

SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 2024

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori COVELLO, DONATO, MURMURA, PERUGINI, BAUSI, BOSCO, CECCATELLI, MONTRESORI, SALERNO, ZANGARA, PIERRI, TRIGLIA, BEORCHIA, DE CINQUE, PATRIARCA, SANTALCO e VENTRE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 DICEMBRE 1989

Modifica della legge 8 aprile 1983, n. 113, concernente l'autorizzazione a cedere al comune di Praia a Mare il compendio demaniale marittimo ricadente nel comune suddetto, posto sotto la strada statale n. 18 e compreso fra il comune di Tortora e il torrente Fiuzzi di Praia a Mare

ONOREVOLI SENATORI. — Praia a Mare era un centro, un tempo molto piccolo, sorto su una stretta e lunga fascia di terreno, chiuso dalla parete a strapiombo dell'Appennino, la ferrovia, la statale nazionale n. 18 delle Calabrie e il mare.

Negli anni '50 il comune fu scelto per due insediamenti industriali nel settore tessile con alto tasso di occupazione di manodopera che raggiunsero insieme le 1.500 unità lavorative. La successiva collocazione, nel territorio di Praia, di altri stabilimenti minori esaurì qualsiasi disponibilità di suoli da utilizzare per civili abitazioni, per servizi, spazi pubblici e le esigenze sempre crescenti della popolazione,

salita nel corso di un ventennio da 900 a 5.000 abitanti. Se a ciò si aggiunge la rottura dell'isolamento secolare determinata dalla costruzione dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria che percorre la cima dell'Appennino, rendendo più accessibile l'utilizzazione turistica di una zona tra le più belle, tranquille e pulite del golfo di Policastro, si ha una migliore comprensione dell'espansione urbanistica di Praia a Mare.

Tali fatti, incentivanti una concentrazione di abitanti di segno totalmente opposto a quello che caratterizza ancora oggi lo spopolamento dei paesi meridionali, hanno creato il problema che si intende risolvere con il presente disegno di legge.

Per la carenza di aree edificabili, venutasi a determinare per i motivi su esposti, si sono dovute utilizzare le aree insistenti sul demanio marittimo.

Da anni la zona demaniale è occupata da più edifici pubblici, case di civile abitazione, alberghi, strade, piazze e giardini pubblici, attesa la inutilizzazione della zona per usi marittimi.

È bene precisare che tutto ciò si è reso possibile grazie al beneplacito dei vari organi competenti preposti alla tutela dei beni dello Stato.

Molte costruzioni sono sorte dopo aver ottenuto i nulla osta della Sovrintendenza ai monumenti e alle gallerie della Calabria, nonché dell'Ufficio imposte di consumo, l'approvazione dei progetti da parte del Genio civile, la concessione da parte della Capitaneria di Vibo Valentia, nonché la licenza comunale; in altri casi si è trattato di costruzioni senza licenza, per lo più da parte di soggetti impossibilitati a reperire in loco un'abitazione per la loro famiglia.

Va poi ricordato che la disputa sulla destinazione dei suoli demaniali ha trovato, tra l'altro, un significativo intervento del pretore di Scalea, in una causa promossa da uno dei concessionari. In questo caso il pretore ha ritenuto che la concessione e l'autorizzazione a costruire determinati fabbricati significasse dichiarazione di volontà, o ammissione di dichiarazione, da parte della Pubblica amministrazione, titolare del diritto di proprietà della fascia demaniale, della non utilizzabilità dell'area per gli scopi per i quali era stato posto il divieto.

Si deve inoltre precisare che, in passato, il Ministero della marina mercantile, di concerto con il Ministero delle finanze, decise di concedere le licenze anche agli occupatori abusivi e di regolarizzare la misura dei canoni forfettariamente in lire 50 annue al metro quadrato.

Tale situazione è stata ripetutamente denunciata dalla varie amministrazioni comunali di Praia a Mare e dai vari comandanti della Capitaneria di porto di Vibo Valentia succedutisi nel tempo, i quali proposero più volte la sclassificazione della zona interessata, sia perchè non era necessaria agli usi marittimi e sia

perchè le numerosissime concessioni date e le occupazioni avvenute ne avevano e ne hanno completamente snaturato le caratteristiche demaniali, facendone parte viva e caratterizzante del centro urbano, tanto che la sua completa urbanizzazione è prevista dal piano regolatore della città con ampi spazi riservati al verde, a strade ed a piazze.

Da anni, tuttavia, quasi tutta la popolazione di Praia a Mare è coinvolta in una controversia con l'Amministrazione pubblica.

