

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5438

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BASSO, PEZZOLI, SCARPA BONAZZA BUORA

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

Presentata il 21 novembre 1998

ONOREVOLI COLLEGHI ! — 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 inoltra 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.

Per la zona di Falconera, il comune di Caorle, in conformità alle previsioni del piano regolatore generale, entrato in vigore nel 1990, che classificava l'area come « zona di degrado » ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, soggetta a piano di recupero di iniziativa pubblica, adottò tale

piano con deliberazione consiliare n. 77 del 13 novembre 1992 ed indi lo approvò con provvedimento n. 63 del 27 luglio 1993. Lo strumento urbanistico attuativo prevede il mantenimento della limitata edificazione esistente *in loco*, eccettuata la demolizione di alcune cosiddette « superfetazioni », con le caratteristiche tipiche dell'ambiente lagunare e le opportune misure di protezione per la natura circostante e per le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.

L'amministrazione comunale, nel gennaio 1995, ha dunque inviato all'amministrazione delle finanze ed all'autorità marittima tutti gli elaborati del piano in questione, al fine di conseguire le eventuali osservazioni e proposte sul contenuto dello strumento attuativo e di promuovere il necessario concerto sulle scelte urbanistiche per l'area, precisando allo scopo che la capitaneria di porto di Venezia aveva già espresso parere di massima favorevole sui contenuti del piano, con la nota n. 3174 del 5 febbraio 1993, nella quale veniva, ancora una volta, dato atto che le aree di Falconera non rivestivano « alcuna rilevanza » in rapporto ai tradizionali usi del mare per i quali la demanialità si giustificava. A tale comunicazione dell'ente locale non è seguito alcun riscontro formale da parte dell'amministrazione dello Stato, come non vi è stato esito alla deliberazione del consiglio comunale di Caorle n. 21 del 5 marzo 1993, trasmessa ai Ministeri della marina mercantile, delle finanze e del tesoro, con la quale è stata richiesta la sdemanializzazione dell'area di Falconera, sulla base di tutte le considerazioni di fatto e di diritto che si sono qui sommariamente espresse.

Per la zona lungo la sponda del Nicesolo, il piano regolatore generale prevede la realizzazione di un piano attuativo per la salvaguardia dei « casoni ». Anche per questa pianificazione urbanistica, tra l'altro necessaria ed indispensabile per la sistemazione e la fruizione naturalistica ambientale del luogo, l'amministrazione deve avvalersi del concerto di più enti. Inoltre, la maggior parte dell'area è di proprietà del demanio e questo potrà comportare diversi problemi nel corso dell'approvazione e della conseguente realizzazione del piano medesimo.

Vista anche l'esperienza sopradescritta relativa alla realizzazione del piano di recupero di Falconera, l'amministrazione comunale per l'ambito « casoni » ha predisposto uno studio preliminare inerente la pianificazione urbanistica della zona; questa analisi verrà approfondita e troverà attuazione nella redazione di uno specifico piano attuativo una volta risolta la problematica delle proprietà dei sedimi.

I proponenti della presente proposta 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, modificata dal 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 « sdemanializzazione 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.

La presente proposta di legge contiene, infine, la previsione della sospensiva dell'azione penale per la presunta occupazione abusiva in pendenza dei procedimenti amministrativi che la legge stessa istituisce, con la conseguente estinzione dei reati contestati nel caso di perfezionamento del trasferimento dei beni.

PROPOSTA 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.

2. Il direttore compartimentale per il territorio competente è autorizzato ad eseguire la cessione delle aree individuate al comma 1 a seguito di formale richiesta del comune di Caorle, contenente l'esatta descrizione e delimitazione dei sedimi ed ogni elaborato tecnico necessario per il frazionamento, ed in deroga ad ogni diversa normativa vigente in materia di alienazione di beni pubblici.

ART. 2.

1. Il prezzo di cessione delle aree di cui all'articolo 1, comma 1, è stabilito, dopo l'inoltro della richiesta del comune, di cui al medesimo articolo 1, dall'ufficio tecnico erariale competente per territorio, tenuto conto della valutazione del solo terreno, in rapporto alla strumentazione urbanistica vigente.

