

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 764}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato ANGELA NAPOLI

Norme per il trasferimento di aree demaniali e patrimoniali dello Stato site nei comuni di Vibo Valentia e di Palmi al patrimonio comunale disponibile

Presentata il 12 giugno 2001

ONOREVOLI COLLEGGHI! — Con la legge 23 marzo 1973, n. 81, recante « Autorizzazione a cedere al comune di Vibo Valentia il compendio demaniale Pennello sito nello stesso comune » si è tentato di risolvere una annosa questione relativa alla regolamentazione di un'ingente massa di patrimonio edilizio realizzato, abusivamente, ma certamente con la condiscendenza degli organi dell'amministrazione finanziaria e con l'inerzia del comune — sostanzialmente impossibilitato ad agire dal gran numero di costruzioni — su suolo demaniale detenuto da privati, sia in forza di concessione, ma anche in assenza di titolo alcuno.

A causa della farraginosità delle procedure previste e degli insuperabili vincoli sia urbanistici che finanziari imposti, l'unico risultato apprezzabile raggiunto, peraltro solo da qualche anno, dalla legge

n. 81 del 1973 è stato quello di aver consentito la sdemanializzazione del compendio ed il passaggio al patrimonio dello Stato.

Tale variazione dello *status* dei beni in parola, paradossalmente, piuttosto che propiziare il successivo trasferimento degli stessi al comune e, in ulteriore battuta, ai privati, ha determinato il perverso effetto di accrescere nei possessori e nell'amministrazione comunale lo stato di incertezza per i provvedimenti di ingiunzione immediatamente adottati nei confronti degli occupanti dall'amministrazione finanziaria, preoccupata dalla usucapibilità dei beni nascente dalla nuova classificazione.

In sede di confronto, immediatamente attivato dagli occupanti, riuniti in comitato permanente, con le amministrazioni interessate, a fronte della posizione realistica dell'avvocatura distrettuale dello Stato di

Catanzaro, che imputava unicamente al valore del solo terreno la misura del corrispettivo dell'eventuale vendita diretta ai privati, l'intransigenza dell'intendenza di finanza di Catanzaro nel pretendere il pagamento, oltre che del valore suddetto, anche dell'ingente mole di canoni arretrati e, soprattutto, della consistenza edilizia insistente sulle aree da alienare — acquisita di diritto, in base al principio giuridico dell'accessione, in capo allo Stato stesso — impediva il perfezionarsi del negozio di compravendita.

Stante la notevole, anche se indubbiamente locale, rilevanza sociale del problema, appare congruo risolvere con una legge, monda da farraginosità, ma particolarmente dettagliata, per evitare interpretazioni capziose e fuorvianti da parte dei soggetti interessati, l'annoso problema del compendio « Pennello », anche per riaffermare la validità dei principi di privatizzazione e di sostanziale dismissione dello Stato dai settori non strategici perseguiti dal Governo.

La legge che oggi si propone approssima alla situazione del compendio « Pennello » quella del contermino compendio « Bivona », allo stato ancora demaniale, limitatamente a quella porzione dello stesso esente da fenomeni di selvaggia speculazione.

La capitaneria di porto di Reggio Calabria, con nota del 15 dicembre 1987, n. 32068, segnalava la necessità di dismettere dal pubblico demanio marittimo le aree comprese nelle contrade « Tonnara » e « Pietrenere » del comune di Palmi, interessate dal presente provvedimento, in quanto le stesse « ... conservano solo formalmente natura demaniale (riferito al lungomare), non essendo più utilizzabili ai fini marittimi. Per quanto attiene invece alle aree ricadenti a monte dei suddetti manufatti stradali, che per particolare ubicazione sono da considerare reliquati demaniali di nessun interesse agli usi pubblici del mare, si fa presente che gran parte di esse, per le quali sono già state peraltro avanzate numerose istanze di sclassifica, spesso per superfici di modesta entità, sono di fatto occupate da privati

