Consorzio miglioramento fondiario di Darzo e Lodrone

38089 Darzo, piazza XVI artiglieria, 2 - codice fiscale 86006020225 – Sit Internet: http://www.cmfstorodarzoelodrone.it
email ordinaria: darzo@cmfstorodarzoelodrone.it - email pec: cmfdarzoelodrone@pec.it

Riordino fondiario del comparto agricolo a sud della campagna di Darzo fino al campo sportivo

Relazione tecnica e economico-agraria.

Premesse

Il Consiglio dei delegati trattò per la prima volta la questione al punto 7 della seduta del 10 novembre 2015 (pagina 93) e nell'ultima seduta del 10 marzo al punto 1 lett. g) (pagina 108), prospettando la procedura del riordino come possibile strumento idoneo a risolvere i problemi di mappa. Ovviamente lo scopo principale è quello di riordinare le proprietà al fine di uno sfruttamento ottimale rendendole comodamente accessibili e lavorabili con i moderni mezzi agricoli. Si è presa in considerazione la sola area terminale a sud di fondovalle del c.c. di Darzo di circa 45 ettari fino al campo sportivo, ove al momento ci sono 76 ditte proprietarie per un totale di 372 particelle di grandezza media di mq 1.207. Come vantaggio immediatamente subordinato, che costituisce la spinta a proporre il riordino, le nuove mappe terranno conto della realtà mutata dal corso del tempo, sia a causa delle modifiche naturali dei corpi idrici, che degli interventi di miglioria con modifiche del sedime di corsi d'acqua e viabilità fatte eseguire da questo Consorzio negli anni settanta e ottanta del secolo scorso, dando allora per scontato che si sarebbe poi realizzato il riordino generale, che avrebbe sistemato il tutto. Nei primi anni 2000 le assemblee furono costrette ad abbandonare l'idea, sia per la vastità dell'area interessata che rese impossibile far coagulare il consenso necessario, sia per l'eccessiva onerosità ed incisività nel territorio delle infrastrutture progettate, allora ritenute necessarie per la buona riuscita del tutto. Allo stato attuale in due o tre sotto-zone dell'area proposta per il riordino ci sono degli scostamenti macroscopici fra realtà e mappe che invece descrivono la situazione dei diritti e più volte da più parti questo Consorzio è stato sollecitato a proporre rimedi.

Situazione attuale

Già nel maggio e giugno dell'anno 1976 c'è traccia di una corrispondenza fra il Presidente di allora di questo Consorzio e l'ufficio del Catasto fondiario ove si chiedeva di mettere in mappa correttamente la Fossa grande secondo il tracciato occupato, profondamente e in alcuni punti radicalmente cambiato fin dall'alluvione del 1960. Negli anni a seguire si segnalano lettere raccomandate del gennaio 1982 e del febbraio 1991, riprese nell'aprile del 2000 con l'intervento anche del Comune di Storo, che riguardano macroscopici scostamenti fra mappe e realtà, imputabili, oltre che al mutato letto dei corsi d'acqua, anche al mutato sedime della viabilità di campagna a causa di opere e interventi eseguiti allora dal CMF di Darzo e Lodrone, nell'intesa che poi sarebbe avvenuto il riordino fondiario generale non più realizzato e che ora si propone in termini particolari sulle aree più bisognose.

Obiettivi economici e sociali da raggiungere

L'obiettivo prioritario è quello di puntare su un riordino delle particelle nell'area interessata in modo che ogni ditta possa contare su un proprio appezzamento unitario comodamente accessibile e lavorabile con i moderni mezzi agricoli. L'area considerata è quella più bisognosa, ma il Consiglio dei delegati spera che un buon risultato possa servire da esempio per promuovere poi il riordino di altre aree adiacenti.

In subordine è innegabile la buona intenzione di porre finalmente fine ad disagio lamentato da chi di fatto non è in grado di lavorare la propria terra che la mappa gli assegnerebbe, perché la realtà è mutata.

Riduzione delle particelle e dei corpi

Si mettono a confronto nella seguente tabella i dati e i parametri attuali e quelli raggiungibili come obiettivi finali.

Dati e parametri presi in considerazione. Per ragioni si spazio le colonne delle tabelle sono intestate con dei numeri a cui va attribuito il seguente significato:

1) Numero proprietari;
2) Numero particelle di proprietà;
3) Superficie minima;
4) Superficie massima;
5) Superficie media.

Al termine del riordino si ipotizza che ad ogni proprietario risulti intestato una sola particella che comprenda tutta la superficie di spettanza. Forse i proprietari che hanno la quantità maggiore di superficie potranno chiedere per sé il raggruppamento non in una sola ma in due o tre particelle, ma il risultato nel suo complesso statistico non cambia. Per questo motivo nella tabella sottostante solo nella prima sezione che rappresenta la situazione attuale vengono indicate 5 caselle ove nella prima è indicato il numero di proprietari che è inferiore al numero di particelle che viene indicato nella seconda casella. Nelle sezioni a seguire dove vengono indicati i numeri che rappresentano i risultati dopo il riordino, nella casella contrassegnata dal numero 2 viene riportato sia il numero di particelle che il numero di proprietari che dopo il riordino coincidono.

