CAMERA DEI DEPUTATI N. 3293

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato MAMMI'

Presentata il 4 dicembre 1974

Autorizzazione alla vendita al comune di Vibo Valentia del compendio demaniale « Pennello » nella frazione Marina di quel comune

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La proposta di legge che si sottopone alla vostra attenzione si prefigge lo scopo di risolvere una annosa questione, socialmente rilevante per la popolazione di una tra le più depresse regioni del nostro Paese, la Calabria.

Nella città di Vibo Valentia, a seguito delle variazioni imposte alle correnti marine con la realizzazione di opere portuali, si è determinato col tempo un enorme accrescimento delle spiagge. Il nuovo arenile ha indubbiamente carattere demaniale, ma eccede di molto le esigenze dei pubblici usi del mare tanto che le competenti autorità marittime e finanziarie hanno già proceduto a varie sdemanializzazioni.

A seguito di una proposta di declassificazione demaniale – che da circa un ventennio giace senza esito – i concessionari delle aree (pescatori, artigiani e comunque minuti lavoratori del luogo), incoraggiati dalle assicurazioni fornite localmente in più occasioni, hanno impiegato i loro risparmi per costruire delle baracche su piccoli lotti in concessione. Con il trascorrere dei lustri e nell'inerzia dell'Amministrazione – impossibilitata ad agire anche a causa del gran numero delle costruzioni – le originarie baracche sono state via via migliorate sino a divenire, in molti casi, delle vere e proprie case popolari.

Lo stesso comune di Vibo Valentia, pur consapevole dell'abuso, non si è potuto sottrarre alla realizzazione di strade, acquedotti, impianti di illuminazione, ecc. Oggi la località si presenta come un quartiere popolare, dotato di infrastrutture sia pure insufficienti, nel quale vivono oltre cinquecento famiglie, ossia circa tremila persone, in situazione precaria.

A seguito della legge 21 dicembre 1961, n. 1501, si è provveduto all'adeguamento dei canoni tenendosi conto, nella determinazione degli stessi, dei fabbricati esistenti che, a norma dell'articolo 49 del codice della navigazione, si considerano acquisiti allo Stato per accessione, senza diritto ad indennizzo alcuno. I canoni così determinati hanno rappresentato e rappresentano un grave onere per gli occupatori, per lo più di modestissima condizione, i quali, sollecitati da spinte sindacali e politiche, hanno proposto opposizioni giudiziali a ciascuna ingiunzione per la riscossione; di conseguenza gli uffici giudiziari sono intasati da alcune centinaia di

procedimenti che si trascinano stancamente perché gli opponenti sanno che l'esito dei giudizi non potrà che essere favorevole alla amministrazione e la difesa di quest'ultima è ben consapevole che i poteri amministrativi non sono in grado, data la rilevanza sociale del problema (cinquecento famiglie da sfrattare), di dare esecuzione alle sentenze. Le pronunce giudiziali quindi avrebbero soltanto l'effetto di riaprire il decorso dei termini prescrizionali per i canoni maturati.

Di tale situazione il Parlamento della Repubblica ha preso atto approvando la legge 23 marzo 1973, n. 81, con la quale si prevede la cessione delle aree al comune di Vibo Valentia.

Questa legge però non ha sortito alcun effetto. Infatti, insieme con alcune determinazioni che, come principio informatore, sono di grande validità, la citata legge contiene delle disposizioni assolutamente inattuabili, e non soltanto per la mancata indicazione dei difficili confini del comprensorio; inoltre si pongono a carico del comune di Vibo Valentia, oltre il valore venale del compendio immobiliare, gli onorari e le spese dei giudizi pendenti, tutti i canoni concessori arretrati dovuti dagli occupatori, ecc.

