

### DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro delle Finanze

(PRETI)

NELLA SEDUTA DEL 31 OTTOBRE 1958

Vendita a trattativa privata alla Società anonima immobiliare del Tigullio del compendio demaniale costituito da una zona di arenile e di scogliera sito in Rapallo, nonchè delle strutture murarie di un fabbricato non ultimato esistenti sull'arenile medesimo

ONOREVOLI SENATORI. — Con contratto trentennale in data 24 novembre 1903 la Amministrazione marittima concedeva alla marchesa Camilla Pallavicino metri quadri 834 di zona demaniale marittima in località «Noledo» (comune di Rapallo) allo scopo di estendere fino a mare una villa che la concessionaria aveva intenzione di costruire su terreno, in parte, di sua proprietà; tale costruzione venne iniziata ma non condotta a termine.

Con atto del 29 ottobre 1921 a rogito notar Cassanello, la marchesa Pallavicino vendette al cavalier Enrico Palasio fu Luigi i propri beni in località Noledo e nell'atto medesimo la venditrice rinunziava alla concessione a favore del compratore. La vendita non fu preceduta o seguita da istanza di subingresso e pertanto la zona demaniale rimase assentita alla marchesa Pallavicino.

Con atto 26 novembre 1923, a rogito dello stesso notaio Cassanello, la proprietà ed i diritti acquistati dal cavalier Palasio col

predetto atto del 29 ottobre 1921, vennero dallo stesso ceduti a favore del commendator Felice Bensa, mediante promessa di vendita sotto condizione sospensiva.

Il definitivo trapasso avvenne con successivo atto in data 30 marzo 1925.

Per regolarizzare i trapassi di uso della zona del demanio marittimo, la marchesa Pallavicino chiese il subingresso della concessione di cui al contratto 26 novembre 1903, a favore del commendator Bensa, che dichiarò di accettare.

A seguito di tale istanza il Ministero della marina mercantile disponeva che venisse fatto luogo alla risoluzione del contratto a favore della marchesa e che si iniziasse la istruttoria per la concessione *ex novo* a favore del commendator Bensa già divenuto proprietario dei terreni confinanti con la zona demaniale oggetto della concessione assentita con contratto del 24 ottobre 1903.

Senonchè il commendator Bensa con istanza del 12 gennaio 1925 recedeva dal chiesto

## LEGISLATURA III - 1958 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

subingresso, lasciando libera la marchesa di iniziare gli atti per l'acquisto della zona oggetto della concessione, acquisto per il quale, nella stessa data del 12 gennaio 1925, venne inoltrata istanza.

Essendo però risultato che la zona chiesta in acquisto non era stata mai delimitata, il Ministero della marina mercantile autorizzò tale delimitazione nei confronti della marchesa Pallavicino e successivamente approvò il relativo verbale redatto il 6-16 giugno 1925.

Autorizzata l'istruttoria sulla domanda di acquisto presentata dalla marchesa Pallavicino, nelle more di tale istruttoria, il commendator Bensa inoltrò analoga domanda di acquisto della stessa zona, ampliandone la superficie verso mare. In tale occasione sollevò eccezioni nei riguardi dell'avvenuta delimitazione, dimostrando di essere poco propenso ad accettare le risultanze sottoscritte a suo tempo dalla marchesa e ponendo in rilievo che quest'ultima, alla data di compilazione del verbale (6-16 giugno 1925) non era più la proprietaria del fondo confinante con la zona demaniale da lui acquistato sin dal 1921.

In seguito a successivi accordi intervenuti con la marchesa Pallavicino, dopo aver ridotto le aree chieste in acquisto con la primiera istanza, il commendator Bensa riprodusse la domanda di acquisto in data 4 maggio 1927 ed assicurò che nel caso di vendita a proprio favore avrebbe accettato la linea di confine stabilita nel verbale del 1925.

Il commendator Bensa, malgrado i solleciti ricevuti ritardò la regolarizzazione della pratica al 1931, epoca in cui si decise, finalmente, a chiedere il subingresso nella concessione della marchesa, concessione da lui usufruita, di fatto, durante gli anni trascorsi e rimise in discussione la validità delle operazioni di delimitazione eseguite nel 1925 nei confronti della sua dante causa marchesa Pallavicino.

Con atto del 12 giugno 1931 venne redatta dalla capitaneria di Genova la licenza di subingresso a favore del commendator Bensa

che regolarizzò anche il pagamento dei canoni maturati.

Nel 1933 alla scadenza della originaria concessione il commendator Bensa ne chiese la rinnovazione.

