



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 20/2 DEL 20.04.2018

Oggetto: Approvazione preliminare del Piano di ricomposizione fondiaria nell'agro di Zeddiani elaborato dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ai sensi del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215.

L'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale riferisce che in data 14 aprile 2015 è pervenuto presso l'Assessorato il Piano di ricomposizione fondiaria del Distretto irriguo di Zeddiani, redatto dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, che, ai sensi dell'art. 26 del R.D. n. 215/1933, ne ha effettuato il deposito presso la segreteria del Comune di Zeddiani, dandone notizia agli interessati con espressa menzione del diritto di reclamo, e che un avviso di avvenuto deposito del sopradetto Piano è stato pubblicato nei termini di legge presso l'Albo pretorio online del Comune di Zeddiani il quale, decorsi i termini previsti, ha attestato la mancata presentazione, da parte degli interessati, di osservazioni o reclami al Piano.

L'Assessore ricorda che il completamento del Piano di ricomposizione fondiaria nell'agro di Zeddiani è stato finanziato con Decreto dell'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale del 27.12.2012 n. 1831/DecA/125, col quale è stata confermata l'assegnazione al Consorzio di Bonifica dell'Oristanese dell'importo di € 750.000 per le attività di completamento dei Riordini fondiari del III Distretto di Terralba zona Mogoro (FEOGA), del III Distretto di Terralba zona Uras (I Lotto I Stralcio, di Zeddiani e di San Vero Milis (PAC 23/865), già disposta con precedente Decreto n. 1426/DecA/96 del 5.10.2012.

Con Determinazione del Direttore del Servizio Strutture dell'Assessorato dell'Agricoltura n. 8492 del 15.5.2013 è stato rilasciato un nulla osta al Progetto di completamento degli interventi di riordino fondiario trasmesso dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese con nota n. 2700 del 4.4.2013 il quale prevedeva anche il riordino fondiario in agro di Zeddiani.

L'Assessore fa presente che lo studio del Piano di ricomposizione fondiaria del Distretto irriguo di Zeddiani - P.A.C. 4180 fu autorizzato a suo tempo con nota n. 10886 del 13.12.1954 dall'Assessore dell'Agricoltura della Regione Sardegna e fu iniziato nello stesso anno 1954 quando gli ex "Consorzi riuniti per la bonifica del Campidano di Oristano", attuale Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, fecero richiesta all'Assessorato dell'Agricoltura al fine di procedere allo studio di un piano per il riordino delle proprietà comprese in un'area del comune di Zeddiani, i cui confini sono rappresentati a nord dall'argine sinistro del Rio Mannu di Tramatzza, a est dall'argine del suddetto rio, sino alle



colline alle quali si attesta, a sud dalla strada comunale Zeddiani – Tramatzia e a ovest dall'abitato di Zeddiani e dalla S.P. n. 9 Zeddiani – S.Vero Milis.

Il Piano a suo tempo fu approvato con Decreto dell'Assessore all'Agricoltura e Foreste n. 2311/8 del 2 gennaio 1959 ma tale approvazione non produsse effetti per l'impossibilità di procedere alle trascrizioni formali in quanto, nella gran parte dei casi, la titolarità dei terreni era fondata su scritture private non autenticate che, pur essendo valide ed efficaci ai fini del trasferimento del diritto di proprietà, non erano trascrivibili formalmente, e pertanto fu necessario, in tempi più recenti, riavviare l'iter amministrativo.

La superficie interessata è di Ha 102.70.20, dei quali Ha 90.69.92 circa intestati a ditte private, mentre i restanti Ha 12.00.28 sono rappresentati da strade, fossi e fasce di pertinenza. Il Piano di Riordino Fondiario in questione, dal punto di vista fisico, è già stato definito e realizzato in tutte le sue parti fino all'assegnazione e consegna ai proprietari, in accordo con questi, dei fondi accorpati di nuova formazione. Infatti, a suo tempo, si procedette alla progettazione nella quale si individuarono e determinarono le maglie costituenti la base del Riordino prendendo in considerazione diversi fattori quali quelli ambientali, pedologici, storico-paesaggistici e sociali quali esposizione dei versanti, presenza di sedi viarie di grande traffico, presenza di corsi d'acqua, gore, aree edificate ed eventuali aree archeologiche. Ne seguì, di conseguenza, il dimensionamento della viabilità principale e secondaria, canalizzazione di acque, fasce frangivento, nonché il dimensionamento delle maglie che racchiudono i vari lotti. Alla progettazione seguì subito dopo la aggiudicazione dei lavori e la realizzazione delle opere nell'area di riordino da parte delle ditte aggiudicatrici. Si procedette alla ripulitura di tutta l'area con l'eliminazione delle vecchie dividenti materializzate in campo, muretti a secco, viabilità e quant'altro fosse da ostacolo per la fase successiva di riassetto. L'intera superficie così ottenuta fu sottoposta a misurazioni strumentali e picchettamento per la delimitazione dei canali, ponti e cavalcaffossi, e una volta picchettate la viabilità, le fasce consortili e le maglie dei lotti furono realizzate le relative opere. Una volta materializzati i lotti in riordino, questi sono stati assegnati ai proprietari, che furono messi in condizione di scegliere ovvero, di proporre la localizzazione della nuova localizzazione che nella generalità coincideva con le zone nelle quali possedevano il fondo di maggior dimensione. Tali proposte hanno costituito la base sulla quale elaborare il piano di ricomposizione fondiaria, più volte discusso e rielaborato fino a pervenire alla stesura finale nella quale tutte le diverse proposte hanno trovato la loro composizione, con piena soddisfazione dei proprietari interessati.



