

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 2969**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori BASSO e FALCIER**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 MAGGIO 2004**

—————

Trasferimento al comune di Caorle delle aree di proprietà dello  
Stato situate in località Falconera

—————

ONOREVOLI SENATORI. - All'inizio di questo secolo un consistente nucleo di pescatori di Caorle si insediò nella zona di Falconera e lungo la sponda del Nicesolo realizzando delle capanne ed altre rudimentali abitazioni (cosiddetti «casoni»). Con il passare degli anni lo stato dei luoghi venne a modificarsi per effetto del progressivo ritiro del mare che lasciò emergere, al di là delle costruzioni, un tratto di spiaggia sempre più ampio; contestualmente gli insediamenti abitativi assunsero maggiore consistenza e furono destinati, oltre che alla pesca, anche ad attività complementari al turismo, stante la vocazione della località di Caorle.

La costruzione degli ultimi insediamenti risale agli inizi degli anni settanta. L'amministrazione comunale prese allora atto di quella nuova realtà abitativa e provvide a dotare la zona di Falconera di una strada di accesso e delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria. Data l'incertezza giuridica del luogo, coloro che si insediarono nella zona realizzarono gli edifici, quasi sempre di modesta entità e di materiale povero, senza richiedere alle autorità competenti i permessi di utilizzo del suolo che risultava demaniale, né le necessarie licenze edilizie.

Gli uffici finanziari alla metà degli anni cinquanta chiesero agli insediati il pagamento di un'indennità per l'occupazione dell'area, ma poi vi fu un lunghissimo arco di tempo nel quale le domande di pagamento cessarono di essere inoltrate. Nel contempo, né l'amministrazione finanziaria, né quella della marina mercantile si attivarono per impedire i progressivi insediamenti, né per far rimuovere quelli già esistenti, come pure nessun utilizzo proprio della destinazione originaria dei siti venne posto in essere dall'amministrazione intestataria.

La situazione insediativa *in loco* si è così consolidata con gli utilizzi e le destinazioni di fatto. Verso la metà degli anni settanta l'infrastrutturazione della zona veniva adeguata e completata.

Nel frattempo, la capitaneria di porto di Venezia inoltrava denuncia penale nei confronti degli abitanti di Falconera per i reati di cui agli articoli 633 e 639-*bis* del codice penale, vale a dire l'arbitraria invasione e l'occupazione di fondi pubblici; nell'ambito dei procedimenti apertisi avanti la pretura di Portogruaro, su ordine del magistrato, venne espletata una apposita consulenza tecnica volta ad accertare la permanenza, o meno, dei requisiti di demanialità e, pertanto, del pubblico interesse per i terreni in questione.

Il consulente incaricato, ingegner Pasquale D'Agostino, capo del nucleo operativo del magistrato delle acque di Venezia, dopo aver accertato che i sedimenti su cui sorgevano gli insediamenti privati erano costituiti da «reliquati di un unico arenile», concluse nel senso che i terreni, seppur intestati al demanio pubblico dello Stato, non possedevano nell'attuale configurazione (si era nel 1988) quei peculiari e definiti interessi pubblici - del tutto variati dallo stato originario, sia per effetti naturali che per l'azione dell'uomo - che fanno acquisire o permanere in un bene pubblico le caratteristiche della demanialità.

Entrata in vigore la legge 28 febbraio 1985, n. 47, gli abitanti della zona inoltrarono al comune la richiesta di condono edilizio dei manufatti realizzati in assenza di concessione, ma le pratiche, a tutt'oggi, non sono giunte a compimento per la richiesta formulata dall'amministrazione finanziaria

di sentire riconosciuto, dagli insediati, ogni diritto sui beni costruiti in capo allo Stato.

I proponenti del presente disegno di legge ritengono, pertanto, che sussistano oggi le condizioni per la dismissione del demanio pubblico dello Stato in riferimento ai sedimi in oggetto nonché per il loro trasferimento al patrimonio disponibile del comune di Caorle. Il comune di Caorle, a sua volta, dovrebbe attuare il piano di recupero di Falconera e quello di salvaguardia dei «casoni» e, quindi, trasferire agli occupanti i rispettivi sedimi con quanto sorge su di essi, fermo restando il mantenimento del demanio comunale delle strade, delle aree di sosta e di tutti gli spazi, esistenti e realizzandi, destinati all'interesse comune. Questa dismissione può essere utilmente dichiarata ed attivata con legge al fine di superare ogni futura incertezza operativa e per evitare il più possibile l'appesantimento burocratico e le lentezze proprie di una procedura unicamente amministrativa.

La via della legge *ad hoc* è già stata percorsa in casi analoghi (vedi legge 5 febbraio 1992, n. 177; legge 10 marzo 1982, n. 72; decreto-legge 29 marzo 1995, n. 96, convertito, con modificazioni, dalla legge 31 maggio 1995, n. 206), e viene qui riproposta anche tenendo conto, in sede di formulazione, della precedente esperienza.

