



COMUNE DI VILLACIDRO

Provincia del Sud Sardegna

Servizio Tecnico

Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Patrimonio, Politiche Ambientali Ed Energetiche e Sicurezza Sul Lavoro

Codice fiscale n. 82002040929 – Partita Iva n. 01047450927

09039 Villacidro - Piazza Municipio, 1 – Tel. 070 93442229 – Fax 070 93442271

Sito web: <http://www.comune.villacidro.vs.it>

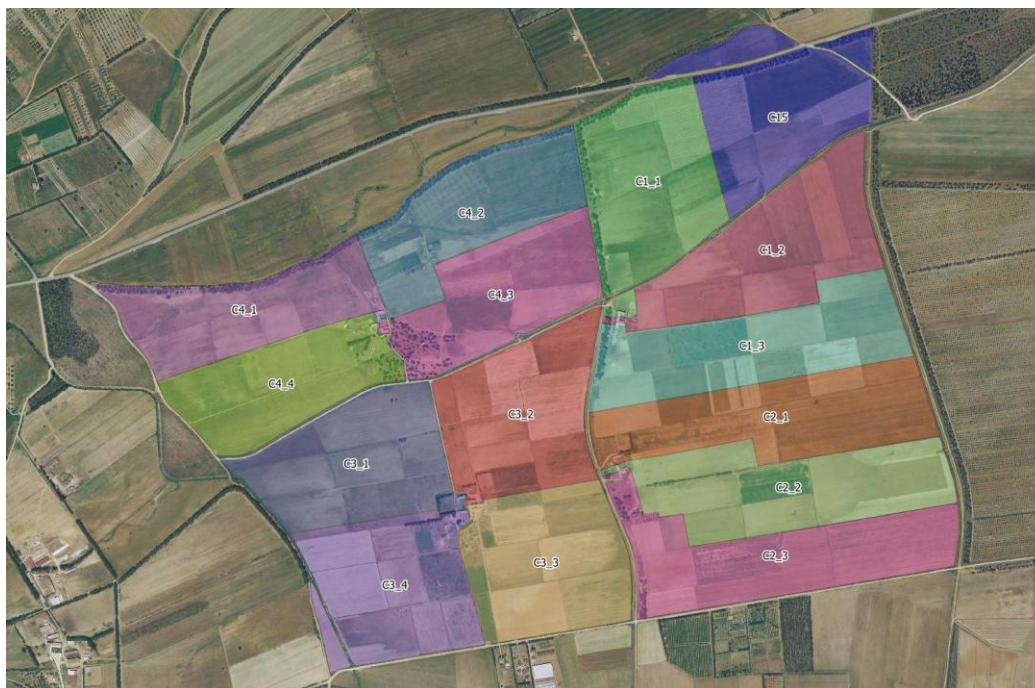
Indirizzo e-mail: ljpp@comune.villacidro.vs.it

Riassegnazione terreni civici

Art. 11

del Regolamento Comunale di concessione ed utilizzo delle terre pubbliche gravate da uso civico approvato con deliberazione di Consiglio n. 38 del 16/05/1998 e ss.mm.ii.

Progetto di riassegnazione terreni civici loc. Turrighedda



Relazione tecnica

Data

maggio 2018

Il Responsabile del Servizio
Ing. **Severino Porcedda**

Il Tecnico incaricato
Dott. Agr. **Giovanni Soro**



Comune di Villacidro

Provincia del Sud Sardegna

Servizio Tecnico **Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Patrimonio, Politiche Ambientali Ed Energetiche e** **Sicurezza Sul Lavoro**

Codice fiscale n. 82002040929 – Partita Iva n. 01047450927

09039 Villacidro - Piazza Municipio, 1 – Tel. 070 93442229 – Fax 070 93442271

Sito web: <http://www.comune.villacidro.vs.it>

pec: ltpp@pec.comune.villacidro.vs.it

email: ltpp@comune.villacidro.vs.it

Riassegnazione terreni civici

Art. 11

“Regolamento Comunale di concessione ed utilizzo delle terre pubbliche gravate da uso civico”
(deliberazione di Consiglio n. 38 del 16/05/1998 e ss.mm.ii.)

Piano di suddivisione

PREMESSA

Con la sentenza n. 1/2007, il Commissario per gli usi civici della Sardegna, ha definitivamente pronunciando, dichiarato che i terreni concessi alla cooperativa “Agricola San Giuseppe - società cooperativa a r.l.” (denominata attualmente Società Cooperativa Agricola San Giuseppe - concessione di cui all’atto pubblico notaio Roberto Putzolu Rep. 25458, Racc. n°9990 in data 28 febbraio 1985) appartengono al demanio civico e sono gravati da uso civico di pascolo, legnatico e seminerio e che la Cooperativa è decaduta dalla concessione dei fondi e quindi condannato la medesima al rilascio immediato degli stessi in favore del Comune.

Considerato che non è intervenuto alcun rilascio spontaneo delle terre oggetto di occupazione da parte della Società Cooperativa Agricola San Giuseppe, la Giunta Comunale con deliberazione n. 160 del 24/11/2015 ha autorizzato il Sindaco ad esperire azione legale per l’attuazione del giudicato del Commissario per gli usi civici della Sardegna con reimmersione in possesso dei terreni occupati senza titolo dalla citata cooperativa e nominando un legale di fiducia dell’Ente.

