

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore MURMURA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 14 NOVEMBRE 1974

Norme per la vendita al Comune di Vibo Valentia
del compendio demaniale « Pennello » nella frazione
Marina dello stesso Comune

ONOREVOLI SENATORI. — 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 della spiaggia. Il nuovo arenile, che ha indubbiamente carattere demaniale, eccede di molto le esigenze dei pubblici usi del mare, tanto che le competenti Autorità marittime e finanziarie hanno già proceduto a varie sdemanializzazioni, consentendo anche l'approvazione della legge 23 marzo 1973, n. 81.

A seguito della più recente proposta di sclassificazione demaniale — che da circa un ventennio giace senza esito — i concessionari delle aree (pescatori, artigiani e comunque modesti lavoratori del luogo), incoraggiati dalla condiscendenza degli organi dell'Amministrazione finanziaria, hanno impiegato i loro risparmi per costruire baracche su piccoli lotti loro dati in concessione. Con il trascorrere dei lustri e nell'inerzia dell'Ammi-

nistrazione — impossibilitata ad agire a causa del gran numero di costruzioni —, le originarie baracche sono state via via migliorate sino a divenire, in quasi tutti i casi, alloggi ultrapopolari.

Lo stesso comune di Vibo Valentia, pur consapevole dell'abuso, non si è potuto sottrarre al dovere civico di realizzare strade, acquedotti, illuminazione, rete fognante.

Oggi, la località, costituita da un quartiere subpopolare, è dotata di insufficienti infrastrutture ed abitata da oltre cinquecento famiglie (circa tremila persone) in una situazione precaria.

Inoltre, 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. Ovviamente, i canoni

LEGISLATURA VI - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

così determinati hanno rappresentato e rappresentano un onere insostenibile per gli occupatori, per lo più di modestissime condizioni, i quali hanno proposto opposizioni giudiziali a ciascuna ingiunzione per la riscossione dei canoni, affollanti gli Uffici giudiziari e che si trascinano stancamente, ciò perchè gli opposenti sanno come l'esito dei giudizi non potrà che essere favorevole all'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 sgomberare), di dare esecuzione alle sentenze. Le pronunce giudiziali, quindi, avrebbero soltanto l'effetto di riaprire il decorso dei termini di prescrizione 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 per le cavillose interpretazioni dell'Amministrazione finanziaria e per alcune carenze della normativa.

Invero, venendo ad alcune determinazioni che, come il principio informatore, sono di grande validità, la citata legge contiene disposizioni assolutamente inattuabili: ciò, non soltanto per la mancata indicazione dei difficili confini del comprensorio, ma anche perchè 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 arretrati dovuti dagli occupatori, eccetera.

Onorevoli senatori, è evidente come la vicina Amministrazione non poteva sottoporsi a tali ingenti oneri aggiuntivi del prezzo di mercato: e ciò sia per la inconciliabilità con ogni principio economico, sia per le ben note condizioni della finanza locale, specie nel Mezzogiorno. D'altronde, sembra opportuno risolvere con legge un problema di notevolissima, anche se locale, rilevanza sociale, non potendosi pretendere dallo Stato di conseguire più di quanto potrebbe realizzare un privato speculatore.

Dalle considerazioni su esposte, deriva come necessario il disegno di legge che vi proponiamo.

Con l'articolo 1 si autorizza l'Intendenza di finanza competente, assistita 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, eccetera) che potrebbero ritardare per lungo tempo la soluzione del problema senza alcuna utilità sostanziale, stante la predisposizione, con il disegno di 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'immobile, così come operato con la precedente legge, al fine di evitare che in sede di esecuzione 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 mille per 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 delle circostanze che il bene *de quo*, inutilizzato ed inutilizzabile per i pubblici usi del mare, è insuscettibile di qualunque reddito ed è inoltre, e non soltanto di diritto, inalienabile perchè giammai alcuno acquisterebbe un immobile sul quale vivono circa tremila persone, nei cui confronti occorre attuare coattivamente lo sgombero.

Infine, non va taciuto che la citata legge n. 81 del 1973 potrebbe apparire (ed è a molti apparsa) come provvedimento di sdemia-

LEGISLATURA VI - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

lizzazione implicita dell'immobile, suscettibile di determinare sia l'usucapibilità dello stesso (basterebbe uno sciopero del personale dell'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, le quali devono essere distinte 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 normativa determinate sulla persistenza della natura demaniale dell'immobile e sull'estensione dello stesso.

Ed ecco, onorevoli senatori, il testo del disegno di legge che raccomandiamo alla vostra attenzione.

DISEGNO 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 quest'ultimo, si spinge verso mare per una lunghezza di ottantacinque metri; indi volge verso est e, correndo sull'arenile parallelamente al tracciato dell'oleodotto ivi esistente a metri venti a monte di questo, raggiunge l'argine sinistro del canale « S. Venere ». La linea racchiudente i beni da trasferire risale lungo quest'ultimo argine, sino all'altezza della strada comunale A. Vespucci e lungo quest'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 Vespucci al tracciato del raccordo ferroviario, 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 sdemianializzati con decreto interministeriale del 18 ottobre 1947.

Resta esclusa dalla vendita la casermetta demianiale 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 1.000 per metro quadrato;

b) corrispondere all'Amministrazione finanziaria dello Stato l'indennità, i canoni ed i corrispettivi del godimento delle aree richiesti agli occupatori e concessionari o comunque da questi dovuti 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 Vibo Valentia, e delle intere spese e 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 dell'intera area e conservando tale destinazione per almeno un ventennio.

I corrispettivi, indicati alle lettere a) e b) che precedono, potranno essere versati in cinque 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 terreno), lire 5.000 per metro quadrato;

b) aree occupate da edifici a due elevazioni, lire 8.000 per metro quadrato;

c) aree occupate da edifici a tre elevazioni, lire 20.000 per metro quadrato;

d) aree occupate da edifici a quattro elevazioni, lire 40.000 per metro quadrato;

e) aree con maggior numero di elevazioni, lire 60.000 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 giorni sessanta dalla pubblicazione degli appositi manifesti.

Nella domanda gli aspiranti all'acquisto dovranno indicare se intendono avvalersi della facoltà di corrispondere il prezzo do-

vuto 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, con assunzione da parte dell'acquirente di qualunque onere derivante da pretese di terzi.

I proventi totali della vendita, salvo che nei confronti dello Stato, sono indisponibili 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 edifici sociali senza lucro maggiore della assegnazione gratuita al cedente di un solo appartamento per abitazione non avente 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*.