Orbene, onorevoli colleghi, la legge è rimasta, con danno del prestigio delle istituzioni, inattuata, giacché è evidente che il comune non poteva sottoporsi a ingenti oneri aggiuntivi del prezzo di mercato; e ciò sia per ragioni di equità, sia per le ben note condizioni della finanza locale, specie nel Mezzogiorno.

Dalle considerazioni suesposte, deriva la legge che vi proponiamo.

* * *

Con l'articolo 1 si autorizza l'Intendente di finanza competente, assistito dall'avvocatura distrettuale dello Stato, a vendere il compendio immobiliare al comune di Vibo Valentia, in assenza di ogni formalità preventiva (autorizzazioni amministrative, forme di pubblicità, licitazioni, ecc.) che potrebbero ritardare per lungo tempo la soluzione del problema senza alcuna utilità sostanziale, stante la predisposizione con la legge che si propone, degli elementi essenziali del contratto.

Lo stesso articolo precisa che soltanto all'atto della sopravvenuta eseguibilità del contratto di vendita verrà meno la qualità demaniale marittima del compendio immobiliare, al fine di superare le incertezze sulla persistenza di tale qualità determinate dalla precedente legge.

L'articolo 2 precisa in modo irrefutabile, con riferimento a punti fissi ed opere pubbliche, i confini del compendio da trasferire, confini di complessa determinazione. Non si è ritenuto invece di precisare l'estensione in metri quadrati dell'area – così come operato con la precedente legge – al fine di evitare che in sede di esecuzioni discrepanze, sempre possibili, di qualche metro possano paralizzare la soluzione del problema.

Con gli articoli 3 e 4 si determinano le condizioni della vendita con le quali si intende non solo trasferire l'immobile ma anche sopire tutte le controversie in corso.

Il prezzo determinato (lire 3.000 al metro quadrato per un compendio di circa 25 ettari) è inferiore all'ipotetico valore venale del terreno e del soprassuolo, ma tale individuazione di prezzo tiene conto e degli oneri aggiuntivi gravanti sul comune acquirente e della circostanza che il bene *de quo* è inutilizzato ed inutilizzabile perché giammai alcuno acquisterebbe un immobile sul quale vivono circa tremila persone da sgomberare.

Infine non va taciuto che la citata legge n. 83 del 1973 potrebbe apparire (ed a molti è apparsa) come provvedimento di sdemanializzazione implicita dell'immobile: ciò può determinare sia l'usucapibilità dello stesso (basterebbe uno sciopero del personale della amministrazione finanziaria in prossimità della scadenza del termine), sia la possibilità per il comune di Vibo Valentia di procedere ad espropriazione con pagamento del valore determinato ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, senza tuttavia conseguire le finalità di quest'ultima legge e non risolvendo il problema sociale e le controversie pendenti.

L'articolo 5 completa gli articoli 3 e 4 nel determinare l'uso, che costituisce condizione di contratto, che il comune acquirente dovrà fare del compendio immobiliare e le condizioni della rivendita.

Per tali condizioni di rivendita opportunamente si distingue a seconda dei fabbricati sorti sui suoli da rivendere sì da discriminare le posizioni di chi ha costruito una semplice baracca, magari sopraelevata, e di chi invece ha usato il suolo a suo tempo concesso a fini speculativi, realizzandovi fabbricati a numerose elevazioni.

Le modalità di pagamento del prezzo per la rivendita delle aree ai privati occupatori sono state determinate in modo tale – rateazione in dieci semestralità anticipate – da

consentire al comune di soddisfare la sua obbligazione di prezzo nei confronti dello Stato – in cinque rate annuali posticipate – con i soli proventi della rivendita e senza alcun onere aggiuntivo, incompatibile con le condizioni finanziarie di quel comune.

L'articolo 6, analogamente a quanto disposto dalla legge n. 81 del 1973, pone un vincolo temporaneo di inalienabilità sulle aree rivendute dal comune, ma opportunamente prevede le sanzioni per la violazione del divieto e concede la facoltà di disporre anche subito dell'immobile per la realizzazione di cooperative edilizie e di costituire ipoteche per garanzia di mutui edilizi.

