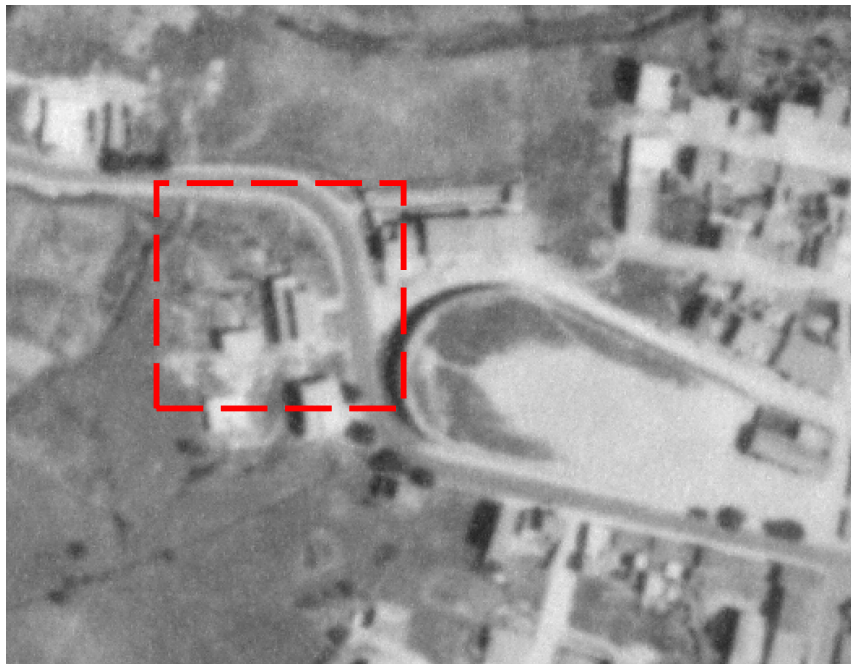


AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Inquadramento satellitare 2012)

FOGLIO C.T. 9/A – VEDUTA AEREA CENTRO ABITATO



AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 12) (Inquadramento satellitare 1968)



AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 12) (Inquadramento satellitare 1970)



AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Inquadramento satellitare 2012)

FOGLIO C.T. 12 – VEDUTA AEREA CENTRO ABITATO



1.3- Concetti generali

L'aspetto della gestione delle terre civiche non è stato molto studiato e approfondito in passato perché 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.168/2017 si è pervenuti alla 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.

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 in particolare con il riordino del patrimonio a disposizione della comunità.

1.4- (Elaborazione)

Studiando la porzione di territorio oggetto del presente lavoro, si evince che esso è (vedi orto foto allegate alla presente) occupato da fabbricati di civile abitazione, opere di urbanizzazione e servizi d'interesse pubblico (rete fognaria, idrica, illuminazione pubblica ecc) vedi Fogli 9/A e 12 del centro urbano, per le aree cedute dalle Amministrazioni comunali nel corso degli anni si potrebbe aprire una controversia legale con l'Ente Comune.

Lo scopo fondamentale del lavoro è il TRASFERIMENTO del diritto d'uso civico su una pari superficie sulla quale si possa esercitare il diritto nelle forme tradizionali e non.

1.5- (TAVOLA RIEPILOGATIVA)

Per meglio esporre, nel dettaglio, il piano di trasferimento, lo scrivente elenca nella Tabella Riepilogativa (ELABORATO **B**), tutte le particelle catastali ed i relativi fogli oggetto di richiesta di trasferimento del diritto d'uso civico.

All'interno della Tabella vi sono, inoltre, riportati i seguenti dati: Comune amministrativo, possessore attuale (anno 2020-ricognizione Argea), foglio, mappale, superficie, note.

1.6- (Cartografia allegata alla presente relazione)

Integrativa alla Tavola A è la cartografia allegata, la stessa si suddivide in catastale, catastale su base orto foto satellitare, Zonizzazione PUC, delle zone interessate al presente piano, ossia terreni da cui verrà trasferito il diritto d'uso civico e terreni sui quali verrà apposto il diritto e il vincolo ambientale.

OSSERVAZIONI

Una particolare attenzione deve essere riservata al rapporto, spesso conflittuale, tra la conservazione del bene e l'utilizzo della stessa, i demani civici sono spesso terreni poco antropizzati, nel nostro caso specifico (centro urbano) è avvenuta un'antropizzazione delle terre civiche.