Nelle more dell'istruttoria per la rinnovazione del contratto lo stesso commendator Bensa vendette i terreni di sua proprietà adiacenti alla zona demaniale ottenuta in concessione, alla Società anonima immobiliare del Tigullio che, con istanza del marzo 1934, chiese la rinnovazione della concessione stessa a proprio favore.

La capitaneria di Genova regolarizzò la concessione alla Società anzidetta mediante licenza annuale, in attesa che venisse ultimata la costruzione del castello rimasta da tempo interrotta.

Con istanza del 4 giugno 1937 la società del Tigullio chiese in acquisto, previa sclassifica, la zona così ottenuta in concessione, allo scopo di condurre a termine la costruzione del manufatto.

A seguito del favorevole esito dell'istruttoria venne pronunciata la declaratoria di sclassifica circoscritta alla sola zona sedime del manufatto, e la consegna del terreno sclassificato venne effettuata all'Amministrazione finanziaria con verbale del 1° aprile 1939.

La pratica di alienazione della zona sclassificata subì però una interruzione durante gli anni di guerra.

Nel 1947 tale pratica fu ripresa ed in tale occasione venne esaminata la possibilità, su richiesta della parte interessata, di esonerare la Società acquirente dall'obbligo di eseguire alcune opere alla cui costruzione era stata subordinata la sclassifica del terreno demaniale.

Nelle more di tale riesame la società del Tigullio avanzò diverse istanze — delle quali l'ultima in data 23 maggio 1955 riassume le argomentazioni precedentemente addotte — intese ad ottenere la rettifica dei confini tra il demanio marittimo e la proprietà già appartenuta alla marchesa Pallavicino — ed ora della stessa Società — eccependo la nullità del verbale di delimitazione 6-16 giugno 1925 in quanto la delimitazione ven-

ne compiuta nei confronti della marchesa Pallavicino (rappresentata di fatto, ma non legalmente dall'ingegnere Rovelli), la quale in quell'epoca non era più proprietaria del terreno confinante con l'area demaniale in contestazione per averlo venduto al signor Palasio con atto 29 ottobre 1921. A termini di legge avrebbe dovuto intervenire alle operazioni di delimitazioni il commendator Bensa in quel momento effettivo proprietario del terreno delimitato per averlo acquistato dal predetto signor Palasio a sua volta avente causa della marchesa.

La società del Tigullio, legittima avente causa del commendator Bensa, cui era succeduta nei diritti di proprietà relativi in forza di atto di acquisto posto in essere il 14 febbraio 1933 (prima della scadenza della concessione) sostenne anche che la vera e valida linea di demarcazione doveva considerarsi quella stabilita nell'atto di concessione originario del 1° giugno 1903. I dati di fatto che erano serviti a quell'epoca per distinguere la zona demaniale dalla proprietà privata avrebbero dovuto essere ritenuti validi ed idonei anche per la successiva delimitazione del 1925, in quanto nessuna causa o circostanza naturale era intervenuta in quel lasso di tempo a modificare la natura del terreno. A sostegno di tale tesi la Società addusse le seguenti ragioni:

1) l'originaria elevazione del terreno che lo rendeva insommergiabile al flusso medio periodico delle ordinarie burrasche invernali;

2) la non destinazione della zona anche nel passato ad operazioni inerenti la navigazione.

Il terreno contestato pertanto (e precisamente quello compreso tra i confini della concessione del 1903 ed i confini del verbale di delimitazione del 1925) non può considerarsi di pertinenza dello Stato.

Da accertamenti eseguiti dalla Capitaneria di porto di Genova è risultato che effettivamente, come sostenuto dalla Società, le operazioni di delimitazione del 1925 vennero condotte, per motivi che non è stato possibile precisare, nei confronti della mar-

chese Pallavicino e non nei confronti del signor Bensa, effettivo proprietario dei terreni delimitati per averli, come si è detto, acquistati dal signor Palasio a sua volta avente causa della marchesa predetta.

Il verbale pertanto non può considerarsi valido a tutti gli effetti anche per difetto di forma in quanto l'ingegner Rovelli che aveva presenziato alle operazioni di delimitazione, dichiarandosi rappresentante della marchesa Pallavicino non produsse alcun atto legale di delega, come risulta dal verbale medesimo.