Si formulano come risultati finali le seguenti tre ipotesi
a) Nessuna compravendita e quindi rimangono tutti i proprietari;
b) Si ipotizza che coloro che possiedono particelle di superficie complessiva inferiore a mq 300, cedano l'intera loro proprietà che viene teoricamente imputata in parti uguali agli altri;
c) Stessa ipotesi del punto due con superficie minima fissata in mq 500.

Nella terza riga della sottostante tabella sono riportate i numeri che indicano le rispettive grandezze:

Situazione attuale					a) dopo riordino ipotesi a)				b) - dopo riordino >300				c) - dopo riordino>1.000			
1	2	3	4	5	2	3	4	5	2	3	4	5	2	3	4	5
76	372	18	20.614	1.207	76	119	100.999	5.909	73	316	101.011	6.069	66	1.572	101.560	6.805

Stima delle operazioni e dei costi

La stima sommaria viene elaborata ad ettaro calcolando un arrotondamento per difetto in ettari 44,91 anche se la superficie compresa nel perimetro ammonta a ettari 44.91.19. Nelle voci di stima è compresa l'IVA nella misura ordinaria e ogni altro onere. Ci potranno essere compensazioni fra le voci all'interno del totale.

Voce descrittiva	Costo unitario	Costo per voce
Competenze tecniche per rilievi, proposte di riordino, riunioni con proprietari, stesura definitiva del nuovo piano mappale e quant'altro per dare il lavoro compiuto	€ 4.000,00	€ 179.640,00
Operazioni di campagna per apposizioni dei nuovi termini per ogni vertice mappale	€ 1.000,00	€ 44.910,00
Commissioni di stima. Formazione, indennità gettoni di presenza per riunioni e sedute, operazioni di compagna e sopralluoghi, elaborazione pareri e relazioni.	€ 2.000,00	€ 89.820,00
Progetto dell'iniziativa di riordino composto da relazione tecnica ed economico-agraria, estratto mappa aggiornato con evidenziato il perimetro dell'area di riordino. Attività amministrativa e di segreteria, cancelleria, spese postali e spese generali ed altre eventuali spese impreviste.	€ 1.000,00	€ 44.910,00
Totale generale		€ 359.280,00

Segue in allegato alla presente relazione come parte integrante:
1) una mappa in scala 1:2.000 in formato cartaceo virtuale A1 verticale e in digitale formato PDF con i numeri di particella;
2) tre mappe riservate agli addetti ai lavori in scala 1:1.000, nel medesimo formato cartaceo e digitale con i nominativi dei proprietari, comprendente la prima mappa una zona a sud, la seconda la zona centrale e la terza la zona a nord fino al campo sportivo

e un duplice elenco delle particelle fondiarie comprese nel perimetro del riordino, estratto dal catastino aggiornato all'ultimo scarico consentito da Openkat alla data del 1 gennaio 2016 e composto da:
1) un elenco in ordine progressivo di tutte le particelle fondiarie individuate attraverso la superficie e i rispettivi proprietari;
2) un elenco in ordine alfabetico di tutti i proprietari interessati individuati attraverso nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indirizzo, l'elenco dele particelle fondiarie che rappresentano e la superficie complessiva.

Come rappresentante di comproprietà ai sensi dell'articolo 4 comma 4 dello statuto viene indicato l'unico soggetto designato con delega sottoscritta congiuntamente dai proprietari che rappresentano la maggioranza delle quote della proprietà indivisa. In carenza della predetta nomina è considerato quale rappresentante della comproprietà il soggetto con la quota di possesso maggiore. In caso di parità di quote di possesso è individuato il soggetto più anziano.

NB! Le mappe e gli elenchi sono stati redatti sugli archivi scaricabili con procedura “Fornitura dati” da Openkat aggiornati al primo gennaio 2016.

Darzo, 18 marzo 2016, prot. 17

Consorzio Miglioramento Fondiario C.M.F. DARZO e LODRONE (Tn)

Il Presidente
(Narciso Marini)

La presente relazione e l'insieme degli allegati che cumulativamente costituiscono il progetto dell'iniziativa di riordino, è stata approvata dall'assemblea di zona nella seduta del 18 marzo 2016 e dall'assemblea generale del 17 giugno 2016 come risulta al punto 4 del verbale.

Consorzio Miglioramento Fondiario C.M.F. DARZO e LODRONE (Tn)

Il Presidente
(Narciso Marini)