Non intervenire con un riordino sulle particelle catastali interessate significa non ragionare in termini di future utilizzazioni del Demanio civico esistente, la porzione oramai urbanizzata e ceduta a vario titolo dalle Amministrazioni che hanno retto il Comune di Benetutti nel corso degli anni non può più essere utilizzata per i fini delle vigenti Leggi in materia di usi civici.

Come si deduce dalla cartografia allegata alle relazioni, in particolare le TAVOLE N.1 e 2 "SITUAZIONE ATTUALE", si può notare che: i fogli e mappali indicati sono ubicati all'interno del centro abitato

Inoltre gli stessi terreni risultano edificati e non più fruibili per gli utilizzi previsti dalla Legge n. 1766/27.

Un loro trasferimento e accorpamento su nuove aree poste in località di valore ambientale costituisce un netto miglioramento del patrimonio fruibile per i cives.

Il piano di trasferimento, secondo l'impostazione data, è il risultato di un costante confronto fra amministrazione Comunale e cives .

La nuova superficie civica sarà di Ha **0.83.24 (mq. 8.324)** con un aumento del territorio civico di mq. **3.993,00**.

La nuova ubicazione messa in evidenza dalle planimetrie allegate e in particolare dalle Tavole n. 6-7-8-9-10-11 permette di osservare graficamente la disposizione futura.

Di particolare rilevanza per l'Amministrazione è che: *"Un suolo soggetto a questo tipo di diritto non può essere compravenduto e alienato al di fuori delle ipotesi tassative disposte dalla legislazione statale (L. 1766/1927 e R.D. 332/1928), in quanto assimilato per natura ad un bene demaniale (Corte Costituzionale n. 113/2018)"*.

Pertanto le transazioni avvenute in passato tra l'Ente Comune e i privati sono viziate dalla inalienabilità delle terre soggette al diritto d'uso civico, il reale rischio per l'Amministrazione è di dover essere citata in giudizio dai possessori, che in buona fede, hanno acquistato a titolo oneroso i terreni civici, ciò comporterebbe una serie di cause legali con un aggravio per le Casse comunali e conseguentemente per i cives.

L'unica soluzione percorribile, senza alterare o diminuire il patrimonio civico, appare il trasferimento del diritto su aree idonee al suo esercizio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Le tavole grafica n. 3-4-5 riportano uno stralcio degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Benetutti sin dal 1969, anno del primo Programma di Fabbricazione comunale. La Legge n°765 del 1967, nota come Legge Ponte, apporta alla Legge Urbanistica del 1942 una serie di ampie modifiche, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e di controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Le più importanti modifiche si possono raggruppare secondo *i tre obiettivi* che la legge si propone:

- Avviare una estesa applicazione dei piani urbanistici, e garantirne il rispetto
- Porre un freno allo sviluppo edilizio incontrollato
- Ottenerne la partecipazione dei privati alle spese di urbanizzazione

La cartografia relativa al PDF del 1969, redatto dall'ing. Tomaso Porcheddu, indica le aree oggetto del presente lavoro, ubicate all'interno della Zona Urbanistica **B** (fabbricati compresi tra le vie Giannasi, Sassari e A. Manzoni).

Nella stesura di PDF l'Amministrazione nell'individuare le zone urbanistiche ha usato come riferimento la cartografia catastale dell'epoca, come si evince le particelle catastali oggetto di trasferimento nel 1969 erano ricomprese in Zona Urbanistica B e risultavano alla data di stesura e approvazione del PDF già edificate (inserite in mappa come fabbricati urbani).

ESTRATTO PDF (PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE) 1969



Le successive varianti, al PDF, del 31 maggio 1976 e 26 febbraio 1982 confermano l'inquadramento urbanistico in zona B completamento, la carta di riferimento è sempre la mappa catastale con i fabbricati esistenti inseriti cartograficamente.



