COMUNE DI BOSA

Provincia Oristano

PIANO DI TRASFERIMENTO DELLE TERRE CIVICHE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATTIVA

Studio Tecnico Professionale

Dr. Agronomo Vincenzo Sechi Corso Umberto I n. 283 Macomer (NU)

Il professionista *Dr. Agronomo Vincenzo Sechi* SECHI VINCENZ 2023.01.17 18:12:33 CN=SECHI VINCENZO C=IT O=CONAF 2.5.4.11=N. iscr. 187 DOTTORE AGRONOMO VINCENZO SECHI RSA/2048 bits	Il Responsabile del procedimento	ELABORATO A
		Data: ***gennaio 2023***

PREMESSA

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

Il percorso progettuale viene dettato dalle esigenze della comunità dei residenti (cives) e fatte proprie dall'Amministrazione comunale.

AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO

1.Inquadramento cartografico:

Cartografia ufficiale dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) scala 1:25.000 serie 25 Foglio 498 serie III;

Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) scala 1: 10.000 – Tavola 497 – 010-020-030-050-060-070-100-110

Cartografia Agenzia delle Entrate di Nuoro Foglio 37 e allegati Comune censuario di Bosa (OR);

2.Localizzazione:

Comune di Bosa, provincia di Oristano.

- 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. *Nelle terre civiche, dunque, uso conservativo ed uso produttivo devono coincidere, in un ottica di sviluppo sostenibile delle aree interessate.*

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.
Il panorama legislativo Regionale presenta un ventaglio di modelli di gestione improntati ad una concezione economica-produttiva sia tradizionale (sviluppo del settore agro-forestale e zootecnico) che più moderna (valorizzazione turistica delle aree a destinazione agro-silvo-pastorale), in particolare, le utilizzazioni paesaggistico-ambientali-turistiche non comportano stravolgimenti della destinazione d'uso dei suoli ma operano nell'ambito della gestione primaria.
Nel nostro specifico caso le zone interne costiere non sono più un problema da risolvere ma una risorsa da valorizzare e salvaguardare, in tale contesto le terre civiche devono essere viste come uno strumento adatto alla realizzazione degli obiettivi di valorizzazione e di protezione ambientale.
In poche parole si deve mantenere e tutelare i beni, ma si deve anche avere la capacità necessaria per la gestione (conservazione, ampliamento e sviluppo) del patrimonio civico, infinito è il patrimonio materiale e immateriale del territorio di *Bosa* tra cui il patrimonio naturalistico, ambientale, storico, ecc.
Gli aspetti generali e sintetici, appresso descritti, sono decisioni compartecipate, che l'amministrazione fa proprie, le quali nascono dalla volontà dei cittadini i quali vogliono innescare un processo virtuoso nel quale non solo la decisione, ma anche l'ideazione dei futuri progetti "*definitivi*" possa coinvolgere in prima persona tutti i naturali residenti attraverso una concertazione il più possibile diretta.

Nel 2020 la Regione Autonoma della Sardegna, attraverso l'Agenzia Regionale "Argea" effettuava la ricognizione sul territorio comunale di Bosa finalizzata all'inventario delle terre civiche relative al Decreto Commissariale di accertamento n. 212 del 14.02.1938.

Il progetto che l'Amministrazione intende sviluppare, in questa fase propositiva 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;**
- **Rendere fruibile per i cives una superficie superiore a quella attualmente occupata;**

1. OGGETTO DEL LAVORO

1.1- (Introduzione)

Come già affermato l'Amministrazione, con il presente piano, intende "trasferire" su altri siti il diritto d'uso civico, apposto con la Decreto Commissariale di accertamento n. 212 del 14.02.1938, ricadente su diverse aree poste all'interno del centro urbano di Bosa.

L'analisi della Determinazione, pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia Argea, ha permesso di risalire ai fogli e mappali catastali sui quali si dovrà intervenire con la richiesta di trasferimento, il documento pubblicato dalla Regione Sarda costituisce l'atto ufficiale che determina con certezza quali siano le particelle catastali e le loro rispettive superfici (nominali) sulle quali ricade il diritto d'uso civico.

La proposta progettuale dell'Amministrazione comunale di Bosa intende "*liberare*", dal diritto d'uso civico, tutte quelle aree non più utilizzabili per i fini di cui alla Legge n.1766/27.

Una superficie superiore è stata individuata dall'amministrazione su aree libere in proprietà dell'ente Comune (patrimonio disponibile).