L'articolo 7 infine contiene l'abrogazione espressa della legge 23 marzo 1973, n. 81, di identico argomento al fine di rimuovere le incertezze da questa norma determinate sulla persistenza della natura demaniale dell'immobile e sull'estensione dello stesso.

* * *

Onorevoli colleghi, il testo della proposta di legge, che raccomando alla vostra approvazione, si propone di normalizzare una situazione, che bisogna far rientrare nella certezza del diritto evitando che si trascini con danno delle istituzioni e con rischio di grave perturbazione sociale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

L'intendente di finanza di Catanzaro, con l'assistenza dell'avvocatura distrettuale dello Stato, è autorizzato a vendere al comune di Vibo Valentia, nella forma dell'atto pubblico amministrativo, il compendio demaniale marittimo in località « Pennello » della frazione « Marina » di quel comune.

La vendita è esentata da ogni formalità amministrativa preventiva.

Con la sopravvenuta eseguibilità del contratto di compravendita, il compendio immobiliare sarà sottratto al regime proprio del demanio marittimo.

ART. 2.

L'area da alienare è racchiusa da una linea che parte dalla spalletta destra, verso monte, del ponte della cessata *decauville* sul torrente Bravo e, seguendo l'argine destro di questo ultimo, si spinge verso mare per una lunghezza di ottantacinque metri. Indi volge verso est correndo sull'arenile parallelamente al tracciato dell'oleodotto ivi esistente e, mantenendosi a metri venti a monte di questo, raggiunge l'argine sinistro del canale Santa Venere. La linea racchiudente i beni da trasferire risale lungo quest'ultimo argine sino all'altezza della strada comunale Amerigo Vespucci e lungo questa arteria urbana prosegue sino ad intersecare una retta parallela da tracciare a venticinque metri di

distanza all'esterno della recinzione, lato ovest, della sede della capitaneria di porto; lungo questa parallela si porta dalla via Amerigo Vespucci al tracciato del raccordo ferroviario per il porto. Corre quindi lungo il confine della sede ferroviaria, che resta esclusa dalla sdemanializzazione, sino a raggiungere la via Angitola dalla quale, in direzione nord ovest, prosegue ricalcando il confine dei beni trasferiti dal demanio marittimo al comune di Vibo Valentia con atto pubblico del 9 giugno 1898; segue poi il confine dell'area sottratta al regime demaniale marittimo con decreto interministeriale del 9 giugno 1950. La linea che delimita l'area da alienare raggiunge quindi il fosso Muraglie e da questo la spalletta del ponticello dalla quale era partita, seguendo il confine degli arenili sdemanializzati con decreto interministeriale del 18 ottobre 1947.

Resta esclusa dalla vendita la casermetta demaniale già in uso alla capitaneria di porto.

ART. 3.

In corrispettivo della vendita, il comune di Vibo Valentia dovrà:

a) versare un prezzo di lire tremila per metro quadrato;

b) corrispondere all'Amministrazione finanziaria dello Stato le indennità, i canoni ed i corrispettivi del godimento delle aree richiesti agli occupatori o concessionari o comunque da questi sino alla data di stipula del contratto autorizzato all'articolo 1, con ogni accessorio;

c) retribuire i legali delle parti contendenti nei giudizi relativi al pagamento dei canoni con la corresponsione degli onorari di giudizio, in misura pari alla metà della somma che sarà deliberata dal Consiglio dell'Ordine degli avvocati e procuratori di Catanzaro, e delle interne spese nonché diritti di procuratore. Con la esecutività del contratto di vendita, i giudizi relativi al pagamento dei canoni per l'occupazione di parti del compendio venduto si estingueranno senza bisogno di eccezione di parte;

d) effettuare, con apposito piano particolareggiato se occorrente, l'urbanizzazione della località destinando a verde pubblico non meno di un quinto all'intera area e conservando tale destinazione per almeno un ventennio.