ESTRATTO PDF (PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE) 1982





Attualmente il Comune di Benetutti è dotato del Piano Urbanistico Comunale (PUC) il quale indica per l'area la zona Urbanistica B (sottozona B_2 di completamento)

La prima Legge in materia di urbanistica nel Regno d'Italia fu la n.1150 del 17 agosto 1942. La Legge istituiva a pieno titolo la formazione dei Piani Regolatori Generali (PRG), che dovevano interessare l'intero territorio comunale, superando la vecchia Legge del 1865 e della Legge di Napoli del 1885. La Legge prevedeva poi che i PRG venissero attuati prioritariamente attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ed elencava i contenuti per i Regolamenti Edilizi.

Come dimostrato e certificato dalla mappa catastale antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42 le particelle catastali oggetto di trasferimento risultavano edificate in assenza di un titolo abilitativo non obbligatorio all'epoca.

Altrettanto dicasi i programmi di fabbricazione del 1969 e le varianti del 1976 e 1982, i quali dimostrano come sin dal 1969 l'area in oggetto era già edificata (vedi Tavola grafica n. 4)

Tutte le licenze/concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Benetutti riguardano opere di completamento o varianti di fabbricati preesistenti.

In merito al vincolo paesaggistico enunciato dalla legge n.168/17 art. 3 commi 8 bis, ter e quater

a) abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione prima della data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1985, n. 431, e le eventuali opere realizzate siano state autorizzate dall'amministrazione comunale;

b) siano stati utilizzati in conformità ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;

c) non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa

Si fa presente che:

Prima della Legge n. 431/85 erano previsti soltanto i vincoli ambientali di notevole interesse pubblico, da istituirsi ai sensi della L. 1497/1939 (e relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. n. 1357/1940), l'area oggetto del trasferimento del diritto d'uso civico non rientrava nelle fattispecie della Legge 1497/39.

Questi vincoli ambientali venivano istituiti ciascuno con apposito Decreto del competente ministero, e la loro validità è rimasta confermata dai successivi provvedimenti in materia, quali il D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004.

La Legge 431/85 prevede ad estendere automaticamente "per legge" l'apposizione del vincolo a certe aree, cioè senza la apposita procedura istitutiva con decreto ministeriale valevole per ciascun territorio.

La REGOLA GENERALE di estensione ex legge Galasso assoggettamento automatico per legge del vincolo ambientale alle seguenti aree (art. 1 L. 431/85, trasfuso nell'art. 142 D.Lgs. 42/2004):

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul

livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; **h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;.....**

ECCEZIONI ALLA REGOLA (secondo L. 431/85) La ricomprensione automatica di queste aree all'applicazione del vincolo ex lege non fu generalizzata. Infatti il legislatore ha deciso di esonerare da questa applicazione le aree edificate e abitate esistenti al momento dell'entrata in vigore della L. 431/85.

Ciò è avvenuto con lo stesso articolo 1 della L. 431/85, anch'esso trasfuso senza modifiche sostanziali nell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

In prima applicazione furono escluse dall'assoggettamento dei nuovi vincoli ambientali "ex lege" le seguenti porzioni di territorio così classificate: Zone Omogenee A del D.M. 1444/68 (centri storici e nuclei storici) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG), **Zone Omogenee B del D.M. 1444/68 (zone edificate di saturazione) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG)**; Le altre Zone Omogenee delimitate dal D.M. 1444/68 qualora ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, come delimitati negli strumenti urbanistici (PRG); Centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici; **ECCEZIONI ALLA REGOLA** (secondo D.LGS. 42/2004).

Col riordino della materia paesaggistica e beni culturali del Codice dei Beni Culturali, la suddetta eccezione è rimasta pressoché invariata. Ci sono alcune variazioni che possiamo leggere rispetto alla versione della L. 431/85 (già introdotte a suo tempo nel comma 2 dell'art. 146 D.Lgs. 490/99). Prima variazione: riferimento temporale al 6 settembre 1985. Leggendo bene il comma 2 dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004, l'esclusione dei vincoli ex lege si applica soltanto a quelle aree che risultavano classificate in quel modo alla data del 6 settembre 1985: Zone territoriali omogenee A e B delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B delimitate negli strumenti urbanistici ex D.M. 1444/68, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente

realizzate; Centri edificati perimetrati nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai sensi dell'articolo 18 Legge n. 865/1971. Seconda variazione: l'avvenuta realizzazione di piani pluriennali di attuazione.