In data 29/03/2017 è stata avviata la procedura di esecuzione per consegna o rilascio prevista dagli artt. 605-611 del Codice di Procedura Civile, con la notifica dell’atto di precetto alla cooperativa Società Agricola San Giuseppe Soc. Coop. a r.l., contenente intimazione al rilascio dei terreni entro dieci giorni dalla ricezione del medesimo.

Successivamente alla scadenza del suddetto termine, stante il mancato rilascio dei terreni da parte della Cooperativa, il legale incaricato ha provveduto a consegnare l’avviso di soggio all’ufficiale giudiziario, il quale in data 20/12/2017 recandosi presso i terreni aziendali della cooperativa ha invitato il presidente della stessa, al rilascio degli immobili oggetto della citata sentenza.

Al fine di consentire un agevole trasferimento di bestiame e attrezzatura viene accordato un ragionevole e adeguato differimento dell’esecuzione al giorno 12/06/2018.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 16/05/2018 è stato dato mandato al Servizio Tecnico Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Patrimonio, Politiche Ambientali ed Energetiche e Sicurezza Sul Lavoro, di

procedere alla suddivisione delle superfici che rientreranno in possesso al Comune di Villacidro in data 12/06/2018, tenendo conto delle cosiddette "unità standard" descritte nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna nel corso dell'udienza del 06/06/2008, al fine la determinazione del "quantum debeatur" (sentenza n. 10 depositata il 03.08.2015).

PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DELLE TERRE AGRICOLE E FORESTALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VILLACIDRO

Nel Piano integrato di sviluppo e valorizzazione delle terre agricole e forestali di proprietà del Comune di Villacidro di seguito chiamato Piano di sviluppo, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 01 del 28.01.97 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 158 del 15/09/2000, i terreni di cui alla sentenza del Commissario per gli usi civici della Sardegna n. 1/2007, sono identificabili con la concessione di cui all'atto pubblico notaio Roberto Putzolu Rep. 25458, Racc. n°9990 in data 28 febbraio 1985 in favore dell'impresa "Agricola San Giuseppe - società cooperativa a r.l." (Tav. 1/a Relazione conoscitiva generale pag. 59-62 e "Tav. 3.6 – ubicazione su carta tecnica" e "Tav. 4.4 - ubicazione su carta catastale").

IL REGOLAMENTO COMUNALE DI CONCESSIONE ED UTILIZZO DELLE TERRE PUBBLICHE GRAVATE DA USO CIVICO

L'art. 11 del "Regolamento Comunale di concessione ed utilizzo delle terre pubbliche gravate da uso civico" in caso di cessazione dell'attività o di risoluzione anticipata della concessione, il Comune rientrerà nel pieno possesso del fondo concesso e provvederà alla riassegnazione ad altri soggetti.

Sempre l'art. 11 del Regolamento prevede un indennizzo per "le migliorie apportate dal concessionario e non agevolmente asportabili" da erogare allo stesso successivamente all'incameramento delle somme ricavate da apposita asta pubblica indetta per la riassegnazione dei fondi rientrati in possesso al Comune.

All'asta pubblica potranno partecipare gli operatori agricoli a titolo principale residenti, inseriti nella graduatoria ed esclusi dalla precedente assegnazione e che abbiano comunque conservato i requisiti richiesti dal presente regolamento.

A base d'asta verrà messo l'ammontare delle spese sostenute per le migliorie apportate al fondo, al netto dei contributi pubblici ricevuti, rivalutati sulla base degli indici ISTAT.

Sarà prevista una dilazione per i pagamenti al fine di consentire la partecipazione del maggior numero di soggetti.

LO STATO DI CONSISTENZA

L'azienda oggetto dello stato di consistenza è ubicata in agro di Villacidro località Turrighedda (Tav. 1 – COROGRAFIA), dista dal centro abitato circa 3 km e vi si accede tramite la strada provinciale Villacidro- Serramanna e Villacidro-Samassi.

L'azienda è costituita da 2 appezzamenti separati dalla strada provinciale Villacidro-Samassi. Il primo corpo aziendale ha una superficie di circa 2,40 ettari, mentre il secondo corpo aziendale è costituito da un'ampia superficie di circa 258,40 ettari, resa interamente irrigua dalle opere di irrigazione realizzate dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

I terreni con altitudine media di m 105 s.l.m., generalmente pianeggianti o sub-pianeggianti, con lievi avallamenti e lievi pendenze che di rado superano il 3%, sono di chiara origine alluvionale e dal punto di vista granulometrico risultano ricchi di argille ed a scheletro prevalente.

L'azienda è attraversata in senso longitudinale e trasversale da opere realizzate dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (canali, frangiventi e idranti disposti ogni 70 metri lineari lungo linee interrate).

Il corpo aziendale di maggiori dimensioni risulta interamente recintato (Tav. 4 – OMF), è dotato di viabilità interna realizzata mediante strade sterrate in condizioni non ottimali di manutenzione (Tav. 4 – OMF). Sono presenti inoltre numerosi fabbricati, meglio identificati e descritti nel seguito, direttamente correlati e funzionali all'attività agricolo — zootecnica svolta dalla Cooperativa.

