

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 729

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore TREMATERRA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 OTTOBRE 2001

—————

Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione
di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Praia a Mare è un comune dell'Alto Tirreno cosentino, sorto su una stretta e lunga striscia di terreno, chiuso alle spalle dalla parete a strapiombo dell'Appennino, attraversato dalla ferrovia dello Stato, la statale nazionale SS 18 della Calabria e di fronte il mare Tirreno.

Negli anni cinquanta il comune fu scelto per due insediamenti industriali del settore tessile, cui seguirono stabilimenti minori e tutto un indotto produttivo, con alto tasso di occupazione di mano d'opera proveniente dai comuni vicini e una popolazione residente passata in venti anni da 900 a 5.000 unità, per cui si rese necessario realizzare infrastrutture pubbliche (strade, piazze, scuole, servizi generali), di interesse pubblico (alberghi a carattere familiare, ristoranti, bar, negozi) e prime case.

Vista la penuria di aree private edificabili per la posizione orografica del comune, prima descritta, cominciò l'utilizzo di terreni demaniali privi degli usi marittimi previsti dalla legge, tanto è vero che la maggior parte delle costruzioni furono regolarmente autorizzate dal comune con licenza edilizia su conforme parere favorevole della capitaneria di porto competente per territorio (il pretore dell'epoca sentenziò che tale disponibilità equivaleva a dichiarazione di inutilizzabilità di quelle aree demaniali agli usi marittimi).

Il Ministero dei trasporti e della navigazione, di concerto con il Ministero delle finanze, regolarizzò altresì tutte le concessioni imponendo un canone di 50 lire a metro quadro per anno regolarmente pagato fino agli anni Settanta, quando iniziarono le richieste dei cittadini, del comune e della stessa capitaneria di porto, di classifica delle aree occupate per la loro successiva vendita ai privati ed al comune stesso, atteso che quegli inse-

diamenti autorizzati ne avevano nel corso degli anni snaturato completamente le caratteristiche demaniali, facendone parte integrante di un centro ormai tutto urbanizzato.

Fu così che venne approvata la legge 8 aprile 1983, n. 113, che prevedeva la vendita al comune di Praia a Mare del compendio demaniale marittimo interessato, dopo regolare trasferimento ai beni patrimoniali, mediante il pagamento del prezzo determinato dall'ufficio tecnico erariale (UTE) approvato dall'intendenza di finanza competente per territorio e il successivo trasferimento a trattativa privata nella disponibilità dei concessionari e occupanti, allo stesso prezzo maggiorato delle spese.

La legge stabiliva i seguenti criteri di vendita:

a) per i singoli lotti in cui fossero 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;

c) pagamento dei canoni pregressi fissati in lire 50 al metro quadro per anno fino al 31 dicembre 1971;

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

e) per il periodo dal 1° gennaio 1978 fino alla data di approvazione del contratto di vendita di cui all'articolo 1 della legge, e per ogni semestre compiuto, l'importo pari al due per cento del prezzo che verrà stabilito per l'alienazione dei lotti di terreno secondo i criteri indicati all'articolo 2.

In sede di applicazione della legge, il decreto del Ministro della marina mercantile del 30 giugno 1987 - pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 185 del 10 agosto 1987, trasferiva le aree demaniali oggetto della legge n. 113 del 1983 al patrimonio e l'ufficio tecnico erariale di Cosenza nel 1989 stabilì il prezzo di vendita in lire 100.000 al metro quadro, prezzo di mercato corrente per quell'anno, valore raddoppiato ai sensi dell'articolo 2, lettera *a*), della legge n. 113 del 1983 a lire 200.000, con conseguente lievitazione dei canoni pregressi a partire dal 1° gennaio 1978 (articolo 3, primo comma, numero 5, lettera *c*).