per gli scopi più disparati; altre versano in stato di completo abbandono, mentre potrebbero essere proficuamente utilizzate a fini di interesse pubblico... ». La stessa Capitaneria di porto, con successiva nota del 12 dicembre 1988, n. 29733, annunciava che « ... è intendimento comunque di questa Capitaneria, avvalendosi di quanto previsto dall'articolo 35 del codice della navigazione, di proporre al Ministero della marina mercantile una sclassifica d'ufficio di alcune aree demaniali marittime ricadenti nella giurisdizione del comune di Palmi; tali aree, ad avviso della scrivente, potrebbero appunto essere individuate in quelle occupate dall'attuale lungomare nonché di quelle a monte dello stesso e fino alla proprietà privata. Non si esclude comunque la possibilità di individuarne altre che, per i motivi enunciati nella nota 15 dicembre 1987, n. 32068, allegata alla presente, non siano più suscettibili di utilizzazione per i pubblici usi del mare... ».

La citazione delle note della Capitaneria di porto di Reggio Calabria dimostra come anche le aree ricadenti nel comune di Palmi interessate dal presente provvedimento abbiano ormai sostanzialmente perduto la caratteristica di demanialità, presupposto fondamentale per il mantenimento delle stesse fra i beni di proprietà dello Stato. Ma, al fine di rendere ancora più evidente l'interesse dello Stato alla dismissione di tali beni, è necessario aggiungere ulteriori considerazioni, strettamente collegate con la natura dei luoghi, tali da rendere evidente, anche per queste aree, analogamente a quanto fatto per quelle ricadenti nel comune di Vibo Valentia, la necessità di dover ricorrere ad un provvedimento legislativo per dare una soluzione definitiva all'ormai annosa vicenda.

Nelle contrade « Tonnara » e « Pietrenere » di Palmi si è creato nel tempo un rilevante insediamento abitativo, in parte abusivo, nel quale risiedono stabilmente all'incirca un migliaio di persone, in prevalenza pescatori (Tonnara) e contadini (Pietrenere), le quali oggi versano in condizioni di assoluta precarietà stante, in

alcuni non isolati casi, la mancata realizzazione di opere di urbanizzazione, anche primarie. A ciò deve aggiungersi che il degrado urbanistico della zona, il quale assume aspetti sempre più rilevanti, rischia, se non risolto con tempestività, di compromettere il possibile sviluppo turistico di una delle più belle località dell'intera Calabria. L'eccessiva frantumazione dei lotti, alcuni di modestissima entità, aggiunta all'impossibilità per il comune di effettuare investimenti significativi per opere pubbliche (il territorio comunale è vastissimo ed il bilancio dell'Ente è quasi interamente assorbito dalle spese correnti), rendono improrogabile un intervento che possa essere risolutivo.

Analogamente alla già citata legge n. 81 del 1973, possono essere utilmente citati ulteriori provvedimenti legislativi che in varie zone del Paese hanno affrontato, tentando di risolverli, problemi analoghi a quelli in parola: legge 29 aprile 1976, n. 254 (« Isola Sacra di Fiumicino »); la legge 8 aprile 1983, n. 113 (« Praia a Mare »); legge 5 febbraio 1992, n. 177 (« Belluno, Como, Bergamo e Rovigo »).

Come la legge n. 81 del 1973, anche tutti tali provvedimenti ed altri ancora, che per motivi di brevità omettiamo di citare, non sono riusciti a centrare compiutamente gli obiettivi che, lodevolmente, cercavano di perseguire; al limite, in quei pochi casi in cui un qualche effetto sono pur riuscite a produrre, ciò è avvenuto dopo un lunghissimo periodo di tempo ed a fronte di interminabili vertenze fra le varie amministrazioni interessate dalle previsioni legislative. In alcuni casi l'indeterminatezza del prezzo, in altri la non esatta individuazione dei beni da alienare, in altri ancora il lentissimo e macchinoso iter delle procedure di trasferimento dei beni dal demanio al patrimonio statale prima e, successivamente, da questo alle amministrazioni locali ed in fine ai privati, ha nel tempo impedito la pratica realizzazione e quindi il concretizzarsi dei provvedimenti legislativi tendenti a dare, al contrario, soluzioni concrete. Partendo da

queste premesse e facendo tesoro delle precedenti esperienze, il provvedimento legislativo che ci permettiamo di sottoporre alla vostra attenzione, vuole cercare di rappresentare un passo avanti nella trattazione, anche futura, di analoghe fattispecie.