Esiste uno specifico riferimento alle zone allora perimetrare nei piani pluriennali attuativi. Infatti per esse l'attuale Codice dei Beni Culturali ha introdotto la condizione che tali previsioni siano state concretamente compiute: b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate; Nel comma 2 lettera B dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 compare questa importante condizione aggiuntiva, che pone un limite all'eccezione. Infatti tale esclusione non vale dal momento in cui tali previsioni siano scadute senza la loro effettiva realizzazione.

ECCEZIONI ALLA REGOLA (secondo L. 431/85) La ricomprensione automatica di queste aree all'applicazione del vincolo ex lege non fu generalizzata. Infatti il legislatore ha deciso di esonerare da questa applicazione le aree edificate e abitate esistenti al momento dell'entrata in vigore della L. 431/85.

Ciò è avvenuto con lo stesso articolo 1 della L. 431/85, anch'esso trasfuso senza modifiche sostanziali nell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

In prima applicazione furono escluse dall'assoggettamento dei nuovi vincoli ambientali "ex lege" le seguenti porzioni di territorio così classificate: Zone Omogenee A del D.M. 1444/68 (centri storici e nuclei storici) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG), **Zone Omogenee B del D.M. 1444/68 (zone edificate di saturazione) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG)**; Le altre Zone Omogenee delimitate dal D.M. 1444/68 qualora ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, come delimitati negli strumenti urbanistici (PRG); Centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici; **ECCEZIONI ALLA REGOLA** (secondo D.LGS. 42/2004).

Col riordino della materia paesaggistica e beni culturali del Codice dei Beni Culturali, la suddetta eccezione è rimasta pressoché invariata. Ci sono alcune variazioni che possiamo leggere rispetto alla versione della L. 431/85 (già introdotte a suo tempo nel comma 2 dell'art. 146 D.Lgs. 490/99). Prima variazione: riferimento temporale al 6

settembre 1985. Leggendo bene il comma 2 dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004, l'esclusione dei vincoli ex lege si applica soltanto a quelle aree che risultavano classificate in quel modo alla data del 6 settembre 1985: Zone territoriali omogenee A e B delimitate negli strumenti urbanistici , ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B delimitate negli strumenti urbanistici ex D.M. 1444/68, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate; Centri edificati perimetrati nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai sensi dell'articolo 18 Legge n. 865/1971. Seconda variazione: l'avvenuta realizzazione di piani pluriennali di attuazione.

Esiste uno specifico riferimento alle zone allora perimetrare nei piani pluriennali attuativi. Infatti per esse l'attuale Codice dei Beni Culturali ha introdotto la condizione che tali previsioni siano state concretamente compiute: b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate; Nel comma 2 lettera B dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 compare questa importante condizione aggiuntiva, che pone un limite all'eccezione. Infatti tale esclusione non vale dal momento in cui tali previsioni siano scadute senza la loro effettiva realizzazione.

CONSIDERAZIONI

I requisiti imposti dalla Legge n.168/17 art. 3 comma 8 bis vengono esaminati in base a quanto sopra esposto e alle cartografie grafiche allegate alla presente relazione:

Primo punto:

"a)-Abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1985 n. 431, e le eventuali opere realizzate siano state autorizzate dall'amministrazione comunale;"

Come ampiamente argomentato il comma a) dell'art 63 bis viene ampiamente rispettato per i seguenti motivi: le aree hanno irreversibilmente per la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi (urbanizzazione e conseguente edificazione).

Estratti Programmi di fabbricazione, mappa catastale impianto N.C.T. Orto foto satellitari storiche (Sardegna Geeoportale RAS) dimostrano in maniera inequivocabile l'avvenuta trasformazione dell'area (onere della prova) nel rispetto della Legge n.108/21 art. 63 comma a.

Secondo punto:

b) Siano stati utilizzati in conformità ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica:
La cronologia urbanistica (pianificazione) e la comparazione con i documenti comprovanti l'epoca di edificazione (mappe, ortofoto) attestano l'avvenuta edificazione dei nuclei originari in data antecedente a qualsiasi Legge Urbanistica vigente nel Regno d'Italia (1861-1946) e nella Repubblica Italiana (2 giugno 1946-2022).

Le licenze/concessioni edilizie rilasciate dal Comune(nelle aree interessate) fanno data dal 1969 primo Strumento urbanistico del Comune di Benetutti..