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 Bosa, esaminando la tabella allegata all'inventario ARGEA si evince che:

Una parte del centro abitato, in particolare i fogli catastali 37 e suoi allegati è interessato dal diritto d'uso civico, (fonte inventario Argea), esso comprende numerose particelle catastali di piccole e medie dimensioni edificate da privati non più fruibili per scopi agro-

silvo-pastorali, individuate nel vigente PUC come zone Urbanistiche B(contesto 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 nel Foglio 37 urbanisticamente ricadono in zone B 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.

l'Amministrazione comunale di *Bosa* intende trasferire il diritto d'uso civico su di un'area idonea all'esercizio come previsto dalla Legge n.108 del 29.07.2021 art. 63 bis;

AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 37) (Inquadramento satellitare 1977-78)



AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Foglio 37) (Inquadramento satellitare 1977-78)



AREE OGGETTO DEL PRESENTE LAVORO (Inquadramento satellitare generale 2008)



Aree urbanizzate non più utilizzabili per i fini della Legge n. 1766/27

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.108/21 art. 63 bis 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 Foglio 37 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 tradizionali.

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 dello stesso, 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 *Bosa* 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, 2, e 3 "CATASTALE ORTOFOTO", 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 maggior 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 .
in sostanza esso:

- risponde a fini di pubblico interesse;
- non compromette l'esistenza degli usi civici;
- non pregiudica i diritti delle Comunità / Utenti;
- permette ai cives di ampliare il proprio territorio civico.

La nuova superficie civica sarà di Ha 17.33.14 (mq. 173.314) con un aumento del territorio civico di mq. 144.302.
La nuova ubicazione messa in evidenza dalle planimetrie allegate e in particolare dalle Tavole n. 6 e 7 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 grafiche n. 4 e 5 riportano uno stralcio degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Bosa sin dal 1968 anno del primo Programma di Fabbricazione.

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

-Ottenere la partecipazione dei privati alle spese di urbanizzazione

La cartografia relativa al PDF del 1968 redatto dall'Amministrazione comunale, indica le aree oggetto del presente lavoro, ubicate all'interno delle Zone Urbanistiche **B** e **A**.

Quanto riportato in cartografia e assentito dall'Amministrazione comunale e dalla Regione Autonoma della Sardegna (Assessorato EE.LL. e Urbanistica) permette di certificare l'avvenuta edificazione delle aree oggetto del presente lavoro.

Attualmente il Comune di Bosa è dotato del Piano Urbanistico Comunale (PUC) il quale indica per le aree le zone Urbanistiche B (completamento residenziale e A centro storico .

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

In merito al vincolo paesaggistico enunciato dalla legge n.108/21 art. 63 bis vedi lettera b

b-Non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità a 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 provvide 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 perimetrate 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.108/21 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 1968 primo Strumento urbanistico del Comune di *Bosa*..

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, Piano regolatore Intercomunale del 1975 (delibera di adozione del C.C. n. 15 del 29.04.1975 e Decreto Assessoriale Ras n.190/U del 27.02.1979), 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 1975 (delibera di adozione del C.C. n. 15 del 29.04.1975 e Decreto Assessoriale Ras n.190/U del 27.02.1979) in zona Urbanistica Be D 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.

L'area totale di ettari 17.33.14 è ubicata nel Foglio 20 catasto terreni del comune censuario di *Bosa*.

L'intero corpo risulta di proprietà del Comune di *Bosa*, patrimonio disponibile dell'Ente, attualmente la destinazione d'uso è il pascolo .

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).

La visione del PPR (D.lgs n.42/2004 art. 143) ha evidenziato che sulle particelle ove verrà trasferito il diritto d'uso civico è vigente il vincolo:

Assetto Ambientale

Il terreno di cui trattasi è ricompreso all'interno dei seguenti Siti afferenti la rete Natura 2000:

Denominazione: Zona Speciale di Conservazione **Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marargiu e Porto Tangone Codice:** ITB020041

Coordinate: 40° 24' 31" N - 08° 27' 56" E

Comuni interessati: Alghero, Bosa, Monteleone Roccadoria, Montresta, Padria, Romana, Villanova Monteleone