Di fronte alla esosità delle richieste il comune di Praia a Mare, per legge unico interlocutore del Ministero delle finanze, ha proposto opposizione, ancora non pervenuta a sentenza, dinanzi al tribunale di Catanzaro eccependo che la valutazione dei terreni dovesse avvenire a far data dal momento della occupazione e non già a quella di prima applicazione della legge, altrimenti non si sarebbero giustificati né i canoni pregressi (dal momento della occupazione a quello della vendita), né il raddoppio del valore di mercato se attualizzato rispetto alla occupazione stessa.

Lo stesso valore addirittura è stato dato anche alle aree libere da destinare a opere di pubblica utilità quali piazze, strade, verde, parchi, in contrasto con quanto previsto dall'articolo 2, primo comma, lettera *b*), della legge n. 113 del 1983 che fissava il prezzo secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

Che ci sia un errore sostanziale di interpretazione della legge lo si deduce per logica (lo Stato non può vendere al doppio del valore di mercato) e per equità (di segno opposto è stato il comportamento tenuto nei casi simili di Montelibretti, Belluno, Como, Bergamo e Rovigo regolati dalle leggi 17 giugno 1982, n. 377, e 5 febbraio 1992, n. 177).

D'altronde la stessa Commissione finanze del Senato, dopo il disegno di legge a modi-

fica della n. 113 del 1983 presentato dal senatore Covello in data 21 dicembre 1989, n. 2024, dispose un sopralluogo effettuato dal senatore Neri in data 11 e 12 luglio 1990, le cui risultanze, esaminate in sede di Commissione nella seduta del 26 luglio 1990 e comunicate alla presidenza del Senato della Repubblica in data 20 maggio 1991, così recitavano:

1. Non esistono a Praia situazioni di tipo speculativo o ambiguità per cui non si possa, con serenità d'animo, procedere alla definizione della contesa insorta tra comune e UTE di Cosenza in ordine alla legge n. 113 del 1983;

2. La soluzione dei proponenti il disegno di legge n. 2024 appare, anche a giudizio dei dirigenti UTE di Cosenza, nelle sue linee generali, equa ed auspicabile al fine di evitare interpretazioni della citata legge che portino a conclusioni aberranti;

3. Non pare condivisibile, e comunque in contrasto con la volontà del legislatore, l'interpretazione dell'articolo 2 della legge n. 113 del 1983 che vincola il prezzo da applicare all'anno della stipula del contratto e non già a quello dell'occupazione del suolo;

4. Appare comunque aberrante, anche perché la legge in vigore esige una valutazione diversa e di favore, che i suoli da adibire ad infrastrutture e pertinenze comunali risultino più cari di quelli da cedersi ai privati;

5. Appare iniquo che lo Stato ripaghi la diligenza amministrativa dei cittadini di Praia a Mare che hanno provveduto con mezzi propri a dotarsi di strade, piazze, acquedotti, fognature, ed altre infrastrutture, oberandoli di un balzello per la cessione di aree che nulla rendevano allo Stato;

6. Ove così rimanessero le cose, tutta l'operazione voluta dalla legge n. 113 del 1983 sarebbe vanificata per l'onerosità della esostima dell'amministrazione finanziaria.

Le determinazioni finali sul disegno di legge n. 2024, a seguito di quanto esposto, venivano approvate dalla 6ª Commissione

permanente (finanze e tesoro) del Senato della Repubblica nella seduta del 17 luglio 1991 nel seguente testo:

L'articolo 2 della legge 8 aprile 1983, n. 113, è sostituito dal seguente:

«Art. 2-1. Il prezzo di vendita del compendio al comune di Praia a Mare è determinato dall'ufficio tecnico erariale ed approvato dalla 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, con riguardo al solo terreno, valutato in base alle caratteristiche originarie;

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

2. Contro la determinazione dell'agenzia del demanio è ammesso ricorso, nel termine di trenta giorni al pretore competente per territorio, il quale provvederà all'accertamento mediante consulenza tecnica».