Le opere realizzate sulle quali i possessori dei fabbricati hanno richiesto il rilascio di apposita licenza o concessione edilizia riguardano ampliamenti, modiche interne, sopraelevazioni ecc su fabbricati esistenti e conformi ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale. (fabbricati ante Legge n.1150/42 e Legge n. 765/67, Programma di fabbricazione 1969 e successive Varianti, attuale PUC).

Alla data odierna non risultano in corso procedimenti amministrativi o penali per eventuali "abusi edilizi" perpetrati nei fabbricati ricadenti sui terreni oggetto di trasferimento del diritto d'uso civico.

a) Non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità a essa.

La legge n. 431/85 prevedeva l'esclusione dall'assoggettamento dei nuovi vincoli ambientali "ex lege" per le seguenti porzioni di territorio così classificate: Zone Omogenee A del D.M. 1444/68 (centri storici e nuclei storici) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG), **Zone Omogenee B del D.M. 1444/68 (zone edificate di saturazione) delimitate dagli strumenti urbanistici (PRG).**

Pertanto le aree oggetto del trasferimento del diritto d'uso civico (edificate) e ricadenti sin dal 1969 in zona Urbanistica B non rientrano tra le fattispecie del comma c) art. 63

NUOVE AREE CIVICHE

Le particelle catastali su cui si trasferirà il diritto d'uso civico risultano ubicate in zone non antropizzate di particolare pregio ambientale.

L'area totale di mq. 8.324 è ubicata nel Foglio 27 del catasto terreni comune censuario di Benetutti.

L'intero corpo risulta di proprietà del Comune di Benetutti, patrimonio disponibile dell'Ente (atto di compravendita del 22/06/2004 Pubblico ufficiale Dettori Giovanna sede Benetutti (SS) Repertorio n. 378) , attualmente la destinazione d'uso è il pascolo, le aree risultano a circa 4.000 metri dalla periferia del centro abitato di Benetutti.

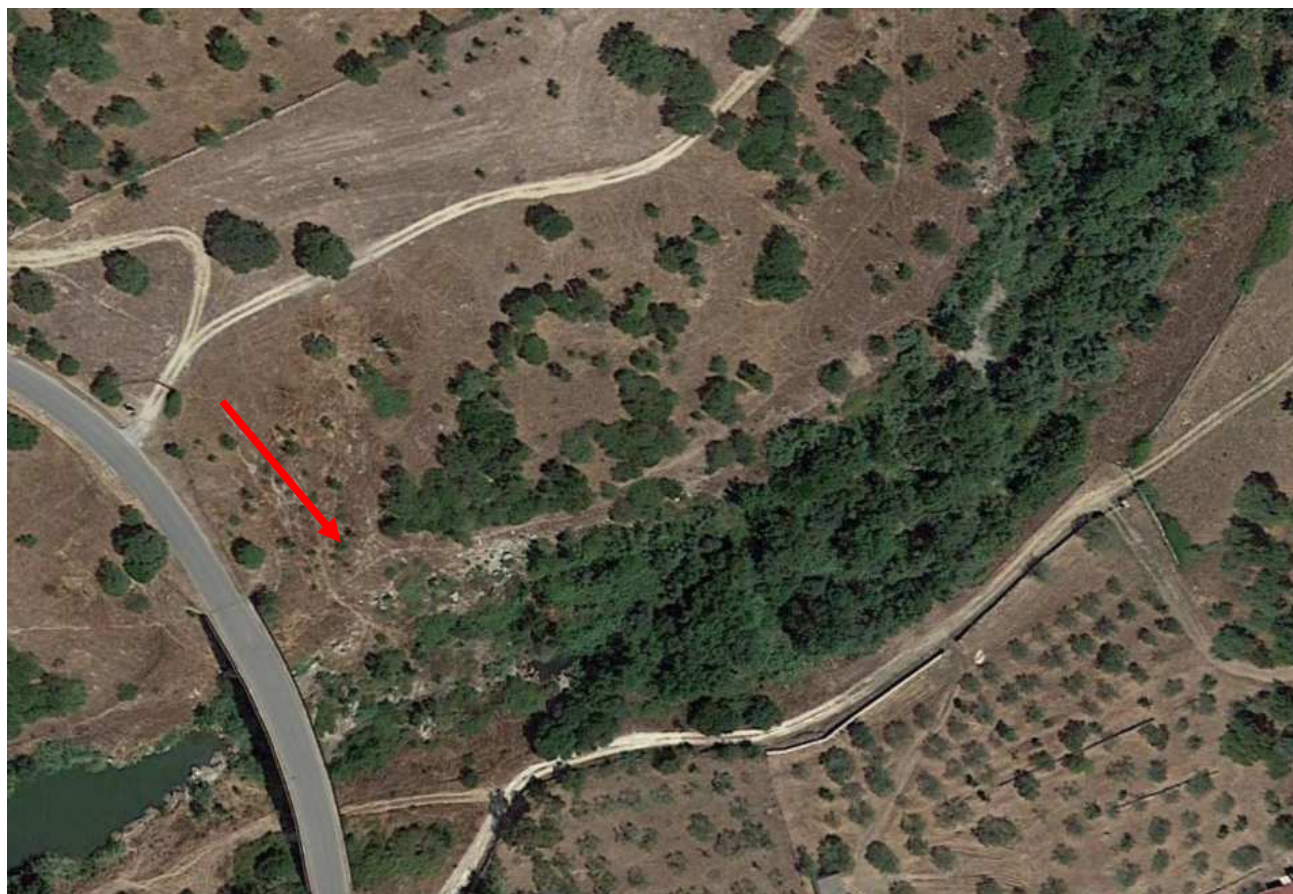
Costituisce un corpo unico posto in prossimità del fiume Tirso e della strada provinciale n. 22, l'area risulta superiore sia nella superficie come nel valore ambientale rispetto alle particelle dalle quali si prevede di trasferire il diritto d'uso civico.