Superficie: 29.625 ettari

Quota minima: 0 m

Quota massima: 600 m

Quota media: 364 m

Regione biogeografica: Mediterranea

La vasta area di natura effusiva si caratterizza per le coste alte e per la limitatezza delle spiagge, per cui solamente le associazioni alofile rupicole sono ben rappresentate. Nelle aree più interne i boschi di Quercus ilex e, negli avvallamenti o aree con suoli più freschi, residui di formazioni di querce caducifoglie sono presenti in modo frammentato, così come le sugherete.
Il paesaggio vegetale è dominato dai diversi aspetti dei prati aridi mediterranei e dalle garighe a cisto e lavanda, fortemente legate agli incendi, molto frequenti nell'area. La macchia mediterranea è costituita da un mosaico di tipologie più o meno compatte ed evolute. Le boscaglie miste di sclerofille sempreverdi a tratti presentano aspetti di veri e propri boschi. La vegetazione a Chamaerops humilis e *Juniperus phoenicea* subsp. *turbinata* è senza dubbio quella di maggiore interesse per la abbondanza della palma nana che la caratterizza. Le formazioni a Euphorbia dendroides quelle più comuni e caratterizzanti dei rocciai, che nel periodo primaverile danno la tipica colorazione rossastra al paesaggio vegetale. La Zona è particolarmente importante per la presenza della colonia più importante d'Italia di Gyps fulvus, Il settore di Capo Marrargiu è proposto dalla Regione quale riserva naturale integrale.

L'areale di Capo Marrargiu, è inoltre ricompreso all'interno di una IBA(Important Bird area) anche perché il sito in oggetto è particolarmente importante anche per la presenza della colonia più importante d'Italia dell'avvoltoio grifone (*Gyps fulvus*) inoltre si riscontra la presenza di specie prioritarie come: marangone dal ciuffo, nibbio reale, astore di Sardegna, aquila reale



denominazione: Zona di Protezione Speciale **Costa e Entroterra di Bosa, Suni e Montresta**

Codice: ITB023037

Coordinate: 40° 20' 18" N - 08° 28' 48" E

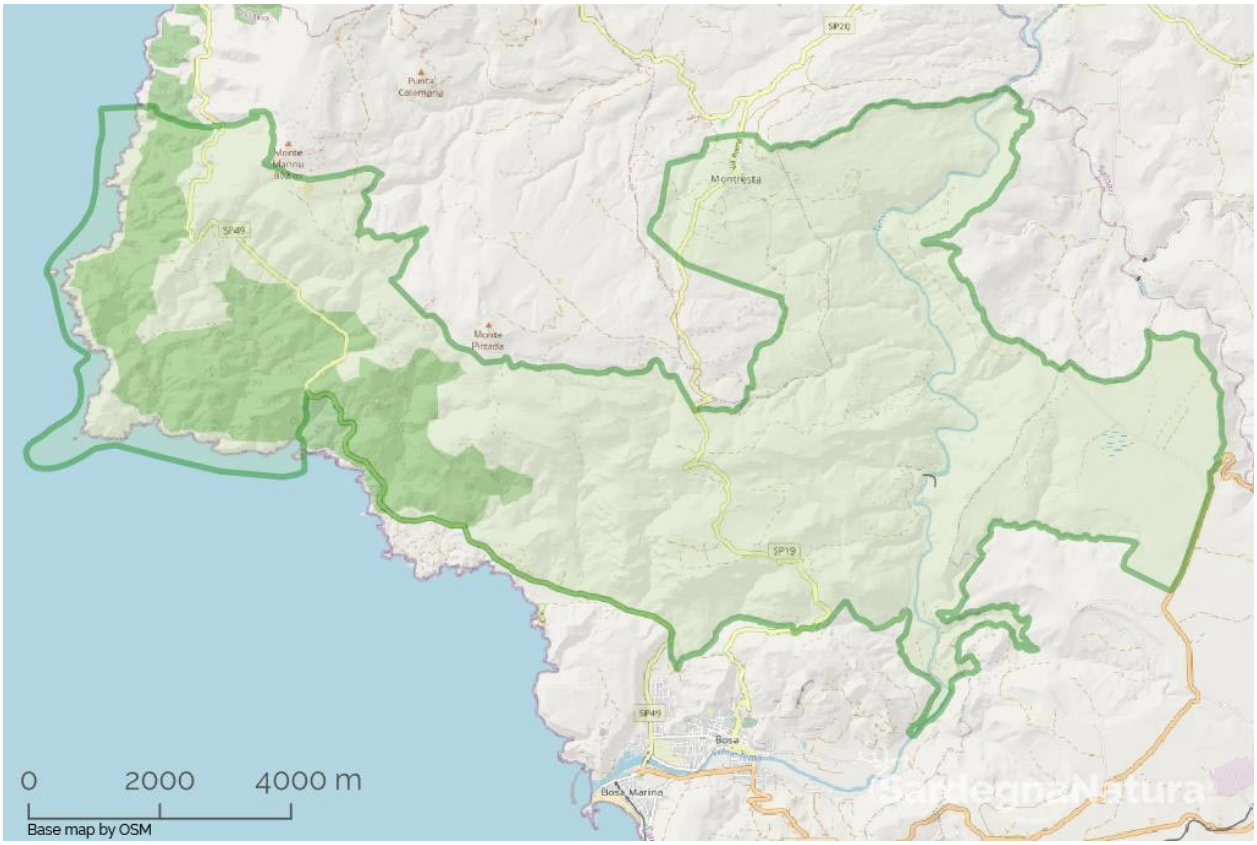
Comuni interessati: Bosa, Suni, Montresta