L'Assessore ricorda che la materia della ricomposizione fondiaria è regolata dal Regio Decreto 13 febbraio 1933, n. 215 e dalla normativa regionale, in conformità al suddetto Regio Decreto, con le Leggi regionali n. 6 del 23 maggio 2008 (art. 4), n. 12 del 30 giugno 2011 (art. 17 commi 6 e 7) e n. 31 del 30 novembre 2016 (art. 1).

Il Piano regionale di Bonifica e Riordino Fondiario di cui all'art. 4 della L.R. n. 6/2008 approvato con Delib.G.R. n. 10/50 del 12 marzo 2010 (v. Allegato B) prevede gli interventi di Riordino fondiario del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese nelle schede denominate VII/1 "Riordino fondiario del sub comprensorio nord" e VII/2 "Riordino fondiario del sub comprensorio sud", e, pertanto, il Riordino fondiario in oggetto è incluso nel Piano regionale di Bonifica oltreché per gli effetti dell'art. 1 della Legge regionale n. 31 del 30.11.2016. Inoltre, nell'ambito del procedimento relativo ai riordini fondiari di Marrubiu, Terralba e Uras, con Determinazione del Direttore del Servizio Programmazione e governance dello sviluppo rurale n. 21297/664 del 15.11.2017 sono state autorizzate, ai sensi dell'art. 22 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215, anche le attività di completamento dei riordini fondiari in corso di Mogoro, Zeddiani, Uras e San Vero Milis, condotte a valere sul citato Decreto n. 1831 /DecA/125 del 27 dicembre 2012.

L'Assessore prosegue facendo presente che l'intervento di riordino fondiario di che trattasi, come tutti gli altri interventi di riordino fondiario in corso nell'Oristanese, è stato volto ad elevare le aziende agricole ad "imprese moderne" attraverso il miglioramento degli interi comprensori con la creazione di convenienti unità fondiarie costituite da nuovi lotti regolari, in grado di raggiungere e mantenere livelli di produttività e competitività necessari ai fini della propria permanenza nel mercato, attraverso la dotazione e/o il mantenimento di tutte quelle infrastrutture indispensabili per un razionale sfruttamento del suolo e per la tutela della sua integrità. Gli obiettivi perseguiti dal Piano di riordino fondiario sono stati quelli di riunire le particelle non contigue appartenenti a una medesima ditta in un unico lotto, qualora possibile; di formare le nuove unità secondo confini regolari e tali da consentire una razionale sistemazione del terreno; di garantire, con le opere pubbliche realizzate, a tutte le nuove unità fondiarie lo scolo delle acque meteoriche, l'accesso diretto dalla pubblica via e l'irrigazione; di conservare ai possessori, compatibilmente con le finalità del piano di riordino, i loro appezzamenti ovvero restituire appezzamenti della medesima superficie e valore di quelli posseduti ante riordino; di ravvicinare tra loro i fondi assegnati a ditte legate da vincoli di parentela in modo da renderli contigui; di semplificare le linee di confine mediante demolizione di reliquati stradali, fossi e argini demaniali sostituendoli con nuove strade, canali di irrigazione e canali vari che abbiano un



andamento regolare; di attrezzare una rete idrica consortile a scopo irriguo, laddove non presente; di trasferire tutti i diritti reali gravanti le singole proprietà sui fondi di nuova assegnazione disciplinando le servitù prediali; di dotare di adeguata viabilità rurale la zona di intervento con strade di opportune dimensioni in modo da garantire e rendere facilmente accessibili tutti i lotti interessati e consentire l'accesso dei mezzi agricoli; di realizzare canali di dreno per un razionale controllo dell'allontanamento delle acque meteoriche, di notevole importanza quando si verificano eventi meteorici di notevole intensità; di predisporre fasce frangivento aventi lo scopo di riparare le colture dal vento dominante.