Il contesto non risulta antropizzato è facilmente raggiungibile da strada carrabile e adiacente al fiume Tirso in un quadro di particolare pregio .

La comparazione tra i terreni occupati e oggetto di trasferimento con le nuove aree civiche evidenzia come le prime non siano più utilizzabili per i fini di cui alla legge n. 1766/27 mentre le nuove aree sono atte al pascolo (usi tradizionali).

In un'ottica di futura pianificazione territoriale (Piano di Valorizzazione "usi non tradizionali") si può prevedere il mutamento di destinazione d'uso in Area parco fluviale.

IMMAGINE SATELLITARE AREA INTERESSATA



GEOPORTALE SARDEGNA ART. 142 FASCIA DI 150 METRI DAI FIUMI



Dalla comparazione tra le aree compromesse e i nuovi terreni sui quali verrà trasferito il diritto d'uso civico si evince che:

I beni ubicati nei fogli 9 e 12 (centro abitato) hanno, sin dal 1985, una valenza-valore ambientale considerevolmente inferiore alle nuove aree civiche individuate dall'amministrazione e sulle quali si chiede l'apposizione del diritto d'uso civico e del vincolo ambientale come prescritto dall'Art. 3 comma 8 ter Legge 168/17.

TABELLA 1 – NUOVE AREE CIVICHE

FOGLIO	MAPP.	SUP.	DITTA	NOTE
27	93	8.324	COMUNE DI BENETUTTI	PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE COMUNE Atto del 22/06/2004 Pubblico ufficiale DETTORI GIOVANNA Sede BENETUTTI (SS) Repertorio n. 378 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8706.1/2004 Reparto PI di SASSARI in atti dal 06/07/2004

VALENZA AMBIENTALE NUOVE AREE (INDIRIZZI CORTE COSTITUZIONALE)

Nella sentenza n. 310 del 2006, la Corte Costituzionale definisce gli usi civici come «esplicazione del diritto collettivo di godimento a favore della collettività utente e proprietaria dei beni», riconoscendo nel contempo (in modo perfettamente coincidente a quanto deliberato ormai da quasi un decennio) «“l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici nella misura in cui essa contribuisce alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio”, in ragione del vincolo paesaggistico».

Viene attentamente sottolineato soprattutto il legame fra la salvaguardia degli usi civici e la tutela del paesaggio. Invero, si tratta dell'elemento forse maggiormente significativo, idoneo a garantire la perdurante vitalità di un istituto antichissimo.