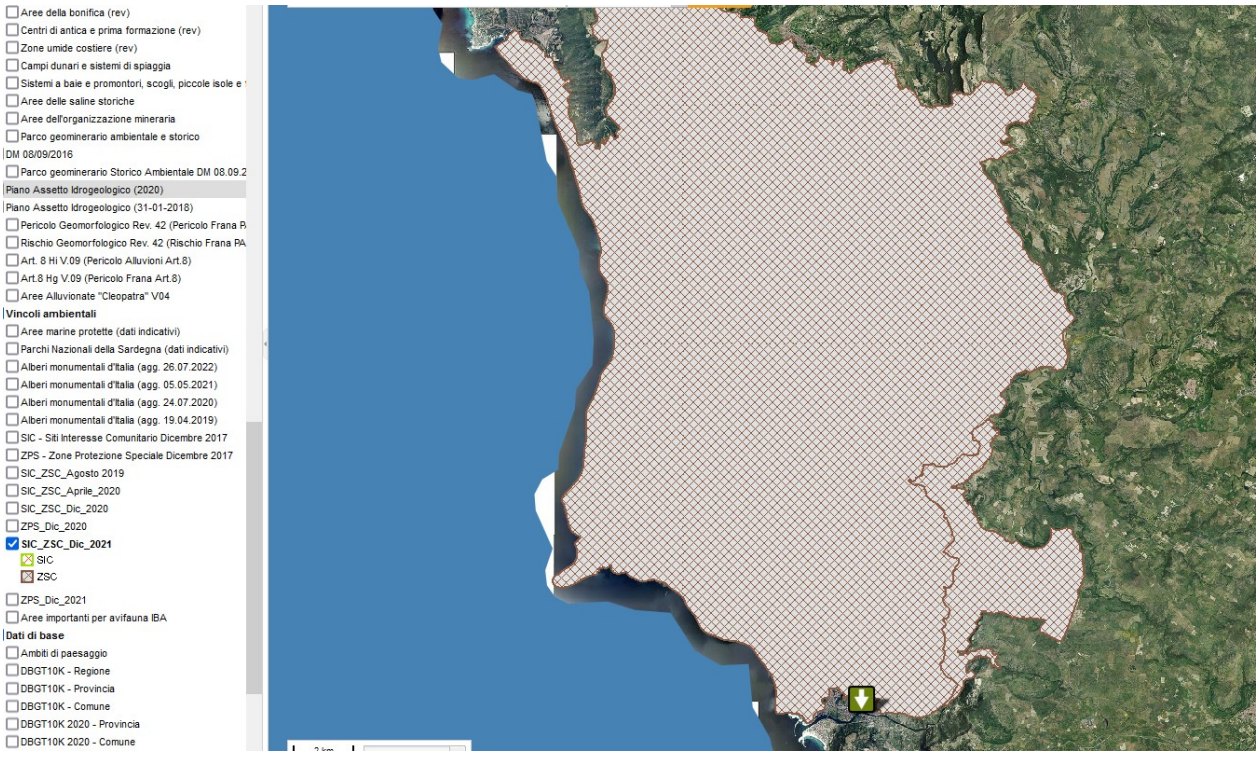
Superficie: 8.222 ettari

Quota minima: 0 m

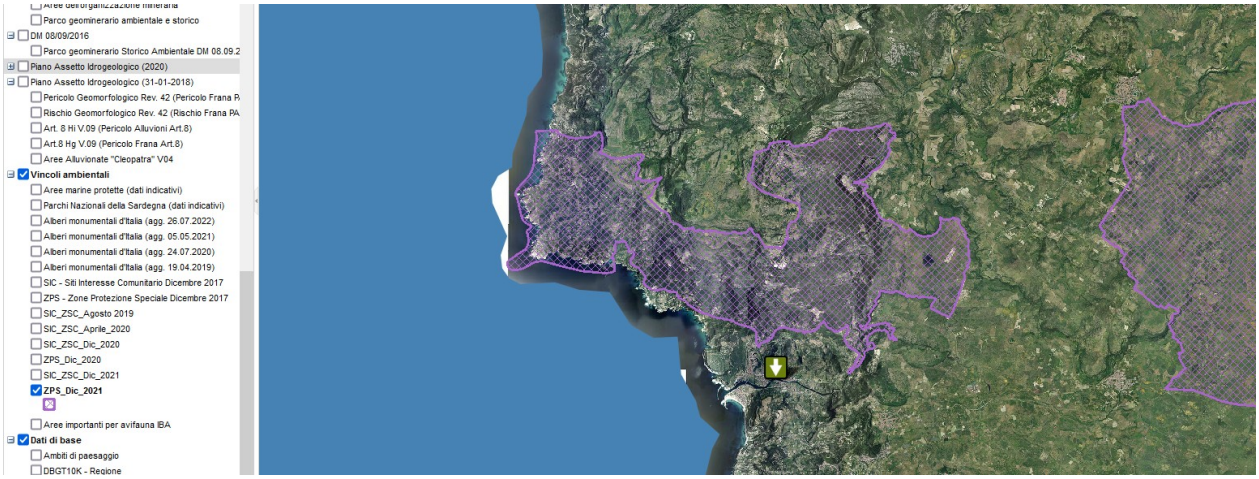
Quota massima: 600 m

Quota media: 280 m

