

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3025

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DELLE FINANZE
(VISENTINI)

Autorizzazione a cedere ai soci della cooperativa agricola fra coltivatori diretti di Treporti e al comune di Venezia il compendio immobiliare appartenente al patrimonio disponibile dello Stato sito in Venezia, sezione di Burano, località punta Sabbioni-Cavallino

Presentato il 10 luglio 1985

ONOREVOLI DEPUTATI! — Il disegno di legge in rassegna è diretto a dare adeguata soluzione giuridica al problema, che si trascina ormai da vari decenni, della utilizzazione, da parte della cooperativa agricola fra coltivatori diretti di Treporti, di un vasto compendio immobiliare, appartenente al patrimonio disponibile dello Stato, sito nel comune di Venezia, sezione di Burano, in località Punta Sabbioni-Cavallino.

Tale compendio, originariamente appartenente al demanio dello Stato e trasferito al patrimonio con decreto interministeriale del 22 dicembre 1951, fu occupato, nei primi anni successivi alla guerra 1915-1918, da alcune famiglie di senza tetto che ne intrapresero la trasformazione agricola. Detti occupanti si costituirono successivamente nella cooperativa agricola fra coltivatori diretti di Treporti

ed ottennero dalla capitaneria di porto di Venezia la formale concessione dei terreni mediante licenze annuali per la coltivazione dei fondi stessi e con il divieto di elevare costruzioni di qualsiasi genere, anche a carattere provvisorio.

In occasione del trasferimento del compendio al patrimonio dello Stato e della nuova, necessaria formalizzazione dei rapporti tra l'amministrazione finanziaria e la cooperativa, si constatò che questa, contravvenendo alle clausole della concessione, aveva eretto sul suolo alcune costruzioni stabili, anche suscettibili di destinazione diversa da quella agricola.

Tale circostanza e le continue richieste di acquisto del compendio da parte della cooperativa indussero l'amministrazione finanziaria ad esaminare concretamente la eventualità di procedere all'alienazione dello stesso, anche in considerazione delle

ingenti opere di miglioramento fondiario e di bonifica che erano state effettuate, con rilevante sacrificio, sui terreni dai soci della cooperativa medesima.

Le aspettative degli interessati trovarono accoglimento con la legge 6 marzo 1958, n. 206, che autorizzò, tra l'altro, l'amministrazione finanziaria (articolo 5) a procedere alla vendita a trattativa privata di una porzione del bene in parola, costituita da terreni di Ha 292 circa e dai fabbricati sugli stessi insistenti, in favore della menzionata cooperativa per il prezzo di lire 35.000.000, con vincolo di destinazione del bene a scopi agricoli e riserva del diritto di superficie a favore dello Stato.

Tali previsioni avevano l'intento di evitare fenomeni speculativi ai danni dell'erario, in considerazione del fatto che il prezzo era stato determinato tenendo conto della natura esclusivamente agricola dei terreni.

Proprio per questa ragione, una volta accertato in sede di istruttoria per la vendita, che sulla zona erano stati costruiti, o erano in corso di costruzione, da parte dei singoli soci della cooperativa, altri nuovi fabbricati, buona parte dei quali da destinare ad uso diverso da quello agricolo, l'amministrazione finanziaria ritenne opportuno sospendere la procedura di vendita e dare corso ad ulteriori approfonditi accertamenti.

Poiché risultò che le opere realizzate abusivamente, nella sostanza, accentuavano una tendenza ad ampliare le zone con utilizzazione diversa da quella agricola, il Ministro *pro-tempore* dispose di non dar luogo alle vendite e di procedere ad una stima dell'intero compendio sulla base dei valori di mercato per le aree « balneari edificabili »: ciò in considerazione della circostanza che non era più possibile dare applicazione alla citata legge del 1958 a causa della ricordata discrepanza tra la situazione presa a base della citata norma e quella diversa che di fatto si era progressivamente venuta a determinare.

Tale orientamento ha poi trovato conforto nel parere dell'avvocatura generale

dello Stato che, con consultazione n. 14989 del 25 maggio 1982, ha espresso l'avviso che la cennata legge autorizzativa si caratterizzava per la mancanza del requisito dell'astrattezza per cui « appare chiaro che la portata del precetto non possa andare al di là della situazione concreta voluta dal legislatore e, da questo, evidentemente, assunta a condizione e limite di operatività della norma, da ritenere applicabile solo in presenza di una situazione non diversa da quella che, in base al contenuto della disposizione autorizzativa risulti, in fatto, considerata ed apprezzata favorevolmente ».

Nella impossibilità, quindi, per l'amministrazione di avvalersi della autorizzazione alla vendita prevista dalla legge n. 206 del 1958 e per soddisfare alla esigenza sempre più impellente di provvedere ad una definizione giuridica certa dei rapporti con i soci della cooperativa, il presente disegno di legge autorizza la cessione del compendio prevedendo condizioni e modalità che tengono conto della situazione di fatto così come si è modificata successivamente al 1958.

Con l'articolo 1, pertanto, si autorizza la vendita in favore dei soci della cooperativa dei lotti di cui risultino assegnatari alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.