In proposito, risultano particolarmente significative le sentenze (25 marzo) 1 aprile 1993, n. 133[9] e (8 febbraio) 20 febbraio 1995, n. 46. Nella prima, si ravvisa un riferimento espresso proprio all'aspirazione «della collettività generale alla conservazione degli usi civici nella misura in cui ciò contribuisce alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio». Nella seconda, si afferma che «la sovrapposizione fra tutela del paesaggio e tutela dell'ambiente si riflette in uno specifico interesse unitario della comunità nazionale alla conservazione degli usi civici, in quanto e nella misura in cui concorrono a determinare la forma del territorio su cui si esercitano, intesa quale prodotto di una integrazione tra uomo e ambiente naturale».

La proposta fatta dall'amministrazione comunale non confligge con gli indirizzi della Corte Costituzionale in merito alla conservazione degli usi civici e salvaguardia dell'ambiente.

TABELLA 2 - AREE CIVICHE OGGETTO DI TRASFERIMENTO

ALLEGATA ALLA DELIBERA DEL C.C.

FOGLIO	MAPP.	SUP. mq	STATO	DEST. URB.	NOTE	RIF. LGS
9	1047	168	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	273	278	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	275	145	EDIFICATO	B-S	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	276	310	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	277	260	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	880	168	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	279	164	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	280	185	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	281	198	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	282	207	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	283	177	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	284	141	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	285	144	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	286	159	EDIFICATO	B	AREA NON PIU'	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater

					UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	287	140	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	288	147	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	289	140	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
9	1096	286	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
12	742	914	EDIFICATO	B	AREA NON PIU' UTILIZZABILE PER I FINI DI CUI ALLA L. N. 1766/27	Art. 3 comma 8 bis, ter, quater Legge 168/17-Area oggetto di Trasferimento del diritto d'uso civico
SUP. TOTALE 4.331		VEDI TABELLA RIEPILOGATIVA (ELABORATO B)				

TABELLA 3 – RIEPILOGO AREE		
Sup. da trasferire	Nuova Sup. civica	Incremento area Patrimonio civico
Mq. 4.331	Mq. 8.324	+ Mq. 3.993,00

La nuova area civica, individuata dall'Amministrazione comunale, oltre ad avere una maggiore valenza ambientale delle particelle indicate nella Tabella 2 ha una superficie superiore rispetto a quella oggetto di trasferimento.

L'irreversibile perdita della conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi appare evidente, un terreno urbanizzato ed edificato, sin dagli anni 50-60 del 900 difficilmente può essere utilizzato per i fini di cui alla legge n. 1766/27.

Indubbiamente non si può applicare la reviviscenza delle aree compromesse a seguito di edificazione.

In merito alle "finalità perseguite col trasferimento, il pubblico interesse ed il reale beneficio per la generalità dei cittadini titolari del diritto di uso civico" la possibilità per i cives di avere

un'area di maggior superficie e valenza ambientale rispetto a quella compromessa rappresenta un pubblico interesse e un reale beneficio per la comunità.

Per l'attuale Amministrazione una delle caratteristiche preminenti nella corretta gestione del patrimonio sarà il benessere della collettività e non quello dei singoli cittadini, inoltre s'intende, con il presente lavoro, garantire l'integrità dei beni e la conservazione dei valori paesaggistici ed ecologici ambientali delle nuove aree civiche, consentendo la trasmissione alle generazioni future dell'intero patrimonio.

Fanno parte integrante della presente relazione tecnica descrittiva i seguenti elaborati:

- Elaborato B Tabella riepilogativa aree oggetto di trasferimento;
- Elaborato C estratto di mappa nuova area civica;
- Tavola 1 cartografia Catastale foglio 9 all. A AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 2 cartografia Catastale-Ortofoto AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 3 cartografia Catastale-Ortofoto-PUC vigente AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 4 Cronologia urbanistica Foglio 9 AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 5 Cronologia urbanistica Foglio 12 AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 6 cartografia catastale nuova area civica;
- Tavola 7 cartografia catastale nuova area civica;
- Tavola 8 cartografia catastale su ortofoto, Foglio 27 nuova area civica;
- Tavola 9 cartografia PPR, foglio 481 generale nuova area civica;
- Tavola 10 cartografia geoportale ppr stralcio foglio 481 nuova area civica;
- Tavola 11 cartografia PUC, nuova area civica;
-

Il Professionista
Geom. Giovanni B. Piras