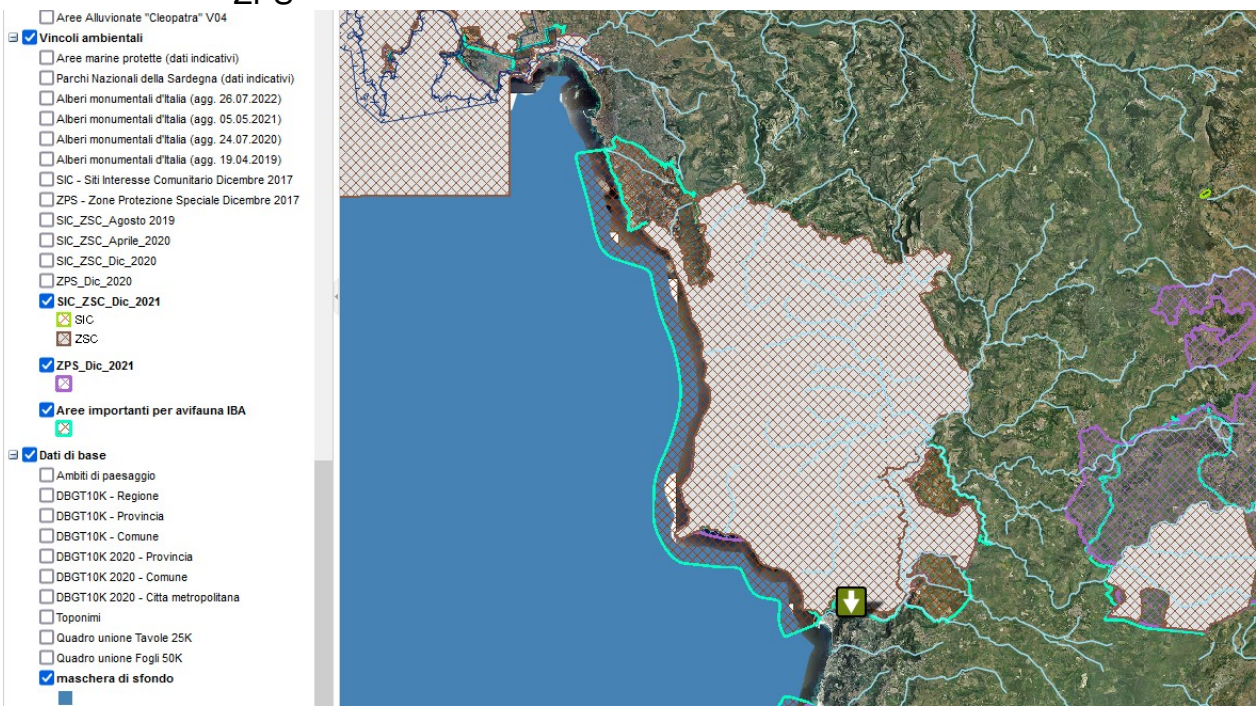

SP20
Punta Colomarina
Monte Nannu
Montresta
SP49
Monte Pittadu
SP19
SP49
Bosa
Bosa Marina
0
2000
4000 m
Base map by OSM
SardegnaNatura