2. Il termine per la conclusione del procedimento di valutazione del terreno è fissato, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241, in sei mesi dalla data di inoltro della richiesta di trasferimento; tale termine può essere prorogato per una sola volta e per non più di tre mesi a seguito di richiesta istruttoria

motivata da parte dell'ufficio tenuto alla valutazione.

3. Il direttore compartimentale per il territorio stipula l'atto di cessione entro i successivi tre mesi dalla scadenza del termine per la stima o dal deposito di questa, se anteriore.

4. 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 susseguente a domanda, i singoli appezzamenti di terreno facenti parte dei sedimi individuati all'articolo 1, con esclusione delle aree destinate alla viabilità, alla sosta o ai servizi ed alle attrezzature di interesse comune, ai soggetti privati che da tempo li detengono.

2. La domanda di cui al comma 1 deve essere presentata dal singolo occupante e deve contenere l'individuazione cartografica e l'estensione dell'appezzamento di cui è chiesta l'acquisizione, l'indicazione delle linee confinarie praticate e la dichiarazione della destinazione d'uso. Nella domanda deve essere altresì indicato il periodo da cui l'istante occupa direttamente il terreno, ovvero quello da cui ha ricevuto l'appezzamento da altro occupante.

3. Il prezzo di trasferimento dei singoli appezzamenti è determinato, in proporzione alle rispettive estensioni, 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 e dei costi dei frazionamenti.

4. La stima degli oneri di cui al comma 3 è effettuata dall'ufficio tecnico comunale di Caorle, tenuto conto anche del tempo trascorso dalla realizzazione delle urbanizzazioni, entro il termine di tre mesi dalla data di inoltro della domanda di acquisizione.

5. Il termine di cui al comma 4 può essere prorogato per una sola volta e per non più di due mesi su richiesta istruttoria

motivata dell'ufficio incaricato di effettuare la stima.

6. Il dirigente del settore di competenza del comune di Caorle stipula i relativi atti di cessione entro i successivi tre mesi dalla scadenza del termine per la stima o dal deposito di questa, se anteriore.

ART. 4.

1. I soggetti privati che acquistano gli appezzamenti di terreno oggetto della presente legge sono tenuti a non alienarli, in tutto o in parte, a terzi per atti tra vivi per un periodo di dieci anni dalla data di acquisto. Nei singoli contratti di compravendita è incluso un apposito atto di vincolo.

ART. 5.

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 nell'ultimo atto notificato ad ogni singolo occupante e di quelli dovuti successivamente, mentre sono omesse le sanzioni, la mora e gli interessi.

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. I soggetti destinatari della notifica di cui al comma 3 devono corrispondere la somma dovuta, in un'unica soluzione, entro il termine di tre mesi dall'avviso.

5. La prova dell'avvenuto pagamento è condizione per la stipula del contratto di acquisto di cui all'articolo 3, deve, in ogni caso, essere depositata al comune di Caorle

con la presentazione della domanda di acquisto e deve essere acclusa dal comune stesso al relativo rogito notarile.

ART. 6.

1. Le aree di cui all'articolo 1 restano assoggettate agli strumenti urbanistici generali ed attuativi sussistenti ed approvati, ivi compreso il piano di recupero di iniziativa pubblica della località Falconera adottato con deliberazione del consiglio comunale di Caorle n. 77 del 13 novembre 1992 ed approvato con provvedimento del medesimo organo n. 63 del 22 luglio 1993, pur in carenza, per esso, della preventiva intesa con l'amministrazione dello Stato.

ART. 7.

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.

ART. 8.

1. L'azione penale relativa all'evasione ed all'occupazione di aree demaniali ed alle violazioni edilizie rimane sospesa fino a quando non siano esauriti i procedimenti amministrativi di cui agli articoli 1, 2 e 3.

2. I procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge per le fattispecie di cui al comma 1 sono interrotti fino al medesimo termine di cui allo stesso comma 1.

3. L'acquisto dei sedimi da parte dei soggetti privati occupanti, di cui all'articolo 3, estingue i reati di cui agli articoli 633 e 639-*bis* del codice penale.