I terreni costituenti l'azienda sono identificati catastalmente (Tav. 3 – RIFERIMENTI CATASTALI) come riportato nella tabella che segue:

foglio	numero	superficie	foglio	numero	superficie	foglio	numero	superficie	foglio	numero	superficie
401	199	0	401	284	193	403	4	57965	403	160	92
401	224	3404	401	339	18656	403	89	117692	403	161	2822
401	225	260	401	340	2072	403	91	9643	403	162	1907
401	234	0	401	341	3565	403	95	22476	403	163	1350
401	241	64557	402	112	2590	403	97	245	403	164	198149
401	242	300	402	112	2590	403	103	8354	403	169	297
401	243	1388	402	112	2590	403	104	700	403	170	669
401	244	11040	402	114	296	403	106	13249	403	178	748
401	245	78	402	114	296	403	112	6320	403	179	3973
401	246	419	402	114	296	403	115	4357	403	191	38
401	247	115379	402	162	6047	403	116	1315	403	192	10892
401	248	107	402	162	6047	403	117	639	403	193	55
401	249	115	402	162	6047	403	137	2200	403	194	125
401	250	14784	402	163	157	403	138	14364	403	201	110
401	251	125	402	163	157	403	139	4603	403	202	481
401	252	294	402	163	157	403	140	16	403	203	1545
401	274	88	402	164	230	403	141	38	403	208	1442
401	275	1302	402	164	230	403	142	34	403	217	0
401	276	7	402	164	230	403	143	4005	403	225	869
401	277	21	402	165	351	403	146	1670	403	228	487562
401	279	63	402	165	351	403	147	16	403	230	370668
401	280	187	402	165	351	403	148	38	403	233	1025
401	282	26	403	1	682387	403	151	494	403	234	4139
401	283	2631	403	3	285321	403	152	204			

All'interno del corpo aziendale di maggiori dimensioni sono presenti 4 insediamenti di fabbricati/manufatti oltre ad alcuni fabbricati e manufatti sparsi (Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI). I citati manufatti sono parte di interventi di miglioramento fondiario autorizzati con le concessioni edilizie n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987 e n. 92 del 06/10/1999.

I quattro insediamenti, individuati nella Tav.2 come “Centro aziendale n.1”, “Centro aziendale n.2”, “Centro aziendale n.3” e “Centro aziendale n.4”, sono a loro volta composti dai seguenti manufatti:

❖ “Centro aziendale n.1”:

- n. 3 ovili (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999)
- n. 3 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolati in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori;
- n. 3 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999) e n. 3 condotte disperdenti (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 1 pozzo trivellato (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 1 ovile - fienile (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parti uguali mediante tramezzatura in blocchi di cls;

❖ “Centro aziendale n.2”:

- n. 3 ovili (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 3 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolati in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori;
- n. 3 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 3 condotta disperdente (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 1 pozzo trivellato (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);

- n. 1 ovile - fienile (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parte parti uguali mediante tramezzatura in blocchi di cls;
- ❖ “Centro aziendale n.3”:
 - n. 4 ovili (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 4 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolati in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori
 - n. 4 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 4 condotta disperdente (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 1 pozzo trivellato (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 1 fienile (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parte parti uguali mediante tramezzatura in blocchi di cls;
- ❖ “Centro aziendale n.4”:
 - n. 4 ovili (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 4 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolati in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori;
 - n. 4 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 4 condotta disperdente (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 1 pozzo trivellato (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
 - n. 1 ovile - fienile (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parte parti uguali mediante tramezzatura in blocchi di cls;
 - n. 1 pozzo scavato (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 – variante n. 3362 del 05/06/1987).

È inoltre presente all'interno del perimetro aziendale un vano appoggio (Tav. 4 – OMF).

LA SUDDIVISIONE IN 15 AZIENDE

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 16/05/2018 è stato dato mandato al Servizio Tecnico Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Patrimonio, Politiche Ambientali ed Energetiche e Sicurezza Sul Lavoro, di procedere alla suddivisione delle superfici che rientreranno in possesso al Comune di Villacidro in data 12/06/2018, tenendo conto delle cosiddette “unità standard” descritte nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna e sulla base dei seguenti indirizzi:

- la superficie complessiva dei terreni di cui alla citata sentenza n. 1/2007 dovrà essere suddivisa in un numero di aziende la cui superficie non potrà essere inferiore alla superficie minima prevista dall'art. 3 del su indicato Regolamento (10 ettari),
- dovrà essere assegnate una quota di terreni adeguata e comunque non inferiore alla superficie minima prevista dall'art. 3 del su indicato Regolamento (10 ettari), almeno a 14 unità funzionali descritte nella citata relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio;
- i fabbricati delle citate unità funzionali dovranno essere ubicati all'interno dei terreni assegnati o comunque su corpi confinanti e separati unicamente da strade poderali di accesso agli stessi;
- le aziende dovranno essere composte per quanto possibile da un unico corpo di superficie regolare o da corpi confinanti separati da confini naturali (strade, frangiventi e canali);
- la delimitazione delle aziende dovrà avvenire per quanto possibile da confini naturali (strade, frangiventi e canali ecc.);
- la dimensione delle singole aziende per quanto possibile dovrà essere compresa tra 14 e 19 ettari;
- la estensione delle aziende deve essere simile compatibilmente comunque delle delimitazioni di cui ai punti precedenti;
- dovrà essere previsto per quanto possibile la esclusione di accessi in comune alle aziende con privilegio delle condizioni che consentano un accesso per singola azienda;
- gli accessi per le singole aziende saranno determinati sulla base della minor distanza del centro aziendale dalle strade pubbliche;
- dovrà essere previsto una apposita ripartizione per la gestione e utilizzo delle opere di miglioramento fondiario in comune a più aziende (pozzi, strade poderali, elettrificazione, accessi ecc.);
- dovrà essere calcolata per ogni singola azienda la base d'asta di cui all'art. 11 del “Regolamento comunale di concessione ed utilizzo delle terre pubbliche gravate da uso civico”, determinata quale quota parte

dall'ammontare delle spese sostenute dalla Società Cooperativa Agricola San Giuseppe per le migliorie apportate al fondo, al netto dei contributi pubblici ricevuti, rivalutati sulla base degli indici ISTAT.