C'è comunque da aggiungere che il disposto normativo che proponiamo vuole anche cercare di compendiare, nei limiti del possibile, le diverse esigenze, tutte meritevoli di tutela, che vengono a configurarsi nelle zone interessate dalla presente legge.

In primo luogo, l'interesse generale dello Stato a salvaguardare le esigenze collettive di zone del Mezzogiorno d'Italia particolarmente bisognose di interventi pubblici; l'interesse dei comuni a dare risposte certe in direzione del recupero urbanistico, igienico-sanitario, ambientale e storico di vaste zone di territorio che versano in uno stato di degrado tale da poter essere, senza tema di smentita, considerato ai limiti della vivibilità; la legittima aspettativa dei cittadini interessati dal provvedimento in esame che possono così regolarizzare, sia pur dietro un esborso economico di una certa rilevanza, situazioni ormai incancrenitesi per l'insipienza di quanti erano preposti al problema; l'interesse infine anche di tutti quei cittadini che, pur non direttamente interessati dal provvedimento, potranno giovare dell'uso di infrastrutture pubbliche e di opere di pubblica utilità, tendenti complessivamente a migliorare la qualità della vita.

L'esame dettagliato dell'articolato proposto sarà utile a chiarire tutti gli aspetti accennati.

Con l'articolo 1 si autorizza l'Amministrazione finanziaria a vendere i compendi immobiliari « Pennello » e « Bivona » al comune di Vibo Valentia e quelli « Tonara » e « Pietrenere » al comune di Palmi, definiti secondo le planimetrie allegate, in assenza di ogni formalità amministrativa preventiva.

Viene inoltre esplicitamente affermato, in modo da superare una delle principali carenze dei precedenti provvedimenti legislativi, che con la sopravvenuta esegui-

bilità del contratto di vendita, verrà meno la qualità demaniale o patrimoniale, a seconda dei casi, dei terreni interessati.

L'articolo 2 definisce le modalità ed il prezzo di tale cessione e sancisce l'obbligo per le amministrazioni comunali acquirenti di dotarsi di strumentazione urbanistica idonea al recupero dei compendi trasferiti.

Il prezzo indicato (lire 20.000 per metro quadrato) è inferiore all'ipotetico valore di mercato del suolo e del sovrassuolo realizzato dai privati occupanti, ma si ritiene comunque equo in considerazione delle ulteriori incombenze gravanti sul comune una volta che questi provvederà alla razionalizzazione ed all'urbanizzazione dei comparti acquisiti.

Gli articoli 3, 4, 5 e 6 determinano le condizioni della successiva vendita ai privati, che avverrà improcrastinabilmente entro sei mesi dalla determinazione del prezzo di vendita.

Con l'articolo 7, analogamente a quanto disposto dai precedenti provvedimenti legislativi, si pone un vincolo temporaneo di inalienabilità sulle aree trasferite dal comune ai privati.

L'articolo 8 detta norme per la sanatoria tributaria ed urbanistica dei cespiti trasferiti agli occupanti, in modo da consentire concretamente la piena fruibilità del patrimonio edilizio realizzato sui compendi interessati.

L'articolo 9, infine, abroga espressamente la legge 23 marzo 1973, n. 81, che ha dimostrato completa inefficacia.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1

1. È autorizzato il trasferimento delle aree demaniali e patrimoniali (ex demanio marittimo) dello Stato ricadenti nel territorio del comune di Vibo Valentia, compresi in località « Pennello » della superficie complessiva di metri quadrati 165.000, ed in località « Bivona » della superficie complessiva di metri quadrati 45.000, e del comune di Palmi, contrade « Tonnara » e « Pietrenere » della superficie complessiva di metri quadrati 110.000, che risultano non utilizzate in conformità al soddisfacimento degli interessi pubblici cui sono destinati, al patrimonio disponibile di ciascun comune.

2. Le aree di cui al comma 1, che, con la sopravvenuta eseguibilità del contratto di compravendita, saranno sottratte al regime dei beni demaniali e di quelli patrimoniali dello Stato, risultano individuate nelle planimetrie allegate alla presente legge.