Data l'incertezza sulla reale natura giuridica dei siti - al di là della formale intestazione in capo allo Stato - e considerato che da molti decenni non vi sono né destinazioni di fatto ad uso pubblico, né materiali rivendicazioni a tali antichi usi da parte dell'amministrazione finanziaria, con i conseguenti rilievi in ordine ad una possibile «sde-manializzazione tacita», che anche organi dello Stato hanno formulato, appare congruo determinare il prezzo di trasferimento al comune solo con riguardo al valore del terreno, in rapporto agli usi in atto ed a quelli consentiti dalla norma urbanistica. Sarà poi il

comune di Caorle a trasferire agli occupanti i singoli appezzamenti da ciascuno posseduti, con l'aggravio dei costi di urbanizzazione e delle spese di frazionamento.

Visto il lungo tempo ormai trascorso da quando sono stati posti in essere i primi atti amministrativi volti alla regolarizzazione della situazione ed anche per evitare le lentezze cui prima si accennava, si stima opportuno fissare tempi certi, e contenuti, per l'espletamento della procedura di valutazione, il trasferimento al comune e l'alienazione ai privati.

I proponenti ritengono, altresì, doveroso prevedere il successivo divieto di trasferimento a terzi dei sedimi così acquistati, per evitare che una norma di sostanziale «sanatoria» di situazioni pregresse si trasformi in occasione speculativa.

Proprio le ragioni di incertezza sull'esatta natura dei beni e, quindi, sul «titolo» dell'occupazione dei privati, nonché la dismessa destinazione ad usi pubblici dei terreni, inducono i proponenti a prevedere una parziale sanatoria delle posizioni tributarie dei cittadini interessati, mediante abbattimento dell'onere capitale dovuto ed omissione delle sanzioni, della mora e degli interessi. Il presente disegno di legge si compone di cinque articoli. Il primo per individuare le aree di cui si propone il trasferimento, il secondo per definire i criteri di definizione del prezzo di cessione delle aree, il terzo per autorizzare il comune di Caorle ad alienare, a trattativa privata, gli occupanti i singoli appezzamenti di terreno, il quarto per regolamentare i rapporti fra lo Stato e le aree oggetto di alienazione ed infine il quinto, per autorizzare lo stesso comune ad emanare provvedimenti di sospensione di procedure relative ad istanze di condono edilizio. Onorevoli Colleghi, si presenta, quindi, il presente disegno di legge nell'auspicio che possa essere oggetto di esame e di tempestiva approvazione.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

1. Le aree intestate al demanio pubblico dello Stato site nel comune di Caorle, località Falconera, contraddistinte in catasto alla partita n. 2140 foglio n. 34, mappale n. 437 dell'estensione di ettari 09.41.00, alla partita n. 155 foglio n. 34 mappale n. 529 dell'estensione di ettari 05.21.90, alla partita n. 155 foglio n. 34 mappale n. 22 dell'estensione di ettari 01.72.50 e alla partita n. 155 foglio n. 34 mappale n. 23 dell'estensione di ettari 07.68.60, sono trasferite al patrimonio disponibile del comune di Caorle.

## Art. 2.

1. Il prezzo di cessione delle aree di cui all'articolo 1, è stabilito, sulla base della valutazione del solo terreno, e tenendo conto dell'attuale destinazione

2. Il termine per la determinazione del prezzo di cessione è fissato in sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Il pagamento del prezzo di cessione da parte del comune di Caorle avviene in unica soluzione all'atto del trasferimento.

## Art. 3.

1. Il comune di Caorle è autorizzato ad alienare, a trattativa privata, i singoli appezzamenti di terreno facenti parte dei sedimi individuati all'articolo 1, ai singoli occupanti da almeno cinque anni, che ne facciano richiesta entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Il prezzo di trasferimento dei singoli appezzamenti è determinato dalla sommatoria

tra il costo di acquisizione dell'area da parte del comune e gli oneri da questo sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. La stima degli oneri di cui al comma 2 è effettuata dall'ufficio tecnico comunale di Caorle, entro il termine di tre mesi dalla data di inoltro della domanda di acquisizione.

#### Art. 4.

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, viene meno ogni pretesa dello Stato verso gli occupanti delle aree di alienazione per canoni, indennità, compensi o sanzioni in qualsiasi modo dipendenti dall'occupazione.

2. Per i canoni, le indennità, i compensi e le sanzioni richieste dall'amministrazione finanziaria sino alla data di entrata in vigore della presente legge è determinata la riduzione del 50 per cento degli importi capitali indicati.

3. L'amministrazione finanziaria, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, ridetermina ai sensi del comma 2 l'importo dovuto dai singoli occupanti e notifica ai medesimi, nelle forme vigenti degli atti processuali civili, un apposito atto di accertamento contenente l'espressa dicitura che ogni diverso e precedente provvedimento deve ritenersi annullato.

4. La prova dell'avvenuto pagamento è condizione per la stipula del contratto di acquisto di cui all'articolo 3, che deve, in ogni caso, essere depositata al comune di Caorle con la presentazione della domanda di acquisto e essere acclusa dal comune stesso al relativo rogito notarile.

#### Art. 5.

1. Il comune di Caorle è autorizzato ad emanare provvedimenti di sospensione delle

procedure amministrative conseguenti alle istanze di condono edilizio depositate dagli occupanti dei sedimi ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, sino alla conclusione dei procedimenti di acquisizione delle aree di trasferimento delle medesime agli stessi occupanti, conseguenti all'attuazione della presente legge.