Per quanto sopra e tenendo conto dei citati indirizzi sono state ottenute **15** aziende aventi singolarmente una superficie compresa tra i 14 e 18 ettari come riportato nella seguente tabella e nella tavola grafica allegata alla presente (Tav. 6 – suddivisione):

Tab. A – suddivisione aziende (Tav. 6)				
n. progr.	Denominazione azienda	centro aziendale (*)	n. corpi	superficie totale
1	C1_1	C1	2	18,1212
2	C1_2		1	18,4725
3	C1_3		1	18,4939
4	C2_1	C2	1	18,0771
5	C2_2		1	18,3242
6	C2_3		2	18,3521
7	C3_1	C3	1	17,1375
8	C3_2		1	17,1539
9	C3_3		1	17,1905
10	C3_4		1	17,0857
11	C4_1	C4	1	14,9304
12	C4_2		2	16,0272
13	C4_3		2	15,1077
14	C4_4		1	14,1845
15	C15	///////	3	17,496

(*) Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI

In ciascuna delle aziende denominate C1_1, C1_2, C1_3, C2_1, C2_2, C2_3, C3_1, C3_2, C3_3, C3_4, C4_1, C4_2, C4_3 e C4_4 sono presenti i fabbricati delle “unità funzionali” descritte nella relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna e composti da:

- n. 1 ovile (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999),
- n. 1 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolato in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori;
- n. 1 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999) e relativa condotta disperdente (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 1 fienile – quota parte dell’ovile di cui alla concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 (variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parte parti uguali, quante sono le aziende afferenti al centro aziendale di cui alla Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI, mediante tramezzatura in blocchi di cls.

Le aziende denominate C3_3 e C3_4 sono dotate di accesso indipendente e non in comune con le altre aziende (ac3 e ac4 - Tav. 4 – OMF).

ASSEGNAZIONE OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDARIO (strade, pozzi, elettrificazione, accessi ...)

Come previsto dagli indirizzi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 16/05/2018 alle aziende identificate con il codici C1_1, C1_2, C1_3, C2_1, C2_2, C2_3, C3_1, C3_2, C3_3, C3_4, C4_1, C4_2, C4_3, e C4_4, corrispondenti alle cosiddette “unità standard” descritte nella relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna, sono assegnati i seguenti fabbricati:

- n. 1 ovile (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999),
- n. 1 locale mungitura (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999), articolato in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori;
- n. 1 fossa imhoff (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999) e relativa condotta disperdente (Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999);
- n. 1 fienile – quota parte dell’ovile di cui alla concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985 (variante n. 3362 del 05/06/1987), suddiviso internamente in parte parti uguali, mediante tramezzatura in blocchi di cls, quante sono le

aziende afferenti al centro aziendale di cui alla Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI. Il vano appoggio di cui alla Concessione edilizia n. 92 del 06/10/1999 ricade all'interno del perimetro aziendale dell'azienda identificata con il codice C3_2 e sarà assegnato alla stessa azienda. Come descritto nei precedenti paragrafi, nei terreni che rientreranno nel pieno possesso del Comune di Villacidro, sono presenti altre opere di miglioramento fondiario, una parte delle quali saranno a servizio di più aziende ricavate dal piano di suddivisione di cui al precedente paragrafo (Tav. 7 – OMF comuni). In particolare si riporta nella tabella "A1" allegata alla presente l'attribuzione delle opere di miglioramento fondiario alle singole aziende individuate nella precedente tabella "A".

Gli **accessi** sono stati attribuiti sulla base della minor distanza tra l'accesso stesso e il centro aziendale della singola azienda. Le aziende denominate con la sigla C4_1, C4_2, C4_3, C4_4, C3_1 e C3_2 avranno come accesso l'ingresso identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **ac1**; le aziende denominate con la sigla C1_1, C1_2, C1_3 e C15 avranno come accesso l'ingresso identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **ac2**; le aziende denominate con la sigla C2_1, C2_2 e C2_3 avranno come accesso l'ingresso identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **ac3**; l'azienda denominata con la sigla C3_3 avrà come accesso l'ingresso identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **ac4**; l'azienda denominata con la sigla C3_4 avrà come accesso l'ingresso identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **ac5**.

Le **strade poderali** la cui gestione sarà di competenza delle aziende individuate nella tabella A1, sono state attribuite sulla base dell'utilizzo che ciascuna azienda ne farà per raggiungere il centro aziendale e sulla base del possibile utilizzo che la singola azienda potrebbe farne per accedere ai terreni di pertinenza della stessa. La strada poderale **sp11** è ad escluso utilizzo dell'azienda C3_4 mentre la strada poderale **sp12** è ad escluso utilizzo dell'azienda C3_3.

I **pozzi**, benché presenti all'interno dei terreni di singole aziende, dovranno essere gestiti in comune come riportato nella tabella "A1" e in particolare il pozzo identificato nella Tav. 7 – OMF comuni, con la sigla **pt – C1** sarà a servizio delle aziende C1_1, C1_2 e C1_3, quello identificato con la sigla **pt – C2** sarà a servizio delle aziende C2_1, C2_2 e C2_3, quello identificato con la sigla **pt – C3** sarà a servizio delle aziende C3_1, C3_2, C3_3 e C3_4, quello identificato con la sigla **pt – C4** sarà a servizio delle aziende C4_1, C4_2, C4_3 e C4_4.