Successivamente, vista l'inerzia degli organi preposti, gli onorevoli De Luca e Ber-

gamo presentarono sulla questione un emendamento al disegno di legge finanziaria 1999, poi trasformato nell'ordine del giorno n. 9/5267/22, accolto come raccomandazione dal Governo nella seduta dell'Assemblea del 19 novembre 1998.

In data 17 giugno 1999, su sollecitazione dell'onorevole Bergamo, l'ufficio per il controllo parlamentare della Camera dei deputati chiede al capo di gabinetto del Ministero delle finanze «l'attuazione ministeriale in ordine all'atto di indirizzo sopraindicato».

Il giorno successivo 18 giugno 1999 il capo di gabinetto del Ministero delle finanze risponde all'ufficio per il controllo parlamentare dichiarando «evidente l'intento implicito del legislatore di ancorare la valutazione del prezzo di vendita al momento dell'occupazione» (legge n. 113 del 1983) dando contestuali disposizioni al Dipartimento del territorio di risolvere la problematica in via amministrativa, salvo poi investire il Consiglio di Stato della questione in data 20 dicembre 1999, in considerazione dell'insorgere di alcune perplessità interpretative circa la migliore soluzione della problematica posta con il presente ordine del giorno.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Alla legge 8 aprile 1983, n. 113, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 2 è sostituito dal seguente:

«Art. 2. - *1.* Il prezzo di vendita del compendio al comune di Praia a Mare è determinato dall'agenzia del demanio secondo i successivi criteri e dovrà essere pagato entro sei mesi a partire da quando il comune incasserà i corrispettivi derivanti dalla vendita dei singoli lotti in dipendenza di quanto stabilito dall'articolo 3:

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, con riguardo al solo terreno, valutato in base alle caratteristiche originarie al momento della occupazione, maggiorato dell'interesse legale calcolato fino alla data di vendita;

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

b) l'articolo 3 è sostituito dal seguente:

«Art. 3. - *1.* Il comune di Praia a Mare è obbligato a:

a) vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a)*, ai singoli occupanti e concessionari i quali, alla data del trasferimento delle aree demaniali al patrimonio, abbiano realizzato sui terreni medesimi opere stabili e durature, che siano conformi allo strumento urbanistico o per le quali sia stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifica-

zioni, entro il termine di sei mesi dalla richiesta fatta dai singoli occupanti o concessionari, richiesta che deve essere affettuata entro sei mesi dalla determinazione del prezzo da parte dell'agenzia del demanio;

b) non maggiorare il prezzo di vendita dei terreni ai privati oltre quello comprensivo delle spese che si sono dovute sostenere in adempimento della presente legge.

2. L'imposta di registro, catastale ed ipotecaria sono stabilite nella misura fissa di 129,11 euro ciascuna, nonostante la presenza di accessioni»;

c) l'articolo 4 è sostituito dal seguente:

«Art. 4. - 1. Il prezzo di vendita dei singoli lotti deve essere versato al momento dell'atto ovvero, a scelta dell'acquirente, in cinque rate annuali eguali scadenti il 31 dicembre di ciascun anno ciascuna maggiorata dell'interesse legale.

2. Il mancato pagamento del prezzo non dà diritto all'amministrazione di chiedere la risoluzione del contratto, nè produce la caducazione dell'effetto di cui al comma 1, se non decorsi tre mesi dalla diffida ad adempiere, notificata dall'amministrazione.

3. L'accertamento dell'effetto traslativo, nel caso previsto dal comma 2, avviene su ricorso al Tribunale del luogo ove è sita l'area acquisita.

4. L'acquisto delle aree ha valore di sanatoria agli effetti urbanistici e fa venir meno le pretese dello Stato per canoni pregressi e in genere per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle aree»;

d) l'articolo 5 è sostituito dal seguente:

«Art. 5. - 1. È fatto divieto ai privati acquirenti dei lotti di alienare a qualsiasi titolo il terreno acquistato ed il relativo diritto di superficie per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula del contratto».