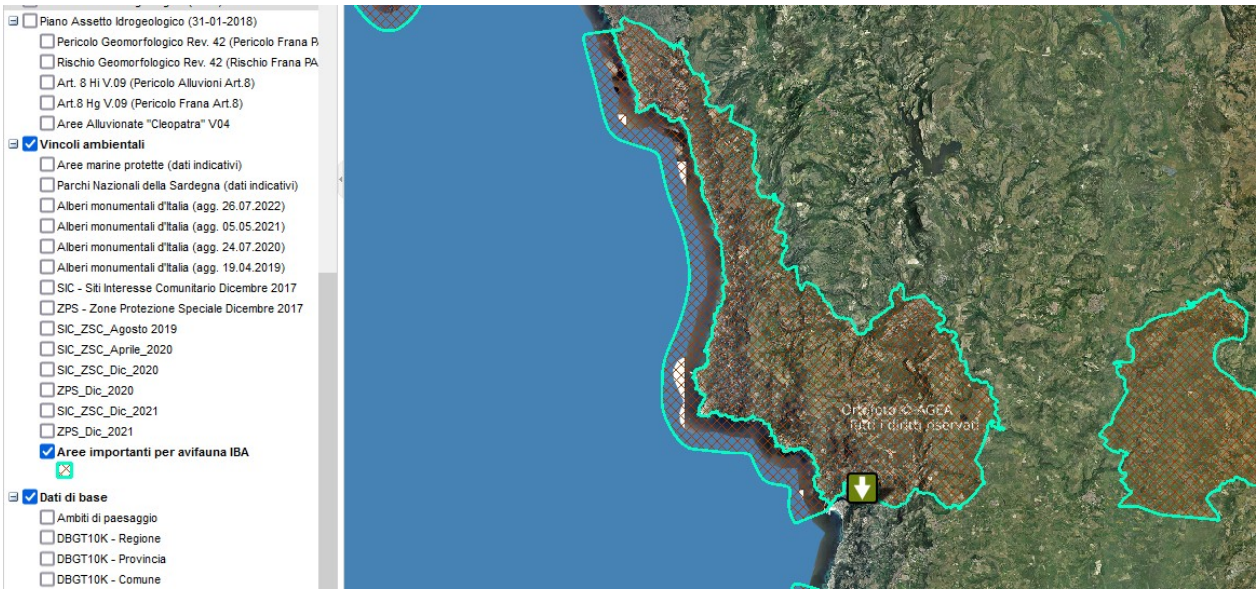

Aree della bonifica (rev)
Centri di antica e prima formazione (rev)
Zone umide costiere (rev)
Campi dunari e sistemi di spiaggia
Sistemi a baie e promontori, scogli, piccole isole e
Aree delle saline storiche
Aree dell'organizzazione mineraria
Parco geominerario ambientale e storico
DM 08/09/2016
Parco geominerario Storico Ambientale DM 08.09.2
Piano Assetto Idrogeologico (2020)
Piano Assetto Idrogeologico (31-01-2018)
Pericolo Geomorfologico Rev. 42 (Pericolo Frana P
Rischio Geomorfologico Rev. 42 (Rischio Frana PA
Art. 8 Hi V.09 (Pericolo Alluvioni Art.8)
Art.8 Hg V.09 (Pericolo Frana Art.8)
Aree Alluvionate "Cleopatra" V04
Vincoli ambientali
Aree marine protette (dati indicativi)
Parchi Nazionali della Sardegna (dati indicativi)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 26.07.2022)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 05.05.2021)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 24.07.2020)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 19.04.2019)
SIC - Siti Interesse Comunitario Dicembre 2017
ZPS - Zone Protezione Speciale Dicembre 2017
SIC_ZSC_Agosto 2019
SIC_ZSC_Aprile_2020
SIC_ZSC_Dic_2020
ZPS_Dic_2020
SIC_ZSC_Dic_2021
SIC
ZSC
ZPS_Dic_2021
Aree importanti per avifauna IBA
Dati di base
Ambiti di paesaggio
DBGT10K - Regione
DBGT10K - Provincia
DBGT10K - Comune
DBGT10K 2020 - Provincia
DBGT10K 2020 - Comune