Per quanto riguarda le opere inerenti l'**elettificazione** delle aziende è stato rilevato che i corpi C1, C2, C3 sono dotati di **energia elettrica** mentre il corpo C4 ne è attualmente sprovvisto, a differenza di quanto rilevato negli elaborati progettuali di cui alle OMF realizzate dalla cooperativa concessionaria. L'energia elettrica proviene da un contatore unico, ubicato a bordo strada a servizio dei 4 centri aziendali.

Per quanto riguarda le **condotte disperdenti** facenti parte dell'impianto di smaltimento dei liquami non è possibile verificarne lo stato di manutenzione e la loro effettiva ubicazione. Dagli elaborati progettuali di cui alle concessioni edilizie inerenti i fabbricati serviti dagli stessi impianti, si rileva che le condotte disperdenti sono ubicate frontalmente alla sala di mungitura.

Tutte le aree di sedime delle opere inerenti la gestione in comune (strade, pozzi, elettificazione, accessi ecc.) tra le diverse aziende saranno gravate da servitù a favore delle aziende che utilizzano le stesse opere.

DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA

Come previsto dal regolamento a base d'asta verrà messo l'ammontare delle spese sostenute per le migliorie apportate al fondo, al netto dei contributi pubblici ricevuti, rivalutati sulla base degli indici ISTAT. Tale valore è stato calcolato in occasione della redazione di apposita CTU in quanto a seguito della citata sentenza n. 1/2007 e con ordinanza n. 3/2007 del 21/04/2007, il Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna, per la determinazione del "*quantum debeatur*", ha rimesso la causa in istruttoria, e si successivamente si è definitivamente pronunciato con la sentenza n. 10 depositata il 03.08.2015.

In particolare il Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna, nel corso dell'udienza del 06/06/2008, determinato il valore delle spese sostenute per le migliorie apportate al fondo dalla Società Cooperativa Agricola San Giuseppe, al netto dei contributi pubblici ricevuti, che ha successivamente rivalutato alla data del 2009 sulla base di appositi indici ISTAT.

Nella CTU, alla quale si rimanda per maggiori dettagli, le opere di miglioramento fondiario sono state suddivise in 3 gruppi:

- a) opere eseguite con finanziamento previsto dalla L.R. n° 46/1950;
- b) opere eseguite con finanziamento previsto dal Programma Operativo predisposto a sensi del Regolamento (CEE) 2081/93 del 20/07/1993;

c) opere eseguite a cura e spese della cooperativa concessionaria senza l'ausilio di finanziamenti pubblici.

Opere eseguite con finanziamento previsto dalla L.R. n° 46/1950

Per quanto riguarda le opere eseguite con finanziamento previsto dalla L.R. n° 46/1950, il CTU ha stimato che il valore delle spese sostenute per le seguenti opere di miglioramento fondiario al netto dei contributi pubblici ricevuti, riferito all'annualità 1989, è stato di L. 159.869.893 (pari a € 82.565,91). Tale importo rivalutato alla data del 2018, attraverso l'apposito indice ISTAT utilizzato per l'adeguamento periodico dei valori monetari (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - FOI - al netto dei tabacchi - coef. 1999/2018 = 2,027), è pari a € 167.361,10.

Tab. B - OMF L.R. n° 46/1950			
denominazione	Lire 1989	Euro 1989	rivalutazione ISTAT al 2018 (coef. 2,027)
sistemazione terreni	29.125.000	€ 15.041,81	€ 30.489,74
strada poderal	6.355.590	€ 3.282,39	€ 6.653,40
recinzione	15.682.600	€ 8.099,39	€ 16.417,46
abbeveratoi	234.912	€ 121,32	€ 245,92
approvvigionamento idrico	1.157.072	€ 597,58	€ 1.211,29
ovili	94.786.640	€ 48.953,21	€ 99.228,17
vano appoggio	6.379.242	€ 3.294,60	€ 6.678,16
spese generali	6.148.838	€ 3.175,61	€ 6.436,96
TOTALE	159.869.893	€ 82.565,91	€ 167.361,10

Al fine di determinare la base d'asta per ognuna delle 15 aziende così come identificate nei paragrafi precedenti, si è proceduto come di seguito illustrato:

- le spese relative alle opere eseguite con finanziamento previsto dalla L.R. n° 46/1950 riportate sinteticamente nella tabella "B" sotto la voce: sistemazione terreni, strada poderal, recinzione, abbeveratoi, approvvigionamento idrico, spese generali, sono state ripartite tra tutte le nuove aziende in proporzione alla superficie aziendale, in quanto opere a servizio di tutta l'azienda originaria, determinando quale importo per singola azienda quanto riportato nella tabella che segue:

Tab. B1			
Centro aziendale - (Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI)	Azienda - (Tav. 6 – suddivisione)	superficie	Importo rivalutato 2018 (coef. ISTAT 2,027)
C1	C1_1	18,1212	€ 4.347,51
	C1_2	18,4725	€ 4.431,79
	C1_3	18,4939	€ 4.436,93
C2	C2_1	18,0771	€ 4.336,93
	C2_2	18,3242	€ 4.396,21
	C2_3	18,3521	€ 4.402,91
C3	C3_1	17,1375	€ 4.111,51
	C3_2	17,1539	€ 4.115,44
	C3_3	17,1905	€ 4.124,22
	C3_4	17,0857	€ 4.099,08
C4	C4_1	14,9304	€ 3.582,00
	C4_2	16,0272	€ 3.845,13
	C4_3	15,1077	€ 3.624,53
	C4_4	14,1845	€ 3.403,05
///////	C15	17,496	€ 4.197,52

