

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5449

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MENSURATI

Presentata il 12 febbraio 1991

**Autorizzazione a cedere in proprietà al comune di Roma i
compendi demaniali marittimi denominati « Villaggio dei
pescatori » di Fregene e « Passo Oscuro »**

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le modificazioni geo-fisiche e socio-economiche determinatesi nell'arco di tempo di alcuni decenni, con riferimento all'arenile demaniale marittimo di Fregene, contrada « Villaggio dei pescatori » ed alla zona demaniale marittima appartenente alla borgata « Passo Oscuro », pongono ormai la necessità di conferire certezza di diritto al consolidamento dei nuclei abitativi sorti, in parte, per effetto di regolari concessioni ed in parte spontaneamente.

Il progressivo e costante ritiro del mare ha determinato porzioni di arenile sempre più distanti dall'acqua e, in conseguenza, si è diffusa l'iniziativa dei privati verso la costruzione di manufatti determinando uno sviluppo urbanistico delle due zone che, la mancanza di interventi ostativi dei pubblici uffici preposti,

ha incoraggiato, ingenerando la convinzione negli abitanti del carattere permanente dei nuclei sorti nella aspettativa di successive procedure di sanatoria.

La contrada « Villaggio dei pescatori » è delimitata a nord dalla foce del torrente Arrone, ad est dalla litoranea comunale, a sud dalla via di Jesolo e ad ovest dalla spiaggia marittima del mare Tirreno; l'arenile demaniale marittimo di Passo Oscuro è delimitato a nord dalla foce del rio Palidoro, ad est da proprietà private, a sud dal rio Tre Denari e ad ovest dalla spiaggia marittima del mare Tirreno.

Da anni la zona è occupata da numerose case di civili abitazioni, da alcuni esercizi pubblici (trattorie e botteghe di generi alimentari) e, importante e non ultima, dalla chiesa parrocchiale « San Gabriele ». Ci si trova di fronte ad un

organico centro abitato con oltre cento nuclei familiari.

Prima della iniziale formazione e del susseguente sviluppo di questo centro, la zona era una landa malarica, acquitrinosa, nelle vicinanze della foce del confinante torrente Arrone, infestata di zanzare; essa era perciò insalubre e del tutto inospitale.

La zona demaniale appartenente alla borgata « Passo Oscuro » nacque nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale (1938-1939), e fu meta di persone, prevalentemente pescatori, approdati dall'Italia settentrionale in quanto erano intente alle opere di bonifica nella zona limitrofa a Passo Oscuro. Essi vivevano in piccole baracche di paglia sparse qua e là nel territorio.

La situazione topografica della zona demaniale marittima di Passo Oscuro risulta essere la seguente:

a nord è delimitata dalla foce del rio Palidoro;

a est da un gruppo di strade private non ancora riconosciute dal comune di Roma ma dotate solo della dicitura toponomastica; in quanto dette aree appartenevano al « Pio istituto di Santo Spirito e Ospedali riuniti di Roma »;

a sud dalla foce del rio Tre Denari;

a ovest dalla spiaggia marittima del mar Tirreno.

Si deve evidenziare che gli insediamenti edilizi, che si sono venuti a costituire, non hanno in pratica ridotto l'estensione, in profondità, dell'arenile originariamente disponibile per il demanio marittimo, in quanto la parte di esso occupata da costruzioni è stata compensata da quella nel frattempo formata per il progressivo ritiro del mare che l'ha resa inutilizzabile per gli usi marittimi.

Il comune di Roma, preso atto di queste nuove e consolidate realtà venute a crearsi, nonché di analoghi altri insediamenti costieri sorti nell'ambito della sua giurisdizione territoriale, aveva deliberato sin dal 1976 la perimetrazione dei centri

costieri abitati, ai sensi dell'articolo 3 della legge della regione Lazio 2 luglio 1974, n. 30.

Successivamente, a seguito di alcuni rilievi mossi su qualche particolare aspetto della deliberazione del 1976, lo stesso comune, con deliberazione consiliare 17 gennaio 1984, n. 43, ha provveduto a riadottare la perimetrazione dei centri costieri abitati, fra i quali sono compresi il « Villaggio dei pescatori » di Fregene ed il nucleo di Passo Oscuro.

Coerentemente a questo comportamento e sensibile ai bisogni di natura sociale e di civiltà, il comune di Roma ha dotato il villaggio delle iniziali infrastrutture urbanistiche e dei servizi pubblici primari (illuminazione stradale, costruzione, in questi ultimi anni, di una strada litoranea asfaltata che costeggia il villaggio, asportazione dei rifiuti solidi, servizio di trasporto con *pullman* dei bambini alla e dalla scuola dell'obbligo e materna, costruzione di un primo tronco di fognatura lungo la menzionata strada litoranea, ecc.).

Da parte sua la Regione Lazio, con deliberazione della giunta n. 1990 del 22 marzo 1985, ha approvato la perimetrazione dei centri abitati costieri adottata dal comune di Roma con la suddetta deliberazione n. 43 del 1984. D'altro canto, con la variante di piano regionale generale (foglio 11 sud) per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti e consolidati ubicati lungo le costiere marine, adottata dal consiglio comunale con deliberazione n. 3377 del 31 luglio 1978, gli immobili esistenti risultano destinati per la maggior parte a zone 0 (recupero urbanistico) e in parte a sede stradale.