SIC/ZSC

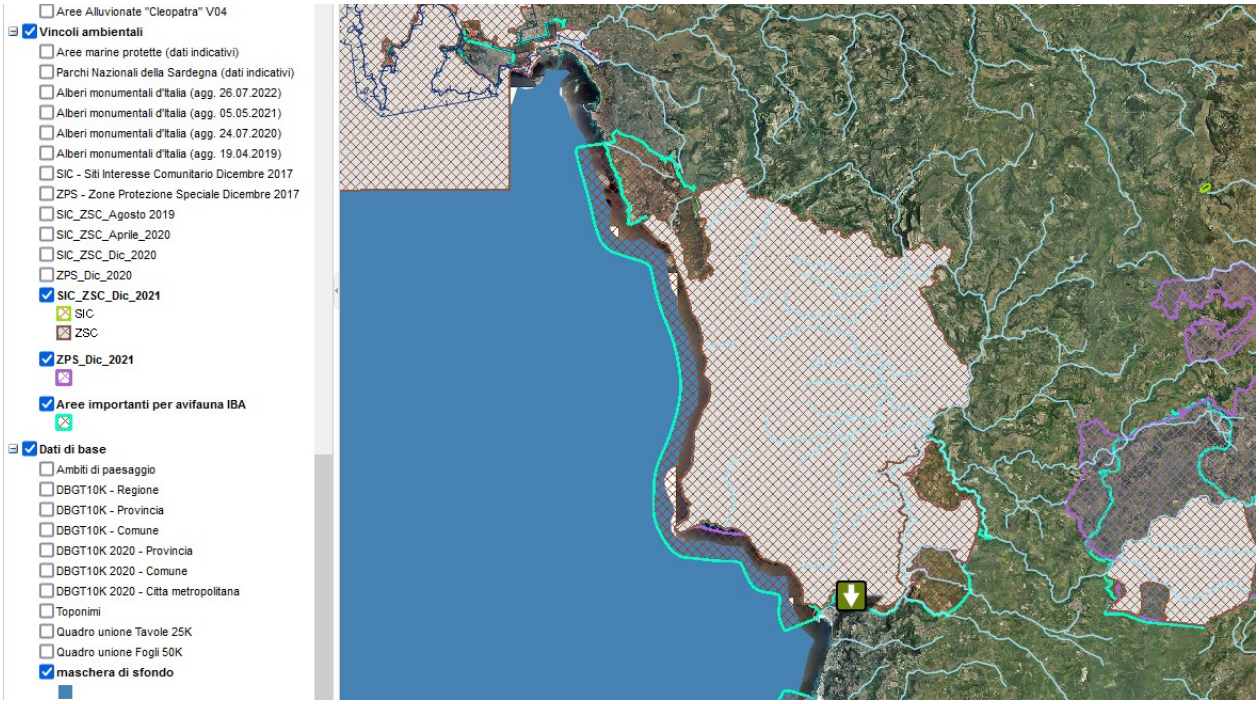

Parco geominerario ambientale e storico
DM 08/09/2016
Parco geominerario Storico Ambientale DM 08.09.2
Piano Assetto Idrogeologico (2020)
Piano Assetto Idrogeologico (31-01-2018)
Pericolo Geomorfologico Rev. 42 (Pericolo Frana P
Rischio Geomorfologico Rev. 42 (Rischio Frana PA
Art. 8 Hi V.09 (Pericolo Alluvioni Art.8)
Art.8 Hg V.09 (Pericolo Frana Art.8)
Aree Alluvionate "Cleopatra" V04
Vincoli ambientali
Aree marine protette (dati indicativi)
Parchi Nazionali della Sardegna (dati indicativi)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 26.07.2022)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 05.05.2021)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 24.07.2020)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 19.04.2019)
SIC - Siti Interesse Comunitario Dicembre 2017
ZPS - Zone Protezione Speciale Dicembre 2017
SIC_ZSC_Agosto 2019
SIC_ZSC_Aprile_2020
SIC_ZSC_Dic_2020
ZPS_Dic_2020
SIC_ZSC_Dic_2021
ZPS_Dic_2021
Aree importanti per avifauna IBA
Dati di base
Ambiti di paesaggio
DBGT10K - Regione

ZPS


Aree Alluvionate "Cleopatra" V04
Vincoli ambientali
Aree marine protette (dati indicativi)
Parchi Nazionali della Sardegna (dati indicativi)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 26.07.2022)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 05.05.2021)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 24.07.2020)
Alberi monumentali d'Italia (agg. 19.04.2019)
SIC - Siti Interesse Comunitario Dicembre 2017
ZPS - Zone Protezione Speciale Dicembre 2017
SIC_ZSC_Agosto 2019
SIC_ZSC_Aprile_2020
SIC_ZSC_Dic_2020
ZPS_Dic_2020
SIC_ZSC_Dic_2021
SIC
ZSC
ZPS_Dic_2021
Aree importanti per avifauna IBA
Dati di base
Ambiti di paesaggio
DBGT10K - Regione
DBGT10K - Provincia
DBGT10K - Comune
DBGT10K 2020 - Provincia
DBGT10K 2020 - Comune
DBGT10K 2020 - Citta metropolitana
Toponimi
Quadro unione Tavole 25K
Quadro unione Fogli 50K
maschera di sfondo



IBA



TUTTI I VINCOLI

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, che indiscutibilmente affonda le proprie radici in una realtà basata su valori ed esigenze ormai in gran parte definitivamente superati. L'individuazione e la valorizzazione del nesso teleologico con la protezione delle risorse ambientali ha consentito, negli anni più recenti, l'assunzione di un nuovo ruolo degli usi civici, che corrisponde al soddisfacimento dell'interesse generale. Tale legame emerge chiaramente nelle pronunce più recenti della Consulta.