Una visione realistica del problema, preoccupata di evitare una normativa non sufficiente agli scopi che si prefigge (insufficienza che, come si è veduto, fu riscontrata a proposito della legge n. 206 del 1958 e della quale si è preso atto anche nella proposta di legge di iniziativa parlamentare — Atto Camera n. 1072), ha indotto a stabilire che la vendita possa avvenire a favore degli eredi dei soci assegnatari deceduti anteriormente alla data di entrata in vigore della predisposta normativa.

Nel fissare i criteri per la determinazione dei prezzi di vendita (articolo 2) si è tenuto conto, in modo da non trascurare gli interessi dell'erario, delle diverse destinazioni previste per i singoli lotti dallo strumento urbanistico vigente al momento in cui si effettueranno le vendite medesime e pertanto:

per i terreni destinati a coltivazione agricola si sono richiamati i criteri di determinazione delle indennità di espropriazione previsti dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni;

per i terreni non destinati a coltivazione agricola si è fatto riferimento ai valori in comune commercio;

per le aree sulle quali sono state realizzate costruzioni stabili e durature il prezzo è stato stabilito sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo, utilizzando in tal modo lo stesso criterio già adottato recentemente dal legislatore per la vendita di un compendio demaniale sito in Praia a Mare (legge 8 aprile 1983, n. 113).

Tali criteri consentiranno di ricavare dalle cessioni prezzi commisurati mediamente ai valori in comune commercio.

Inoltre, al fine di agevolare gli acquirenti nel pagamento dei corrispettivi, si attribuisce all'amministrazione finanziaria la facoltà di rateizzarne il pagamento fino ad un massimo di dieci annualità.

Come più sopra si è veduto, la successiva edificazione di vari immobili ha accentuato la destinazione non agricola di talune zone del compendio. Di tale situazione occorre tener realisticamente conto, così come ne hanno tenuto conto gli strumenti urbanistici che prevedono aree da destinare a strade, piazze, zone verdi e servizi sociali. Nell'ambito dei fini che il disegno persegue e per la peculiarissima circostanza che la occupazione del compendio si protrae sin dai primi anni successivi alla guerra 1915-1918, non può certo trascurarsi che il completo recupero del compendio immobiliare nella realtà viva del territorio comunale, attraverso la definizione giuridica dei rapporti tra l'amministrazione finanziaria e i soci assegnatari, postula anche la cessione a titolo gratuito al comune delle predette aree.

A completamento, pertanto, della normativa illustrata, viene disposta, con l'articolo 3, la cessione gratuita a favore del comune di Venezia di quelle aree, facenti parte del compendio immobiliare di che trattasi, destinate dallo strumento urbanistico a strade, a piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato e servizi sociali.

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

L'amministrazione finanziaria, in deroga all'articolo 10 della legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, è autorizzata a vendere, a trattativa privata, ai soci della cooperativa agricola fra coltivatori diretti di Treporti i lotti, costituiti da terreni e fabbricati su di essi insistenti, di cui risultino assegnatari alla data di entrata in vigore della presente legge, facenti parte del compendio immobiliare appartenente al patrimonio disponibile dello Stato sito nel comune di Venezia, in località Punta Sabbioni-Cavallino, esteso ettari 323 circa, riportato in catasto ai fogli 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61 e delimitato dai seguenti confini: a nord la strada provinciale Fausta, la strada militare delle Batterie e proprietà private di terzi; ad est proprietà privata dei terzi in corrispondenza col vertice estremo del compendio; a sud fascia di pertinenza del demanio marittimo parallela al litorale del mare Adriatico; ad ovest la laguna Veneta. Il tutto come indicato nella planimetria allegata alla presente legge.

ART. 2.

1. I prezzi di vendita dei lotti indicati nell'articolo precedente sono determinati dall'ufficio tecnico erariale ed approvati dall'intendenza di finanza competenti per territorio, secondo i seguenti criteri:

a) sulla base del valore agricolo medio determinato, ai sensi delle leggi 22 ottobre 1971, n. 865, e 28 gennaio 1977, n. 10, per la regione agraria di competenza secondo il tipo di coltura esercitata, con riferimento all'anno precedente quello della stipula del contratto di vendita, per

i terreni destinati a coltivazione agricola dallo strumento urbanistico vigente alla data della stipula stessa;

b) sulla base del valore in comune commercio, tenuto conto delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di stipula del contratto, per i terreni non destinati a coltivazione agricola dallo strumento stesso;

c) sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo occupato dalla costruzione, per le aree su cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero.

La cessione è sottoposta alla condizione del pagamento, da parte degli acquirenti, dei canoni fissati nella misura del due per cento del prezzo stabilito per l'alienazione, a titolo di utilizzazione dei singoli lotti dalla data di entrata in vigore della presente legge fino a quella di stipula dei relativi contratti per ogni semestre compiuto.

2. A richiesta degli interessati, l'amministrazione finanziaria può accordare la rateazione, fino a dieci annualità, del pagamento di non oltre il 75 per cento dei corrispettivi di cui al precedente comma 1. Ciascuna annualità è maggiorata di interessi calcolati nella misura del dodici per cento.

3. Le disposizioni dell'articolo 1 e quelle del presente articolo si applicano anche in favore degli eredi dei soci assegnatari deceduti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 3.

L'amministrazione finanziaria è, altresì, autorizzata a cedere, a titolo gratuito, al comune di Venezia le aree, facenti parte del compendio di cui al precedente articolo 1, destinate dallo strumento urbanistico vigente alla data di stipula del contratto di cessione a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato e servizi sociali.