È da tenere in considerazione che, in dette zone, vi sono molte costruzioni esistenti prima dell'inserimento di detta perimetrazione e solo per errore tecnico non sono state evidenziate.

Giova, infine, evidenziare che il consiglio della XIV circoscrizione del comune di Roma, nella cui giurisdizione rientra il territorio di Fregene e di Passo Oscuro, ha approvato all'unanimità una risolu-

zione concernente un invito agli onorevoli parlamentari del Lazio perché si facciano promotori di una iniziativa legislativa intesa ad ottenere la cessione al comune di Roma dei compendi marittimi demaniali « Villaggio dei pescatori » di Fregene e di Passo Oscuro.

In considerazione di queste realtà urbanistiche ormai consolidate, di indubbio carattere e valore socio-economico, meritevoli di un definitivo e stabile assetto e riconoscimento giuridico, che, da una parte, conferisca certezza agli interessati di acquisire la piena proprietà dei propri manufatti e, dall'altra, stabilizzi l'attuale situazione, precludendo la possibilità di

futuri abusivismi; ed in presenza della particolare sensibilità al problema in contesto che, come dinanzi illustrato, hanno dimostrato e stanno dimostrando i locali enti territoriali, riteniamo necessario presentare al vostro esame e alla vostra approvazione la presente proposta di legge il cui articolato, data la sua brevità e semplicità, non richiede una particolare illustrazione se non il richiamo a quanto dispone la lettera a) dell'articolo 2 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68, che integra le disposizioni del quarto comma dell'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Il Ministro della marina mercantile, in deroga all'articolo 12 della legge 24 dicembre 1908, n. 783 come da ultimo sostituito dalla legge 19 luglio 1960, n. 757, è autorizzato a trasferire, con proprio decreto, dal patrimonio dello Stato alla proprietà del comune di Roma, mediante la vendita a trattativa privata:

a) il compendio demaniale marittimo ricadente nella fascia di territorio individuata sulla planimetria allegata alla legge della regione Lazio 10 agosto 1984, n. 49, con lettera B, tavola 6, denominata « Villaggio dei pescatori » di Fregene, oggetto di apposita variante di piano regionale generale al fine del recupero urbanistico;

b) il compendio demaniale del nucleo costiero n. 11, denominato « Passo Oscuro », individuato nella variante al piano regionale generale del comune di Roma per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati, spontaneamente sorti, approvata con delibera del consiglio regionale del Lazio n. 4832 del 31 maggio 1988.

ART. 2.

1. Il prezzo di vendita dei compendi al comune di Roma è determinato dall'ufficio tecnico erariale ed approvato dall'intendenza di finanza di Roma 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 valore di quello del terreno all'epoca della costruzione, aumentato dell'importo corrispondente alla variazione

del costo della vita così come definito dall'ISTAT, al momento della determinazione di tale valore;

b) per le aree libere o adibite per i servizi pubblici o per pubblico transito secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche e integrazioni.

ART. 3.

1. La vendita di cui all'articolo 1 è condizionata all'obbligo per il comune di Roma di:

a) vendere a trattativa privata i lotti di terreno, di cui alla lettera *a)* dell'articolo 2, ai singoli concessionari o occupanti, purché questi, alla data del 1° gennaio 1984, abbiano realizzato sui terreni medesimi opere stabili e durature, o comunque di non facile sgombero, sempre che le opere stesse siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico ovvero abbiano conseguito la sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo modificata dal decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68;

b) non maggiorare il prezzo, di cui alla stessa lettera *a)*, di vendita dei terreni ai concessionari o occupanti oltre quello comprensivo delle spese che si sono dovute sostenere in adempimento della presente legge, con esclusione di quelle di cui alla lettera *c)* del presente articolo;

c) destinare con propri fondi tutte le aree libere a strade, piazze, zone a verde e servizi, con vincolo di inalienabilità per trent'anni dalla data di approvazione del contratto di vendita;

d) sollevare l'amministrazione finanziaria da ogni onere, obbligo o responsabilità in ordine ai procedimenti giudiziari in corso ed eventuali che dovessero sorgere con gli attuali occupanti dei suoli nonché in ordine alle pretese di terzi;

e) corrispondere all'amministrazione finanziaria tutte le somme definitivamente dovute a titolo di indennità e di canoni dagli occupanti o concessionari e con diritto di rivalsa sui medesimi.

ART. 4.

1. A richiesta del comune, l'amministrazione finanziaria accorderà la rateazione, fino a dieci annualità, del pagamento di non oltre i tre quarti del corrispettivo di cui all'articolo 2 e delle somme di cui alla lettera e) dell'articolo 3. Ciascuna annualità è maggiorata di interessi calcolati nella misura del 12 per cento.

2. Al pagamento delle rate relative alle indennità ed ai canoni arretrati sono tenuti, in solido con il comune, gli occupanti od i concessionari dei singoli lotti per la parte afferente ai rispettivi lotti.

ART. 5.

1. È fatto divieto agli acquirenti dei lotti di alienare a qualsiasi titolo il terreno acquistato ed il relativo diritto di superficie per il periodo di venti anni dalla stipula del contratto.

2. Gli atti compiuti in violazione del divieto di cui al comma 1 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.

3. 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 contraente sia socio, al fine di realizzare edifici sociali senza lucro maggiore dell'assegnazione gratuita al cedente di un solo appartamento per abitazione non avente caratteristiche di lusso.