3. L'Amministrazione finanziaria è autorizzata ad eseguire la cessione a trattativa privata, esentata da ogni formalità amministrativa preventiva, di tali beni secondo le modalità previste dalla presente legge ed in deroga ad ogni diversa previsione legislativa vigente.

ART. 2.

1. In corrispettivo della vendita i comuni di cui all'articolo 1, comma 1, corrispondono all'Amministrazione finanziaria, anche in dieci ratei annuali uguali posticipati, fruttanti l'interesse annuo del 4 per cento, e con inizio dal quindicesimo mese successivo alla esecutività del contratto di trasferimento, il prezzo di lire 20.000 per metro quadrato.

2. Gli stessi comuni sono obbligati ad effettuare, con apposita variante allo strumento urbanistico generale, finalizzata al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui all'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'urbanizzazione delle località interessate, destinando ad uso pubblico tutte le aree non occupate e mantenendo tale destinazione, con vincolo di inalienabilità, per almeno trenta anni dalla eseguibilità del contratto di compravendita.

3. La variante di recupero di cui al comma 2 è adottata dai comuni entro il termine perentorio di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, decorso inutilmente il quale si procederà comunque alla privatizzazione dei compendi secondo le norme di cui all'articolo 3, assumendo quale quota parte delle spese di urbanizzazione di cui al comma 3 dell'articolo 4, l'incidenza di lire 20.000 per metro quadrato di terreno privatizzato.

ART. 3

1. Le aree di cui all'articolo 1 non occorrenti all'urbanizzazione primaria e secondaria della zona o a qualsiasi opera pubblica o di pubblica utilità, prevista dalla variante di recupero di cui all'articolo 2, su cui siano state eseguite, in data anteriore al 31 dicembre 1993, opere edilizie da parte di enti o privati cittadini, singoli o riuniti in associazioni, consorzi o società anche cooperative, a seguito di regolare concessione o anche in assenza di titolo alcuno, e quelle non edificate ma comunque alla stessa data in possesso pacifico di enti o privati, saranno rivendute dai comuni a coloro che le occupano direttamente.

ART. 4.

1. L'Amministrazione finanziaria determina, entro quattro mesi dalla richiesta del comune, il valore dell'area da privatizzare, avendo riguardo alla valutazione

del solo terreno ed alla cifra per questo versata dal comune all'Amministrazione finanziaria; esso non potrà comunque eccedere il triplo della cifra anzidetta.

2. In caso di silenzio da parte dell'Amministrazione finanziaria oltre il termine di cui al comma 1, detto valore rimane stabilito nella misura massima prevista.

3. Il prezzo di cui all'articolo 3 è stabilito dal comune cedente incrementando il valore dell'area, determinato ai sensi del comma 1, della quota proporzionale di incidenza delle spese di urbanizzazione a carico del comune stesso per l'attuazione della variante di cui all'articolo 2, calcolata, fatto salvo quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo 2, secondo i reali costi sostenuti e, per le opere non ancora eseguite, secondo le previsioni del relativo quadro finanziario.

4. L'imposta di registro è stabilita nella misura fissa di L. 100.000.

5. Le entrate derivanti dalle cessioni ad enti e privati aventi diritto, al netto delle spese sostenute, sono utilizzate dal comune, con vincolo di destinazione, per la realizzazione di urbanizzazioni o di opere pubbliche o di pubblica utilità da eseguire nelle zone interessate dalla presente legge ed inserite nella variante di recupero di cui all'articolo 2; esse, salvo che nei confronti dello Stato, sono indisponibili ed impignorabili.

ART. 5.

1. I comuni di cui all'articolo 1 provvedono, una volta adottata la variante di recupero di cui all'articolo 2, e comunque entro il termine perentorio di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, ad invitare le persone interessate ad inoltrare domanda di acquisto, corredata da planimetria in scala 1:500, entro il termine di tre mesi dalla pubblicazione degli appositi manifesti riportanti il prezzo di vendita e la data dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso nella *Gazzetta Ufficiale*.