L'U.T.E. di Genova, cui venne commesso l'incarico di vagliare se e quale fondamento avesse la richiesta della Società di ottenere una modifica dei confini stabiliti nel suddetto verbale, ha dichiarato, con relazione del 29 marzo 1955, di non avere, in linea tecnica, elementi necessari per tale giudizio, non risultando nel verbale stesso quali fossero stati i principi secondo cui venne tracciata a quell'epoca la linea di demarcazione. Ammette peraltro che l'unico elemento da potersi considerare favorevole all'istante è costituito dalla diversità dei criteri adottati dalla Capitaneria di porto nello stabilire la linea di confine per la originaria concessione del 1903 e per la successiva delimitazione del 1925.

I valori del terreno (mq. 1.184.14) e delle strutture del fabbricato insistenti sulla zona di metri quadri 834 sono stati rispettivamente peritati dall'U.T.E. in lire 10.200.000 e lire 1.500.000.

Quanto sopra premesso si fa osservare:

è indubbio il diritto di proprietà dello Stato sul terreno di metri quadri 834 che formò oggetto della concessione del 1903;

è del pari certo che è di proprietà dello Stato la parte di fabbricato costruito su tale suolo, essendosi l'acquisizione verificata allo spirare della concessione originaria nel 1933, prima che fosse intervenuto il passaggio del bene dal Demanio a patrimonio, come espressamente previsto nell'estratto del regolamento per la esecuzione del Codice della marina mercantile che disciplina le condizioni generali nelle concessioni, e che forma

## LEGISLATURA III - 1958 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

parte integrante dell'atto originario del 1903;

appare difficilmente sostenibile l'appartenenza allo Stato della fascia di suolo di metri quadri 413 retrostante a quella che formò oggetto della concessione del 1903 e della quale fascia la società del Tigullio rivendica la proprietà, e conseguentemente appare difficilmente sostenibile l'appartenenza allo Stato della porzione di fabbricato insistente su tale fascia di arenile. Nessuna efficacia, infatti, può attribuirsi al verbale di delimitazione del 1925, essendo stato questo redatto in contraddittorio con persona che non aveva alcun titolo per intervenire alle operazioni compiute.

D'altra parte, ammesso che esistano oggi i presupposti obiettivi che sussistevano nel 1925 per una attuale valida nuova delimitazione, questa potrebbe spiegare effetti traslativi della proprietà di detta fascia di terreno. In tale ipotesi però non potrebbe considerarsi verificata la devoluzione automatica e gratuita al Demanio delle soprastrutture, come per quelle insistenti sul suolo riconosciuto certamente demaniale, e conseguentemente i rapporti con il costruttore dovrebbero essere regolati in applicazione dei principi generali che disciplinano la accessione con l'onere a carico dello Stato di corrispondere la somma minore fra lo speso e il migliorato.

La società immobiliare del Tigullio, dal canto suo, per derimere ogni controversia, si è offerta di acquistare per il complessivo prezzo di lire 11.700.000 l'intero suolo, quello demaniale e quello in contestazione della complessiva superficie di metri quadrati 1184,14 già sclassificato e la parte di fabbricato che insiste sulla zona di arenile che formò oggetto della originaria concessione del 1903.

Appare evidente che l'unico interessato all'acquisto della realtà, per l'ubicazione di questa, interclusa fra il mare e la proprietà della società del Tigullio, è la Società medesima.

Ragioni di opportunità oltre alle considerazioni di cui innanzi è cenno hanno fatto ritenere meritevole d'accoglimento le proposte transattive avanzate dalla Società.

Si è perciò stipulato presso l'Intendenza di finanza di Genova l'atto n. 7013 di repertorio, in data 22 ottobre 1957, secondo uno schema riconosciuto regolare in linea legale dall'avvocatura distrettuale di Genova e sul quale il Consiglio di Stato, nella adunanza della III Sezione del 31 luglio 1957, ha espresso parere favorevole.

Il contratto di cui sopra contiene alienazione di immobile demaniale avente un valore superiore al limite entro cui le vigenti leggi consentono la vendita a trattativa privata e pertanto per la sua approvazione si è predisposto l'unito disegno di legge.

## DISEGNO DI LEGGE

*Articolo unico.*

È approvato e reso esecutivo l'atto stipulato presso l'Intendenza di finanza di Genova in data 22 ottobre 1957, n. 7013 di

repertorio, per la vendita a trattativa privata alla società anonima immobiliare del Tigullio, con sede in Genova, del compendio demaniale costituito dalla zona di arenile e di scogliera di metri quadri 1.184,14 sita in comune di Rapallo, nonchè delle strutture murarie di un fabbricato non ultimato, ivi insistenti, per l'importo complessivo di lire 11.700.000.