All'origine del «caso» vi è l'interpretazione e l'applicazione della legge n. 113 dell'8 aprile 1983, con la quale venne data autorizzazione a cedere al comune di Praia a Mare il compendio demaniale marittimo ricadente nel comune suddetto, posto sotto la strada statale n. 18 e compreso fra il comune di Tortora e il torrente Fiuzzi di Praia a Mare.

La legge prevede la vendita a trattativa privata in favore del comune di Praia a Mare mediante il pagamento del prezzo determinato dall'Ufficio tecnico erariale (UTE) ed approvato dall'Intendenza di finanza competenti per territorio secondo i seguenti criteri:

a) per i singoli lotti in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero, sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo occupato;

b) per le aree non edificate, secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

Venivano previste inoltre le somme dovute a titolo di indennità o di canoni dagli occupanti e concessionari, fissate nelle seguenti misure:

1) lire 50 al metro quadrato per anno fino al 31 dicembre 1971, per tutte le aree, coperte e scoperte;

2) per il periodo dal 1° gennaio 1972 fino al 31 dicembre 1977, gli importi stabiliti dalle competenti Amministrazioni dello Stato;

3) per il periodo dal 1° gennaio 1978 fino alla data di approvazione del contratto di vendita di cui all'articolo 1 della stessa legge n. 113 del 1983, e per ogni semestre compiuto, l'importo pari al 2 per cento del prezzo stabilito per l'alienazione dei lotti di terreno secondo i criteri sopra menzionati alle lettere a) e b).

La controversia si riferisce alle valutazioni dell'UTE. In sintesi, sono oggetto di contestazione:

a) il fatto che il prezzo del suolo vada riferito non già alla data di approvazione della legge (8 aprile 1983) nè al prezzo corrente di mercato, secondo l'interpretazione data dagli UTE, contestata dagli acquirenti, ma a quella dell'effettiva occupazione del suolo (anno 1960-1973): infatti non è pensabile che il legislatore abbia voluto imporre un prezzo da riferire ad un'epoca successiva. A quell'epoca (1960-1973) i prezzi di vendita degli unici terreni edificabili nel centro urbano di Praia a Mare oscillavano da lire 5.000 a lire 8.000 al metro quadrato. Si sottolinea che, ancora oggi, l'Istituto autonomo case popolari espropria, a Praia a Mare, quei pochi terreni privilegiati, a lire 10.000 al metro quadrato;

b) il fatto che per le aree non edificate, adibite a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato, non è stato applicato il prezzo secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni. È stato così stabilito il prezzo di lire 100.000 al metro quadrato, secondo l'interpretazione degli UTE contestata dagli acquirenti, senza rapporto con il valore effettivo delle aree di determinazione agricola, in quanto la loro situazione di fatto, all'epoca, non corrispondeva a quella urbanistica per la totale mancanza di opere di urbanizzazione e di sviluppo in tutta la zona interessata.

A sostegno di quanto affermato si evidenzia che nella legge n. 865 del 1971 sono contenute norme che prescrivono di non tener conto, nella determinazione dell'indennità, di qualsiasi incremento di valore che possa verificarsi in conseguenza diretta o indiretta dell'approvazione o esecuzione di piani, ma di riferirsi al puro valore venale del terreno indipendentemente dalla sua edificabilità.

Non è superfluo far rilevare che, qualora il comune di Praia a Mare volesse prendere in concessione tutte le aree libere, sia nel compendio da sdemanializzare e sia al di fuori di esso, per realizzarvi le opere di cui all'articolo 3, punto 3), della legge n. 113 del 1983 (opere di interesse collettivo), ogni anno pagherebbe un canone ricognitorio di lire 50

al metro quadrato, perchè si tratterebbe di opere di utilità pubblica senza scopo di lucro.

Per quanto rappresentato, appare evidente che la legge n. 113 non può essere ragionevolmente applicata nel senso voluto dall'Amministrazione finanziaria poichè il primo acquirente a tirarsi indietro, perchè verrebbe sottoposto ad impegni onerosi e a pagamenti esorbitanti, sarebbe il comune di Praia a Mare, le cui disponibilità finanziarie sono limitate. Una tale eventualità comporterebbe la risoluzione della vendita per tutti, come previsto dall'ultimo comma dell'articolo 3 della legge n. 113 del 1983.

Per i criteri del calcolo dell'indennizzo annuo i cittadini di Praia a Mare, in particolare, chiedono che lo stesso venga valutato nella misura annua del 5 per cento del valore del bene, come fa lo Stato nei confronti degli enti locali in caso di occupazione di beni demaniali.