2. Le aree suddette, ancorché occupate od edificate, per le quali non sia avanzata,

nel termine di tre mesi di cui al comma 1, richiesta di acquisizione, sono destinate ad uso pubblico con i vincoli di cui al comma 2 dell'articolo 2.

ART. 6.

1. Gli acquisti delle aree di cui all'articolo 3 sono effettuati entro sei mesi dalla data di determinazione del prezzo di vendita da parte del comune. Ove l'atto di compravendita non segua entro tale termine il trasferimento ha luogo di diritto a favore dell'occupante che abbia avanzato regolare domanda ai sensi del comma 1 dell'articolo 5.

2. Il prezzo deve essere versato entro l'anno dell'acquisto. Il mancato pagamento del prezzo dà diritto all'amministrazione cedente di chiedere la risoluzione del contratto, e produce la caducazione dell'effetto di cui al comma 1 dopo che siano decorsi tre mesi dalla diffida ad adempiere notificata dall'amministrazione; l'accertamento dell'effetto traslativo è fatto con ricorso al tribunale del luogo dove è sita l'area acquisita.

ART. 7.

1. È fatto divieto agli acquirenti dai comuni di cui all'articolo 1 di alienare a qualsiasi titolo, o costituirvi diritti reali di godimento o di garanzia, il terreno acquistato ed il relativo diritto di superficie per il periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto.

2. Gli atti compiuti in violazione del divieto di cui al comma 1 sono nulli.

3. È consentita tra gli acquirenti la permuta di lotti di terreno purché rientranti nel perimetro delle aree interessate dalla presente legge, nonché l'iscrizione di ipoteca a garanzia di mutui concessi da istituti di credito per l'acquisto dei lotti stessi o per eseguirvi nuove costruzioni o ampliare o migliorare quelle esistenti.

ART. 8.

1. Dalla data d'acquisto delle aree, che ha valore di sanatoria agli effetti tributari e fa venire meno la pretesa dello Stato per canoni pregressi ed in generale per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione diretta, ancorché abusiva, e dell'eventuale edificazione delle aree stesse, da parte di enti e privati, decorre il termine di centoventi giorni per la presentazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'istanza di sanatoria edilizia del manufatto eventualmente ivi insistente, sempre se ultimato anteriormente alla data indicata all'articolo 3. A tali fini a nulla rileva la pregressa classificazione del cespite fra i beni patrimoniali o demaniali dello Stato.

2. Per le richieste di sanatoria già presentate, il cui procedimento deve essere riaperto, ove già definito, a semplice domanda degli interessati, la trasmissione ai competenti uffici comunali della documentazione attestante l'avvenuto acquisto, sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di disponibilità dell'amministrazione finanziaria al rilascio della concessione in sanatoria di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

3. Dalla data di presentazione della domanda di cui all'articolo 5 sono sospesi i procedimenti di ingiunzione di demolizione delle opere o di rilascio delle aree, comunque motivati.

ART. 9.

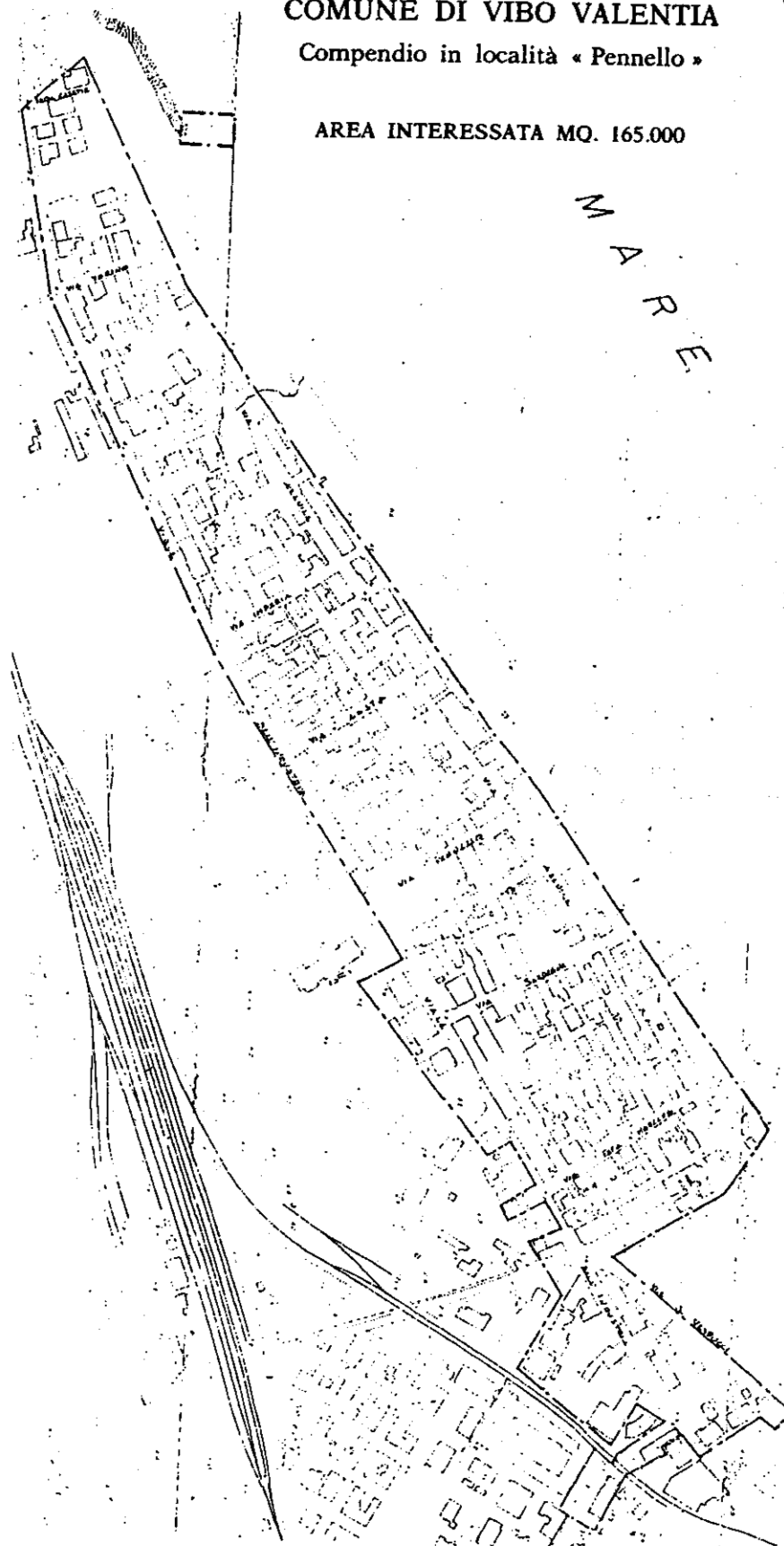
1. La legge 23 marzo 1973, n. 81, è abrogata.

ALLEGATO A
(v. articolo 1, comma 2)

COMUNE DI VIBO VALENTIA

Compendio in località « Pennello »

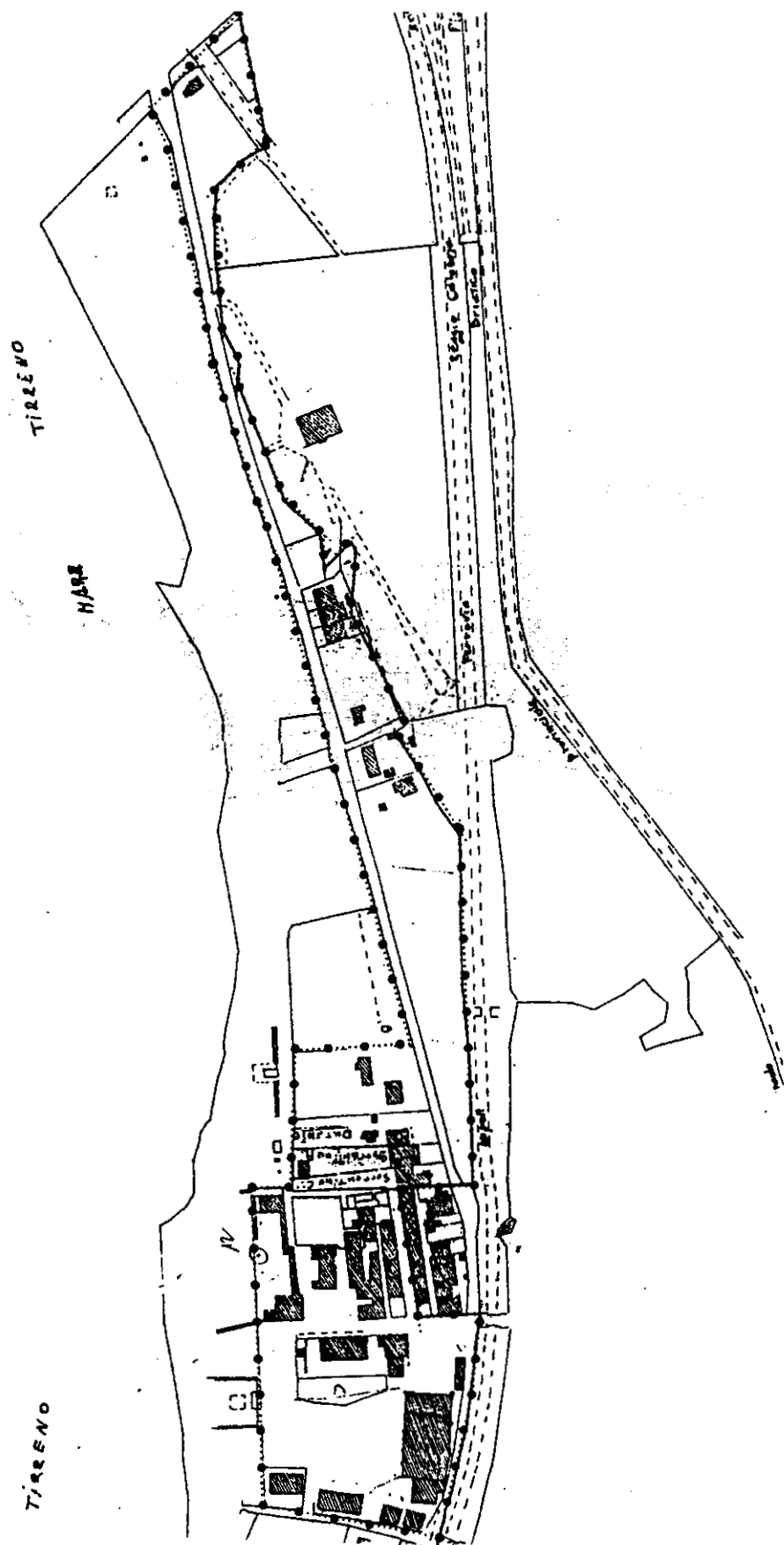
AREA INTERESSATA MQ. 165.000



ALLEGATO B
(v. articolo 1, comma 2)

COMUNE DI VIBO VALENTIA
Compendio in località « Bivona »

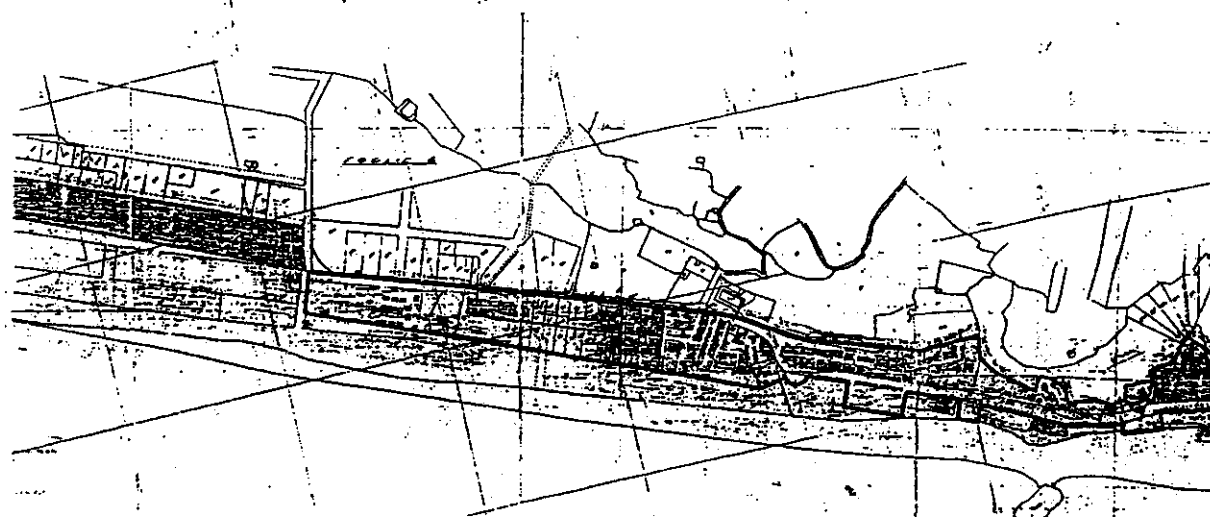
AREA INTERESSATA MQ. 45.000

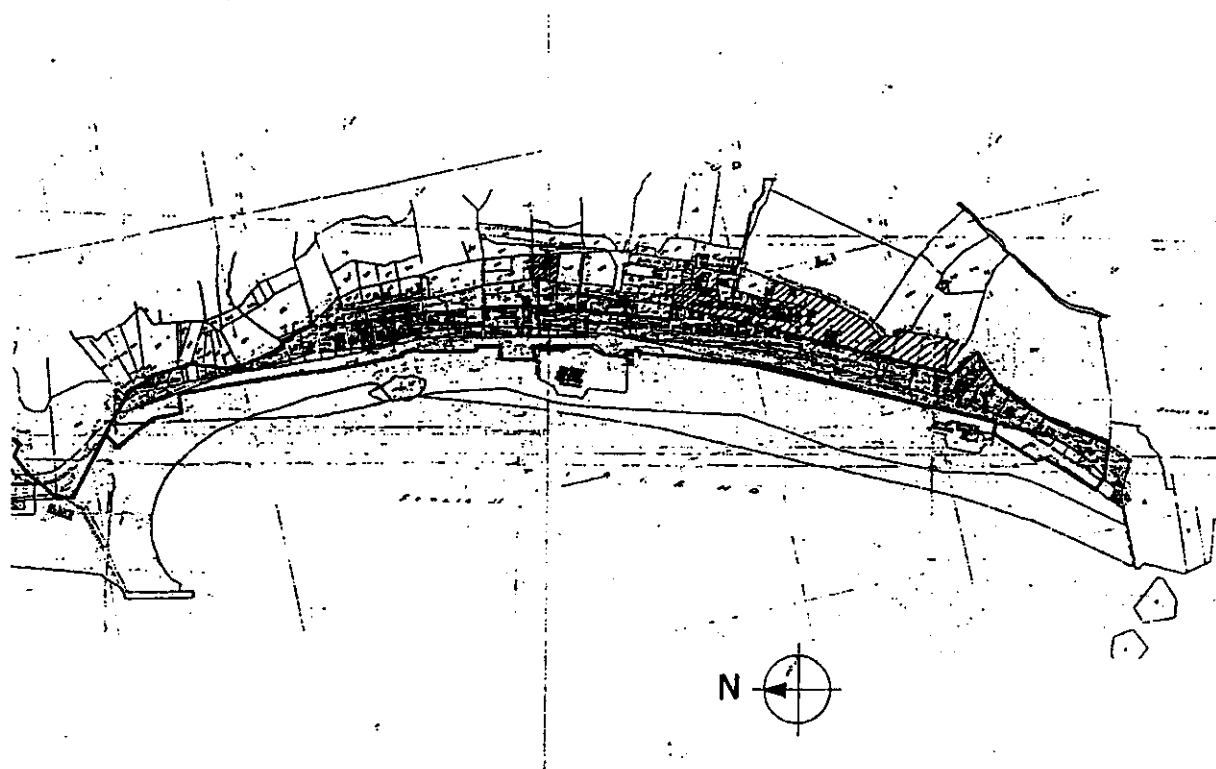


ALLEGATO C
(v. articolo 1, comma 2)

COMUNE DI PALMI

Compendi in contrade « Tonnara » e « Pietrenere »





Lire 500 = € 0,26



14PDL0012040