Il Piano, si legge sempre negli atti presentati, ha previsto inoltre la definizione dei confini di ogni singola proprietà entro particolari limiti massimi ai fini della dimensionatura dei campi secondo quelle che sono le esigenze di una buona sistemazione idraulica e della irrigazione, al fine di consentire ai proprietari di procedere alla esecuzione delle opere di loro competenza secondo le direttive fissate in tale campo dall'allora Ispettorato Compartimentale dell'Agricoltura. Sulla base delle assegnazioni definitive concordate con le ditte si è poi proceduto alle operazioni topografiche necessarie ai frazionamenti catastali del territorio così come risultato dalle opere e dividenti del riordino, ed a seguito delle misurazioni strumentali sono state presentate all'Agenzia del Territorio provinciale le risultanze delle stesse e proposto i frazionamenti conseguenti. In questo modo si sono andate a delineare tante frazioni di particelle derivanti da quelle originarie descriventi catastalmente le maglie del riordino fondiario.

Per quanto riguarda la titolarità e le attribuzioni delle intestazioni catastali delle particelle costituenti i fondi di nuova assegnazione, dal momento che per numerosissimi immobili compresi nel Piano manca un titolo formale che ne giustifichi l'acquisto del diritto in capo al soggetto che ne ha dichiarato la proprietà, poiché il più delle volte, nella migliore delle ipotesi, detto acquisto è avvenuto con semplici scritture private mai trascritte e quindi la maggior parte degli aderenti al piano può definirsi possessore dei beni e non proprietario, ovvero potrebbero aver acquistato il diritto di proprietà per aver maturato i requisiti per l'usucapione dei beni anche se tale titolo non sia stato giudizialmente accertato, il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ha provveduto ad integrare le documentazioni già reperite in passato con delle dichiarazioni rese da tutti gli interessati sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 D.P.R. n. 445/2000) attestante il possesso ultraventennale, continuo ed ininterrotto degli immobili dichiarati ed è stata acquisita tutta l'ulteriore documentazione relativa a successioni, compravendite o donazioni effettuate. Concordemente con



L'Amministrazione comunale di Zeddiani, negli uffici del municipio, sono stati convocati tutti gli assegnatari che hanno sottoscritto la dichiarazione di possesso delle particelle conferite al riordino fondiario e consegnato l'eventuale documentazione aggiuntiva. Tale procedura è contemplata nel comma 7 dell'art. 17 della L.R. 30 giugno 2011, n.12, in vigore dal 5 luglio 2011, che dispone l'applicazione delle norme di cui all'art. 3, commi 2 e 3, del DPR 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico sulle espropriazioni di pubblica utilità) per il compimento delle procedure di cui al R.D. 13 febbraio 1933, n. 215 (Nuove norme per la bonifica integrale), facendo salva la possibilità da parte degli interessati di presentare, ai sensi del DPR n. 445/2000 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa), una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale sia indicato anche in che modo essi sono venuti in possesso delle particelle immobiliari che hanno in godimento, allegando nel caso alla suddetta dichiarazione tutti gli eventuali atti, anche informali, mediante i quali hanno acquisito la proprietà delle particelle.

L'Assessore ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 1 della L.R. 30.11.2016, n. 31, i Piani di ricomposizione e riordino fondiario elaborati dai consorzi di bonifica ai sensi del Regio Decreto 13 febbraio 1933, n. 215 (Nuove norme per la bonifica integrale) sono approvati, in attuazione dell'articolo 28 dello stesso regio decreto, con decreto dell'Assessore regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, previa deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, e che l'art. 29 del sopracitato Regio Decreto prevede che l'approvazione del piano produce senz'altro i trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali, nonché la costituzione di tutte le servitù prediali, imposte nel piano stesso, e che il provvedimento di approvazione del piano di riordino, che determina i trasferimenti, costituisce titolo per l'apposita trascrizione dei beni immobili trasferiti. Alla trascrizione si applicano le agevolazioni previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604 e dalla legge n. 208/2015 art. 1, comma 57.

Alla luce delle considerazioni e dei fatti sopra esposti l'Assessore, rappresentando che il Piano di riordino fondiario in questione, così come è stato predisposto, contiene tutti gli elementi richiesti dalle leggi vigenti sulla bonifica e che quindi può essere approvato, propone di approvare il Piano di riordino fondiario nell'agro di Zeddiani elaborato dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ai sensi del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, constatato che il Direttore generale dell'Assessorato ha espresso il parere favorevole di legittimità sulla proposta in esame



DELIBERA

- di approvare in via preliminare sulla base delle considerazioni e dei fatti espressi in premessa, il Piano di riordino fondiario nell'agro di Zeddiani elaborato dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ai sensi del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215;
- di dare atto che con successivo decreto l'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale provvederà ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 del sopracitato Regio Decreto ad approvare il Piano di riordino fondiario nell'agro di Zeddiani, e che la suddetta approvazione produce i trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali, nonché la costituzione di tutte le servitù prediali, imposte nel piano stesso, e che lo stesso provvedimento costituisce titolo per l'apposita trascrizione dei beni immobili trasferiti.

Il Consorzio di bonifica dell'Oristanese avrà cura di dare completa attuazione a tutti gli adempimenti conseguenti l'approvazione del Piano di riordino fondiario nell'agro di Zeddiani.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru