

AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USI CIVICO
DI CINIGIANO CAPOLUOGO

PIANO DI VALORIZZAZIONE
DEI BENI CIVICI

Articolo n. 1 - Premessa

Il piano di valorizzazione delle terre civiche è il principale strumento di programmazione per il corretto utilizzo di tutti i terreni soggetti ad uso civico e deve essere finalizzato allo sviluppo economico e sociale della comunità di utenti interessata.

Il presente piano di valorizzazione dei beni civici è adottato al fine di pianificare la gestione ai sensi della L.R. 23/05/2014 n.27.

La necessità di questo strumento gestionale è esplicitata dalla Regione Toscana con l'art.7 della legge 27/2014 e dall'art.16 del suo regolamento di attuazione approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n.52/R del 21/04/2015.

Coerentemente a tali indicazioni il piano di valorizzazione viene previsto come strumento fondamentale per orientare le scelte relative all'utilizzo dei beni civici.

Lo scopo è quello di garantire che nel tempo venga adottato un approccio coerente ed organico alle decisioni inerenti la destinazione dei beni civici non episodico ma coeso con un disegno programmatico chiaro e condiviso ai fini della piena e integrata valorizzazione dei beni stessi prevedendo la possibilità di ricorrere sia alla alienazione che al mutamento di destinazione di alcuni beni o porzione di essi.

L'alienazione dei beni civici potrà essere valutata in casi particolari e circoscritti e quando si ravvisi l'impossibilità di valorizzare i beni collettivi o porzioni di essi che per estensione, posizione e consistenza dell'investimento di recupero non è stato possibile valorizzare attraverso il preferenziale strumento della concessione.

Pertanto l'opportunità di procedere con la vendita dovrà essere esaminata ed accettata solo dopo aver verificato l'impossibilità di valorizzare i beni medesimi mediante lo strumento della concessione.

Si dovrà inoltre valutare attentamente che non si determini una interruzione nella continuità della proprietà civica o peggioramento della funzionalità nella utilizzazione dei beni civici.

L'alienazione dovrà in ogni caso garantire un reale ed evidente beneficio per la generalità degli aventi diritto e dovrà essere motivata dalla possibilità di sviluppo della zona interessata.

L'obiettivo è pertanto quello di attrarre investimenti che diano avvio ad un virtuoso processo trainante per l'economia della zona e non sia limitato quindi al solo realizzo del prezzo di vendita del bene.

Nel presente piano di valorizzazione non saranno indicati beni da alienare poiché attualmente non ne sussistono le condizioni poiché tutti i terreni sono affidati in concessione ed utilizzati con profitto dalla collettività.

Non saranno altresì indicati beni soggetti a possibile mutamento di destinazione poiché, tenuto conto che il demanio collettivo civico non può essere sottratto alla destinazione agro silvo

pastorale a favore della collettività, non si individuano al momento motivi che una diversa utilizzazione di alcuni beni o porzioni di essi contribuisca direttamente o indirettamente allo sviluppo del territorio e di conseguenza crei un reale beneficio per la collettività.

I terreni infatti sono situati in alta collina e sia per la conformazione del suolo che presenta parti seminative e parti non seminative coperte da macchia e sterpaglia, sono idonei soltanto per il pascolo e per la coltivazione di cereali e foraggi e non consentono utilizzazioni diverse da quelle attuali.

Percorsi di sviluppo e valorizzazione del territorio possono essere individuati nella integrazione dell'attività agricola con il turismo che persegue finalità di valorizzazione della realtà rurale tenuto conto del particolare interesse naturalistico e paesaggistico della zona.

Articolo n. 2 - Descrizione del territorio

Il territorio di Cinigiano si estende nell'entroterra della provincia di Grosseto tra la valle del fiume Ombrone, il tratto terminale della val d'Orcia e le pendici occidentali del monte Amiata da quote pressoché pianeggianti ad altitudini collinari e montuose che culminano presso Poggio all'Olmo a quote superiori ai mille metri

Il clima che interessa il territorio presenta elementi microclimatici alquanto variabili in funzione dell'altitudine, dell'esposizione e dell'orografia.

La zona ha vocazione prettamente agricola ma recentemente ha avuto un certo incremento anche il turismo che ha consentito anche lo sviluppo dell'agriturismo.

Si è sviluppato in modo particolare il settore vinicolo con la costituzione di una DOCG denominata "Montecucco".

Nel territorio esistono molte aree gravate da usi civici e la zona è molto interessante dal punto di vista naturalistico e paesaggistico.

Articolo n.3 - Individuazione dei beni civici

I beni civici di Cinigiano capoluogo sono costituiti da terreni agricoli, boschi e fabbricati ubicati nelle zone limitrofe il nucleo abitato di Cinigiano in appezzamenti di varie dimensioni integrati con la proprietà privata della zona a prevalente vocazione agricola.

La consistenza dei beni di seguito indicati è desunta dal certificato catastale intestato a "Comune di Cinigiano" in rappresentanza della popolazione di Cinigiano capoluogo.

Foglio	109	Particella	1	Pascolo cespugliato	Ha.	0.18.60
"	109		2	Bosco ceduo		0.57.70
"	109		3	Seminativo arborato		2.91.80
	109		4	Seminativo arborato		1.59.60
	109		5	Seminativo arborato		3.92.50
	109		6	Bosco ceduo		2.14.60

109	7	Pascolo cespugliato		1.16.70
109	8	Bosco ceduo		0.37.70
109	9	Bosco ceduo		1.05.90
109	10	Seminativo arborato	Ha.	24.03.60
109	11	Bosco ceduo		0.57.10
109	12	Seminativo		3.21.37
109	13	Pascolo cespugliato		2.12.80
109	14	Seminativo		0.29.70
109	34	Seminativo arborato		2.14.60
109	36	Seminativo arborato		1.32.30
111	4	Bosco ceduo		1.80.60
111	5	Seminativo arborato		15.67.90
111	6	Pascolo cespugliato		2.11.00
111	7	Seminativo arborato		7.27.50
111	8	Bosco ceduo		8.88.80
111	9	Pascolo cespugliato		0.06.40
111	17	Seminativo arborato		6.97.12
111	18	Pascolo cespugliato		0.07.50
111	28	Seminativo arborato		0.33.00
127	25	Bosco ceduo		1.37.60
129	97	Pascolo cespugliato		0.14.10
129	98	Bosco ceduo		3.12.70
129	99	Seminativo		8.23.70
129	109	Seminativo		0.13.60
133	64	Seminativo		3.99.72
133	65	Pascolo cespugliato		0.11.50
133	66	Seminativo		3.30.80
133	67	Pascolo cespugliato		0.12.32
149	4	Seminativo		0.06.40
149	16	Seminativo arborato		0.88.10
149	26	Pascolo cespugliato		0.67.60
149	39	Seminativo		1.15.40
150	2	Seminativo		2.72.00

150	7	Pascolo cespugliato		0.91.10
150	8	Pascolo cespugliato		0.43.90
150	9 AA	Seminativo	Ha.	16.11.90
150	9 BB	Vigneto		0.16.00
150	10	Pascolo cespugliato		0.07.80
150	11	Seminativo		3.55.70
165	4	Bosco ceduo		0.71.60
165	5	Pascolo cespugliato		0.33.30
165	6	Seminativo		5.52.60
165	14	Seminativo		11.42.60
165	15	Seminativo		4.92.60
165	16	Pascolo cespugliato		1.64.80
166	5	Pascolo cespugliato		0.51.70
166	6	Seminativo		6.21.90
166	32	Seminativo		0.23.80
166	33	Seminativo		0.10.40
167	12	Pascolo cespugliato		0.14.40
167	13	Seminativo		1.15.80
167	19	Seminativo arborato		2.27.70
167	20	Seminativo		0.97.00
167	21	Pascolo cespugliato		1.24.70
167	22	Seminativo arborato		0.48.40
167	23	Pascolo cespugliato		0.63.60
167	27	Seminativo		3.64.20
167	28 AA	Seminativo		0.80.00
167	28 BB	Pascolo cespugliato		4.76.40
167	35	Seminativo		5.47.60
167	36	Seminativo arborato		3.00.90
Totale terreni		Ha.		189.21.33

133 154 Annesso agricolo-Magazzino mq. 67

Articolo n. 4 - Descrizione dei beni civici

1) TERRENI

I terreni si distinguono per dimensioni, posizione, estensione e potenzialità di destinazione che si prestano per la loro ubicazione e caratteristiche ad essere oggetto di affidamento in concessione secondo le priorità stabilite nel regolamento.

Lo strumento della concessione è quello che deve essere perseguito in tutti i casi in cui un richiedente, che possenga i necessari requisiti, intenda utilizzare un bene di proprietà collettiva.

- a) Terreni agricoli coltivabili che per la loro estensione, collocazione ed accessibilità sono idonei per ricavarne piccoli appezzamenti da utilizzare per la concessione ad utenti per utilità domestica.

La superficie varia da Ha. 0,35 ad Ha. 0,70 in rapporto alla conformazione del territorio che comprende anche parti non coltivabili, siepi, fossi e prodate di bosco.

Questi terreni sono collocati nelle adiacenze del centro abitato e quindi facilmente accessibili.

I terreni di cui sopra sono concessi ad utenti per la realizzazione di orti familiari e culture che espletano una utilità diretta nei confronti della famiglia.

Tra le condizioni di concessione è previsto che se il terreno non verrà utilizzato, tenuto in stato di abbandono o affidato a terzi la concessione è rescissa ed i beni messi nuovamente a disposizione di altri richiedenti.

Altra condizione importante è quella di mantenere con il dovuto decoro gli appezzamenti evitando l'utilizzazione di elementi impropri in contrasto con il paesaggio.

E' una azione strategica che espleta una utilità diretta nei confronti degli utenti cui è riservata.

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>
133	64
133	66
150	2
150	9
150	11

- b) Terreni idonei alla cultura agraria ed al pascolo che per loro estensione e collocazione sono idonei per esercitarvi attività agricole e zootecniche così da favorire l'affermazione o l'ampliamento delle aziende agricole di produzione ed allevamento esistenti.

I terreni di cui sopra sono concessi ad utenti coltivatori diretti, allevatori, giovani imprenditori agricoli, o a chi dimostra di condurli in maniera diretta, anche in ambito familiare, purché diano affidamento di trarne la massima utilità.

Tale azione è giudicata di grande interesse per assicurare occupazione e la possibilità di permanenza anche di giovani agricoltori nel paese ma anche perché si garantisce manutenzione e quindi recupero del territorio altrimenti soggetto ad inevitabile degrado.

Tra le condizioni di concessione è previsto che gli utenti hanno l'obbligo di coltivare direttamente il terreno apportando le necessarie migliorie. Qualora non vengano rispettate le condizioni la concessione è rescissa ed i beni tornano a disposizione dell'ASBUC per l'assegnazione ad altri richiedenti

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>
109	1,3,4,5,7,10,12,13,14,34,36.
111	5,6,7,9,,17,18,28.
129	97,99,109.
133	65,67.
149	4,16,26,39.
150	7,8,10.
165	5,6,14,15,16.
166	5,6,32,33.
167	12,13,19,20,21,22,23,27,28,35,36.

2) BOSCHI

I boschi sono composti prevalentemente da quercia, cerro ,carpino , ornello, frassino e piante tipiche della macchia mediterranea leccio, ginepro, corbezzolo.

Sono aree di notevole interesse paesaggistico e ambientale in cui una saggia politica di valorizzazione impone la conservazione e l'utilizzazione razionale della vegetazione naturale con interventi di manutenzione e ripristino.

I boschi sono indivisi appartengono alla collettività al fine di assicurare alla popolazione la legna da ardere per uso familiare, la raccolta dei prodotti del sottobosco, delle erbe aromatiche ed officinali.

Porzioni di bosco possono essere affidate in concessione temporanea agli aventi diritto soltanto per ricavarne legna da ardere per i bisogni del proprio nucleo familiare, nell'ambito di un piano dettagliato di taglio, autorizzato dalla competente autorità forestale, nel rispetto delle norme indicate nel regolamento.

La concessione si esaurisce con il taglio della porzione di bosco assegnata.

I beni disponibili, eccedenti i bisogni della collettività, saranno oggetto di vendita a soggetti terzi.

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>
109	2,6,8,9,11.
111	4,8.
127	25
129	98
165	4

3) FABBRICATI

Nel demanio civico di pertinenza esiste un solo fabbricato costituito da un annesso agricolo destinato al rimessaggio degli attrezzi e materiali per la manutenzione del territorio.

L'immobile, di recente costruzione, è in buono stato di conservazione ed è composto da un locale destinato a magazzino e da un locale riservato al personale con servizi igienici e caminetto.

L'immobile, per le sue peculiari caratteristiche, è utilizzato soltanto in alcuni periodi dell'anno favorevoli per la manutenzione del territorio.

Articolo n. 5 – Beni da affidare in gestione

Foglio 133 Particella n.154 Annesso agricolo – Magazzino mq. 67

L'immobile è destinato a magazzino per la rimessa degli attrezzi e dei materiali per la manutenzione del territorio con un apposito locale riservato al personale dotato di servizi igienici e caminetto.

Il fabbricato è utilizzato soltanto in alcuni periodi dell'anno favorevoli per la manutenzione del territorio e pertanto è un bene che nei periodi dell'anno in cui non è utilizzato per gli scopi cui è destinato può essere affidato in gestione a terzi, senza ledere i bisogni della collettività, per attività che contribuiscono alla valorizzazione ed alla tutela del territorio o

di utilità sociale per la comunità nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 11 della L.R. 23/05/2014 n.27.

Articolo n.6 –Percorsi di sviluppo e valorizzazione.

I beni del demanio civico si trovano in una zona di particolare interesse naturalistico e paesaggistico che occorre cogliere per creare possibilità di sviluppo e valorizzazione del territorio.

La zona ha destinazione prettamente agricola ma negli ultimi anni ha avuto un certo sviluppo anche il turismo attratto dalle bellezze naturali e dalla genuinità dei prodotti tipici locali.

Il settore agricolo però negli ultimi anni è in particolare difficoltà soprattutto a causa del mercato globale che ha determinato una rilevante diminuzione del prezzo dei cereali, che sono l'unica risorsa del territorio, con il conseguente riflesso negativo anche nel settore zootecnico.

Per creare occasioni di sviluppo nella zona occorre integrare l'attività agricola con quella turistica in particolare quella del turismo naturalistico e del turismo rurale perseguendo finalità di valorizzazione della realtà agricola.

Articolo n. 7 – Viabilità di pubblico transito.

Nell'ambito della proprietà collettiva si individua una viabilità pubblica, inquadrabile come strada vicinale di pubblico transito ai sensi del codice della strada.

Per la manutenzione di detta viabilità gli utenti si sono costituiti in consorzio ai sensi del D.L. Lgt. 01/09/1918 n.1446 ed interverrà anche l'ASBUC in quanto proprietaria dei terreni serviti, salvo l'intervento dell'Amministrazione comunale.

Articolo n. 8 – Entrata in vigore

Il presente piano di valorizzazione entrerà in vigore dopo l'adozione da parte dell'assemblea degli utenti e l'approvazione della Giunta regionale.