I corrispettivi indicati alle lettere *a*) e *b*) che precedono potranno essere versati in cin-

que ratei annuali posticipati di pari importo, fruttanti l'annuo interesse del 9 per cento e con inizio dal quindicesimo mese successivo alla esecutività del contratto di trasferimento.

ART. 4.

Il comune di Vibo Valentia dovrà rivendere le aree della località « Pennello », non occorrenti alla urbanizzazione primaria e secondaria della zona o a qualsiasi opera pubblica o di pubblica utilità, a coloro che le occupano direttamente ai seguenti prezzi e condizioni:

a) aree occupate da edifici di qualunque natura ad una sola elevazione (piano terraneo) lire cinquemila per metro quadrato;

b) aree occupate da edifici a due elevazioni, lire ottomila per metro quadrato;

c) aree occupate da edifici a tre elevazioni, lire ventimila per metro quadrato;

d) aree occupate da edifici a quattro elevazioni, lire quarantamila per metro quadrato;

e) aree con maggior numero di elevazioni, lire sessanta mila per metro quadrato.

I prezzi suindicati si applicano anche per le aree pertinenziali. È tuttavia in facoltà del comune non cedere in proprietà le aree circostanti gli edifici qualora eccedano la misura dell'area direttamente impegnata dall'edificio cui accedono; è parimenti in facoltà del comune aggregare ad un edificio aree scoperte in misura non superiore al doppio di quella coperta dall'edificio stesso.

Ai fini della presente legge, per il calcolo delle elevazioni di un edificio si deve tener conto di qualunque costruzione che impegni un'area non inferiore ad un quinto di quella del piano sottostante.

ART. 5.

Il comune di Vibo Valentia provvederà ad invitare gli occupatori delle aree ad inoltrare domanda di acquisto, corredata di planimetria in scala 1:500, entro il termine di decadenza di giorni sessanta dalla pubblicazione degli appositi manifesti.

Nella domanda gli aspiranti all'acquisto dovranno indicare se intendono avvalersi della facoltà di corrispondere il prezzo dovuto in dieci ratei semestrali eguali, garantiti da ipoteca, fruttanti l'annuo interesse del 9 per cento.

Le aree non richieste in vendita dagli occupatori e non destinate ad opere pubbliche o di pubblica utilità, saranno alienate dal comune con asta pubblica, assumendosi a base di asta prezzi non inferiori a quelli indicati dall'articolo precedente, entro un anno dall'acquisto.

I proventi totali delle vendite, salvo che nei confronti dello Stato, sono indisponibili, incedibili e impignorabili sino all'integrale adempimento di tutti gli oneri contrattuali a carico del comune.

ART. 6.

Gli occupatori che acquistino le aree a norma della presente legge, per un decennio dalla data del compiuto pagamento del prezzo, non potranno alienarle o costituirvi diritti reali di godimento o garanzia. Gli atti compiuti in violazione di questo divieto saranno nulli di diritto e comporteranno, a scelta insindacabile del consiglio comunale, il pagamento di una penale pari al doppio del prezzo pagato al comune per l'acquisto o la risoluzione di quel contratto di acquisto previa semplice restituzione del prezzo a suo tempo pagato, senza diritto ad alcuna maggiorazione o indennizzo per miglioramenti, innovazioni o nuove opere.

È tuttavia consentito:

a) iscrivere ipoteca a garanzia di mutui concessi da istituti di credito di diritto pubblico, per eseguire sull'area nuove costruzioni o ampliare o migliorare quelle esistenti;

b) conferire il bene immobile a cooperative edilizie, delle quali il conferente sia socio, al fine di realizzare, senza lucro maggiore della assegnazione gratuita di un solo appartamento, per abitazioni non aventi caratteristiche di lusso.

ART. 7.

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

ART. 8.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.