Il comune di Praia a Mare ha fatto le proprie osservazioni alla Intendenza di finanza di Cosenza ed ha proposto un ricorso al TAR della Calabria, tutt'ora pendente. Il comune di Praia a Mare ha dichiarato inoltre che, se confermate, le condizioni per la vendita poste dall'Amministrazione dello Stato renderebbero inevitabile la cessazione delle attività svolte dai vari cittadini, mettendo in crisi l'economia cittadina.

In conclusione sembra inammissibile applicare canoni e criteri di mercato, come se si avesse a che fare con affaristi o speculatori; a questo spirito, d'altronde, era improntata la volontà del legislatore, come risulta dall'esame degli atti relativi all'*iter* di approvazione della legge del 1983. E ciò anche nella considerazione che lo Stato non può trattare i cittadini con disparità: basta vedere la legge già approvata per il comune di Montelibretti e, non ultima, la proposta di modifica alla legge 17 giugno 1982, n. 377.

Appare quindi corretto e doveroso favorire un'equa composizione del contrasto modificando, per dissipare ogni possibilità di equivoco, gli articoli 2, 3 e 4 della legge 8 aprile 1983, n. 113, al fine di contemperare sia gli interessi dello Stato, sia le finalità sociali che intende sostenere il comune di Praia a Mare, che evidentemente non è mosso da finalità specu-

lative, ma dalla esigenza di non gravarsi e gravare di eccessivi oneri per l'acquisto di un bene di cui ha il possesso ultratrentennale.

Con il nuovo testo dell'articolo 2 della legge n. 113 del 1983 si fissa:

a) il prezzo del suolo a metro quadrato per i singoli lotti in cui sono state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero;

b) il prezzo del suolo al metro quadrato per le aree non edificate per evitare ogni contestazione sulla determinazione da parte dell'UTE. Tali aree libere saranno cedute al comune di Praia a Mare, e da questo destinate a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato per attività connesse al turismo,

servizi sociali, sport, balneazione, botteghe artigiane e d'arte.

Con il nuovo testo dell'articolo 3 si prevede di:

1) vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui alla lettera a) dell'articolo 2;

2) non maggiorare il prezzo di vendita dei lotti ai privati oltre le spese dovute, sostenute in base alla presente legge;

3) escludere ogni ulteriore indennizzo, ai sensi del punto 5) dell'articolo 3 della citata legge n. 113.

Con il nuovo testo dell'articolo 4 si fissano i termini di pagamento dei corrispettivi di cui all'articolo 2.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Gli articoli 2, 3 e 4 della legge 8 aprile 1983, n. 113, sono sostituiti dai seguenti:

«Art. 2. - *1.* Il Ministro delle finanze provvederà, con proprio decreto, all'approvazione del contratto di vendita a norma dell'articolo 1, applicando il prezzo così determinato:

a) di lire 10.000 al metro quadrato, per i singoli lotti in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero;

b) di lire 1.000 al metro quadrato, per tutte le aree non edificate, che resteranno al comune di Praia a Mare, destinate a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato per attività connesse al turismo, servizi sociali, sport, balneazione, botteghe artigiane e d'arte.

2. Tale prezzo comprende anche gli indennizzi dovuti per l'occupazione del compendio demaniale dal 1° gennaio 1972 fino al momento della stipula del contratto di vendita.

3. I lotti di cui alla lettera *a)* del comma 1 sono alienati con il vincolo di inalienabilità, per trenta anni dalla data di approvazione del contratto di vendita.

Art. 3. - *1.* La vendita di cui all'articolo 1 è condizionata all'obbligo del comune di Praia a Mare di:

a) vendere a trattativa privata i lotti di cui alla lettera *a)* dell'articolo 2 ai singoli occupanti e concessionari, i quali, alla data del 1° dicembre 1981, abbiano realizzato su di essi opere stabili e durature, che siano conformi allo strumento urbanistico ed eventualmente condonate a norma della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

b) non maggiorare il prezzo di vendita dei terreni ai privati oltre quello comprensivo delle spese sostenute in adempimento della presente legge;

c) sollevare l'amministrazione finanziaria da ogni onere, obbligo e responsabilità in

ordine ai procedimenti giudiziari in corso e ad eventuali che dovessero sorgere con gli attuali occupanti dei suoli, nonchè in ordine alle pretese dei terzi costruttori.

Art. 4. - *1.* Il corrispettivo di cui all'articolo 2, lettere *a)* e *b)*, sarà versato in cinque rate annuali, comprensive degli interessi legali a scalare con inizio dal secondo mese successivo alla intervenuta approvazione del contratto, con facoltà, da parte dell'acquirente, di anticipare una o più rate.».