- per quanto riguarda le spese per gli ovili (Tab. B), alle aziende facenti parte dei centri aziendali n. 1 e n. 4 è stato imputato 1/4 (Tab. B2) dell'importo per ovile di € 24.807,04, in quanto come meglio specificato nei paragrafi che seguono, i citati ovili sono o saranno divisi fisicamente rispettivamente in 4 porzioni, mentre alle aziende facenti parte dei centri aziendali n. 2 e n. 3 è stato imputato 1/3 (Tab. B2) dell'importo per ovile di € 24.807,04, in

quanto come meglio specificato nei paragrafi che seguono i citati ovili sono o saranno divisi fisicamente rispettivamente in 3 porzioni:

Tab. B2 - Ripartizione spese ovile		
Centro aziendale - (Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI)	Azienda - (Tav. 6 – suddivisione)	Importo rivalutato 2018 (coef. ISTAT 2,027)
C1	C1_1	€ 8.269,01
	C1_2	€ 8.269,01
	C1_3	€ 8.269,01
C2	C2_1	€ 8.269,01
	C2_2	€ 8.269,01
	C2_3	€ 8.269,01
C3	C3_1	€ 6.201,76
	C3_2	€ 6.201,76
	C3_3	€ 6.201,76
	C3_4	€ 6.201,76
C4	C4_1	€ 6.201,76
	C4_2	€ 6.201,76
	C4_3	€ 6.201,76
	C4_4	€ 6.201,76

- le spese relative al vano appoggio (€ 6.678,16) sarà attribuita all'azienda identificata con il codice C3_2 in quanto ricade all'interno dei terreni facenti parte della stessa.

Opere eseguite con il finanziamento previsto dal Programma Operativo predisposto a sensi del Regolamento (CEE) 2081/93 del 20/07/1993

Dalla citata relazione del CTU (alla quale si rimanda per i dettagli) scaturisce che con il finanziamento previsto dal Programma Operativo predisposto a sensi del Regolamento (CEE) 2081/93 del 20/07/1993, la cooperativa ha realizzato le seguenti opere di miglioramento fondiario: n. 14 ovili, n. 14 locali mungitura (dimensionati per 12 e 24 poste) e articolati in tre sale: sala attesa, sala mungitura e sala latte e con annesso locale disimpegno, locale per servizi igienici e la c.d. sala motori, n. 14 impianti di smaltimento dei liquami costituiti da una fossa imhoff e relativa condotta disperdente.

Nella relazione del CTU è inoltre riportata la suddivisione delle spese per le opere realizzate per ogni singola "unità standard".

Tab. C - OMF Regolamento (CEE) 2081/93			
Azienda - (Tav. 6 – suddivisione)	Lire 1999	Euro 1999	Importo rivalutato 2018 (coef. ISTAT 1,366)
C1_1	44.240.386	€ 22.848,25	€ 31.210,71
C1_2	33.139.717	€ 17.115,24	€ 23.379,41
C1_3	45.279.796	€ 23.385,06	€ 31.944,00
C2_1	75.676.590	€ 39.083,70	€ 53.388,33
C2_2	77.616.337	€ 40.085,49	€ 54.756,78
C2_3	44.008.056	€ 22.728,26	€ 31.046,81
C3_1	62.047.922	€ 32.045,08	€ 43.773,58
C3_2	58.552.263	€ 30.239,72	€ 41.307,46
C3_3	43.889.654	€ 22.667,11	€ 30.963,28
C3_4	84.774.321	€ 43.782,28	€ 59.806,60
C4_1	62.880.176	€ 32.474,90	€ 44.360,71
C4_2	52.487.076	€ 27.107,31	€ 37.028,59
C4_3	44.123.620	€ 22.787,95	€ 31.128,34
C4_4	49.058.643	€ 25.336,67	€ 34.609,90

Il CTU ha stimato il valore delle spese sostenute per le opere di miglioramento fondiario al netto dei contributi pubblici ricevuti, riferito all'annualità 1999, per un importo complessivo di L. 777.774.557 3 (pari a € 401.687,04).

Tale importo rivalutato alla data del 2018, attraverso l' apposito indice ISTAT utilizzato per l' adeguamento periodico dei valori monetari (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - FOI - al netto dei tabacchi - coef. 1999/2018 = **1,366**), è pari a **€ 548.704,49**. Nella tabella "C" che segue è riportata la ripartizione delle spese sostenute per le opere di miglioramento fondiario al netto dei contributi pubblici ricevuti per ogni "singola unità standard".

Opere eseguite a cura e spese della cooperativa concessionaria senza l'ausilio di finanziamenti pubblici

Le opere eseguite a cura e spese della cooperativa concessionaria senza l'ausilio di finanziamenti pubblici, riguardano secondo quanto riportato nella citata relazione del CTU (alla quale si rimanda per i dettagli), una serie di interventi a servizio dell'intera azienda e in particolare la realizzazione di n. 4 pozzi trivellati (uno per ciascun centro aziendale), la elettrificazione dell'azienda (cabine di trasformazione, cavidotti, cavi e quadri di comando con i necessari complementi all'interno dei singoli fabbricati rurali). Il CTU ha stimato il valore delle spese sostenute per le opere di miglioramento fondiario riferito all'annualità 2009, un importo complessivo di € 197.702,19. Tale importo rivalutato alla data del 2018, attraverso l'apposito indice ISTAT utilizzato per l'adeguamento periodico dei valori monetari (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - FOI - al netto dei tabacchi - coef. 2009/2018 = **1,104**), è pari a **€ 218.263,22**. L'importo complessivo di € 218.263,22 è stato ripartito equamente tra tutte le 14 nuove aziende facenti capo ai centri aziendali C1, C2, C3 e C4, in quanto opere a servizio delle cosiddette "unità standard" descritte nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Commissario Regionale per gli Usi Civici della Sardegna, determinando quale importo per singola azienda la spesa di **€ 15.590,23**.

Determinazione della base d'asta per singola azienda

Dalla valutazione di cui ai precedenti paragrafi è possibile determinare l'ammontare delle spese sostenute per le migliorie apportate al fondo, al netto dei contributi pubblici ricevuti, rivalutati sulla base degli indici ISTAT, suddivisa per ogni singola nuova azienda (Tab. E), che sarà utilizzata come base d'asta per i fini di cui all'art. 11 del Regolamento.

Tab. E - determinazione della base d'asta per singola azienda							
Centro aziendale - (Tav. 2 - CENTRI AZIENDALI)	Azienda - (Tav. 6 - suddivisio ne)	OMF L.R. n° 46/1950 (1)			OMF Regolamento (CEE) 2081/93 (2)	OMF fondi propri (3)	base d'asta (4)
		OMF varie	ovile	vano appoggio			
C1	C1_1	€ 4.347,51	€ 8.269,01	0,00	€ 31.210,71	€ 15.590,23	€ 59.417,46
	C1_2	€ 4.431,79	€ 8.269,01	0,00	€ 23.379,41	€ 15.590,23	€ 51.670,44
	C1_3	€ 4.436,93	€ 8.269,01	0,00	€ 31.944,00	€ 15.590,23	€ 60.240,17
C2	C2_1	€ 4.336,93	€ 8.269,01	0,00	€ 53.388,33	€ 15.590,23	€ 81.584,50
	C2_2	€ 4.396,21	€ 8.269,01	0,00	€ 54.756,78	€ 15.590,23	€ 83.012,23
	C2_3	€ 4.402,91	€ 8.269,01	0,00	€ 31.046,81	€ 15.590,23	€ 59.308,96
C3	C3_1	€ 4.111,51	€ 6.201,76	0,00	€ 43.773,58	€ 15.590,23	€ 69.677,08
	C3_2	€ 4.115,44	€ 6.201,76	€ 6.678,16	€ 41.307,46	€ 15.590,23	€ 73.893,05
	C3_3	€ 4.124,22	€ 6.201,76	0,00	€ 30.963,28	€ 15.590,23	€ 56.879,49
	C3_4	€ 4.099,08	€ 6.201,76	0,00	€ 59.806,60	€ 15.590,23	€ 85.697,67
C4	C4_1	€ 3.582,00	€ 6.201,76	0,00	€ 44.360,71	€ 15.590,23	€ 69.734,70
	C4_2	€ 3.845,13	€ 6.201,76	0,00	€ 37.028,59	€ 15.590,23	€ 62.665,71
	C4_3	€ 3.624,53	€ 6.201,76	0,00	€ 31.128,34	€ 15.590,23	€ 56.544,86
	C4_4	€ 3.403,05	€ 6.201,76	0,00	€ 34.609,90	€ 15.590,23	€ 59.804,94
////	C15	€ 4.197,52	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.197,52

Note

(1) Opere eseguite con finanziamento previsto dalla L.R. n° 46/1950

(2) Opere eseguite con il finanziamento previsto dal Programma Operativo predisposto a sensi del Regolamento (CEE) 2081/93 del 20/07/1993

(3) Opere eseguite a cura e spese della cooperativa concessionaria senza l'ausilio di finanziamenti pubblici

(4) Ammontare delle spese sostenute per le migliorie apportate al fondo, al netto dei contributi pubblici ricevuti, rivalutati al 2018 sulla base degli indici ISTAT

CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione per singolo lotto, determinato con i criteri stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 10/02/1999 (con la quale è stato approvato il "Modello per la determinazione del canone di concessione delle terre pubbliche del Comune di Villacidro") e dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 29/03/2000, è riportato nella tabella F riportata di seguito.

Nel calcolo del canone non è stata valorizzata la voce "Q" di cui al modello citato, in quanto la componente del canone inerente l'utilizzo delle opere di miglioramento fondiario sarà valutata attraverso l'asta pubblica di cui all'art. 11 del Regolamento.

Come stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 15/02/2000 e n. 135 del 05/09/2000, il canone sarà corrisposto in tre ratei quadrimestrali, con pagamento della prima rata, versata sul conto corrente postale n. 16162091 intestato al Comune di Villacidro – Servizio Tesoreria, allo scadere del primo anno di concessione. Entro 10 giorni dalla data relativa al pagamento del singolo rateo dovrà essere prodotta ricevuta comprovante il versamento, pena la revoca del contratto. Nel caso di ritardo dei pagamenti sarà comunque applicato l'interesse previsto per legge. Il canone del primo anno sarà ridotto del 50%. Il canone degli anni successivi, sarà determinato ai sensi dell'art.12 del Regolamento di concessione.

Il concessionario dovrà versare la cauzione sul conto corrente postale n. 16162091 intestato al Comune di Villacidro – Servizio Tesoreria ripartita in tre ratei quadrimestrali anticipati, con versamento della prima rata al momento della stipula del contratto di concessione. Entro 10 giorni dalla data relativa al pagamento del 2° e del 3° rateo dovrà essere prodotta ricevuta comprovante il versamento.

Tab. F – canone di concessione			
Centro aziendale	Azienda	canone	canone/ettaro
C1	C1_1	€ 1.798,15	€ 99,23
	C1_2	€ 1.828,00	€ 98,96
	C1_3	€ 1.830,76	€ 98,99
C2	C2_1	€ 1.797,52	€ 99,44
	C2_2	€ 1.818,82	€ 99,26
	C2_3	€ 1.822,11	€ 99,29
C3	C3_1	€ 1.723,36	€ 100,56
	C3_2	€ 1.725,70	€ 100,60
	C3_3	€ 1.729,71	€ 100,62
	C3_4	€ 1.722,10	€ 100,79
C4	C4_1	€ 1.546,09	€ 103,55
	C4_2	€ 1.637,17	€ 102,15
	C4_3	€ 1.562,66	€ 103,43
	C4_4	€ 1.487,84	€ 104,89
////	C15	€ 1.760,80	€ 100,64

Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI - Tav. 6 – suddivisione

LO STATO DI MANUTENZIONE DEI FABBRICATI/MANUFATTI

Gli ovili e i locale mungitura di costruzione più recente, sono in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione programmata ordinaria:

- pulitura, riparazioni, degli infissi esterni;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni.

I locali di mungitura sono dotato di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario.

Gli ovili sono dotati di impianto elettrico.

Gli impianti elettrici a servizio dei diversi fabbricati richiedono interventi di manutenzione straordinaria in particolare quelle relativi alle aziende identificate con i codici C3_2, C4_1, C4_3, C4_4.

I fabbricati destinati ad ovile - fienile (Concessione edilizia n. 50 del 15/04/1985) presentano notevoli situazioni di degrado (la qualità degli intonaci, della tinteggiatura esterna, della orditura portante metallica della copertura è pessima, ciò dovuto alla mancata manutenzione negli anni) e si prevede un radicale intervento di manutenzione straordinaria:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci;
- sostituzione dei manti di copertura o altro intervento di manutenzione straordinaria atto a rendere conforme alla normativa vigente il fabbricato ad uso fienile data la presenza della copertura in lastre di fibrocemento-amianto;
- sostituzione dei manti di copertura in particolare quelle relativi alle aziende identificate con i codici C2_2, C3_1, C3_2 e C3_3.
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di grondaie;
- ripristino pavimentazione.

Gli impianti di smaltimento dei liquami costituiti da una vasca imhoff e relativa condotta disperdente necessitano di manutenzione straordinaria per adeguamento alla normativa vigente.

Le recinzioni perimetrali e di settorializzazione dei pascoli necessitano di radicale intervento di manutenzione straordinaria e parziale sostituzione e/o integrazione.

PRESENZA DI RIFIUTI

Sono presenti all'interno dei terreni di pertinenza delle diverse aziende originate dalla suddivisione di cui ai precedenti paragrafi, rifiuti di varia origine (frammenti di contenitori plastici, pedane di legno, rotami ferrosi, frammenti di diverse dimensioni di lastre in vetroresina e in fibrocemento-amianto), oltre che strutture e/o attrezzature configurabili come rifiuto.

Villacidro, 22/05/2018

Il Tecnico incaricato
Dott. Agr. Giovanni Soro

Tab. A1 – attribuzione OMF

Tab. A1 – attribuzione OMF							
OMF (**)		Denominazione azienda	centro aziendale (*)	OMF (**)		Denominazione azienda	centro aziendale (*)
pozzo trivellato	pt - C1	C1_1	C1	strade poderali	sp1	C3_1	C3
		C1_2	C1			C3_2	C3
		C1_3	C1			C4_1	C4
	C2_1	C2	C4_2			C4	
	pt - C2	C2_2	C2		sp2	C4_3	C4
		C2_3	C2			C4_4	C4
		C3_1	C3			C4_1	C4
	pt - C3	C3_2	C3			sp3	C4_2
		C3_3	C3		C4_3		C4
		C3_4	C3		C4_4		C4
		C4_1	C4		C1_1		C1
	pt - C4	C4_2	C4		sp4	C3_2	C3
		C4_3	C4			C1_1	C1
		C4_4	C4			C1_2	C1
		C4_4	C4			C1_3	C1
	pozzo scavato	ps - C4	C4_4		C4	strade poderali	sp5
accessi	ac1	C4_1	C4	C1_2	C1		
		C4_2	C4	C1_3	C1		
		C4_3	C4	C1_3	C1		
		C4_4	C4	C15	///////		
		C3_1	C3	sp6	C1_1		C1
		C3_2	C3		C3_2		C3
	ac2	C1_1	C1	sp7	C1_2 (parte)		C1
		C1_2	C1		C1_3		C1
		C1_3	C1		C2_1		C2
		C15	///////		sp8		C2_1
	C2_1	C2	C2_2	C2			
	ac3	C2_2	C2	sp9	C2_1		C2
		C2_3	C2		C2_2		C2
		C2_3	C2		C2_3		C2
	ac4	C3_3	C3	sp10	C3_1		C3
	ac5	C3_4	C3		C3_2	C3	

(*) Tav. 2 – CENTRI AZIENDALI

(**) Tav. 4 – OMF