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».

TABELLA **1** - NUOVE AREE CIVICHE				
FOGLIO	**MAPP.**	**SUP. mq.**	**DITTA**	**NOTE**
20	9 parte	173.314	COMUNE DI BOSA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1993 Voltura n . 1006 .1/1994 in atti dal 24/05/2001 (protocollo n . 78155) Repertorio n .: 35531 Rogante: SEG .COMUNALE Sede: BOSA Registrazione: UR Sede: MACOMER n: 48 del 17/01/1994
			Patrimonio disponibile dell'Ente Comune pervenuto dal Demanio (acquisto della proprietà a titolo derivativo art. 922 c.c.)	

TABELLA **2** - AREE CIVICHE OGGETTO DI TRASFERIMENTO ALLEGATA ALLA DELIBERA DEL C.C.				
FOGLIO	MAPP.	SUP. TOT.mq.	DITTA	NOTE
37	Varie	29.012	PRIVATI	Particelle non più utilizzabili per i fini di cui alla Legge n.1766/27
SUP. TOTALE 29.012			VEDI TABELLA RIEPILOGATIVA (ELABORATO B)	

TABELLA **3** – RIEPILOGO AREE		
Sup. da trasferire	Nuova Sup. civica	Incremento area Patrimonio civico
Mq. 29.012	**Mq. 173.314**	**Mq. 144.302**

CONCLUSIONI

Come sopra argomentato, le nuove aree civiche ricadono in zone atte all'esercizio del diritto d'uso civico da parte dei cives di *Bosa*, esse sono ubicate a Nord-Ovest del territorio amministrativo del Comune di Bosa, l'amministrazione comunale intende, con il trasferimento, tutelare e valorizzare paesaggisticamente l'area.

Di primaria valenza è la funzione ambientale e paesaggistica degli "usi civici" la quale trova riconoscimento formale e inderogabile nell'art. 1, lettera h, della legge 8 agosto 1985 n.431 (nota come legge Galasso) che, modificando l'art. 82 del D.P.R. n.616 del 1977, ha sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, tra le altre cose le aree interessate agli USI CIVICI.

La legge n.431/85 (legge Galasso) ha creato una categoria di beni tutelati per legge la cui importanza è rilevata dalla stessa "Fonte" che si qualifica come norma fondamentale di riforma economico-sociale dello Stato (art. 2) convalidata tale dalla Corte Costituzionale su una rinnovata concezione della tutela paesaggistica (Corte Costituzionale del 24 giugno 1986 n.151).

La legge "Galasso" porta a una nuova cultura ambientale e del paesaggio riconsiderando il territorio in base a un principio estetico culturale che si afferma principale ad altri interessi, esempio economici, in logica dell'importanza economica sociale della norma.

L'art. 1, lett. h, legge .431/85, conferendo la valenza ambientale paesaggistica ai beni civici, ha integrato l'elenco delle bellezze naturali previsto dall'art. 1 della legge n.1497 del 1939; in tale caratteristica, fanno parte, i beni civici, alla categoria dei beni culturali e ambientali.

L'ufficializzazione di questa prerogativa è espressa, implicitamente, nel Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, D.lgs del 29 ottobre 1999 n.490.

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;
- Tavola 1 cartografia Catastale centro urbano (AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 2 cartografia Catastale- Ortofoto centro urbano (AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 3 cartografia Catastale-Ortofoto (AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 4 cartografia Catastale- PUC (AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 5 cartografia Catastale-P.D.F. (AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO;
- Tavola 6 cartografia catastale Foglio 20, nuove aree civiche;
- Tavola 7 cartografia Catastale- Ortofoto, Foglio 4, nuove aree civiche;

Il Professionista

Dr. Agronomo Vincenzo Sechi

SECHI VINCENZ
Firmato digitalmente da: SECHI VINCENZO
Data: 2023.01.17 18:14:29
CN=SECHI VINCENZO
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. Iscr. 187
DOTTORE AGRONOMO
VINCENZO
SECHI
RSA/2048 bits