SENATO DELLA REPUBBLICA

III LEGISLATURA

5ª COMMISSIONE

(Finanze e Tesoro)

MERCOLEDÌ 7 OTTOBRE 1959

(38ª seduta in sede deliberante)

Presidenza del Presidente BERTONE

INDICE

Disegni di legge:

« Vendita a trattativa privata alla Società anonima immobiliare del Tigullo del compendio demaniale costituito da una zona di arenile e di scogliera sito in Rapallo, nonchè delle strutture murarie di un fabbricato non ultimato, esistente sull'arenile medesimo » (216) (Seguito della discussione e rinvio):

PRESIDENTE . . . *Pag.* 634, 640, 643, 644, 645
BERTOLI 636, 642, 643, 644
CONTI, *relatore* 636, 641, 642
FORTUNATI 644
JANNACCONE 641, 643
OLIVA 644
PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze* 634, 636, 641, 642, 643, 644
RODA 640, 641, 642, 643, 644

« Vendita a trattativa privata al comune di Vallecrosia del complesso immobiliare costituente l'ex Caserma della Guardia alla Frontiera (G.a.F.) sita in quella località » (589) (Discussione e approvazione):

PRESIDENTE 645, 646
BERTOLI 645
CONTI, *relatore* . . . . . *Pag.* 645
PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze* 645
TRABUCCHI 645

Per la morte del senatore Sturzo:

PRESIDENTE 634
BERTOLI 634
CONTI 634
PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze* 634
RODA 634

La seduta è aperta alle ore 9,55.

Sono presenti i senatori: Bergamasco, Bertoli, Bertone, Braccesi, Cenini, Conti, Fortunati, Gallotti Balboni Luisa, Jannaccone, Mariotti, Micara, Minio, Oliva, Parri, Pesenti, Ponti, Roda, Ruggeri, Trabucchi e Valmarana.

A norma dell'articolo 18, ultimo comma, del Regolamento, il senatore Arcudi è sostituito dal senatore Barbaro.

Intervengono i Sottosegretari di Stato per le finanze Piola e per il tesoro De Giovine.

CENINI, *Segretario, legge il processo verbale della seduta precedente, che è approvato.*

Per la morte del senatore Sturzo

PRESIDENTE. Prima di aprire la seduta sento il dovere di dire brevi parole per ricordare il nostro eminente collega Luigi Sturzo, che faceva parte della nostra Commissione e che ci è venuto a mancare. Tutti i componenti la Commissione sanno che egli, quando la sua salute glielo consentì, prese parte ai nostri lavori con somma diligenza e intelligenza di giudizio; quando non potè si tenne sempre al corrente di quanto era stato fatto nelle varie sedute e con lettere a me dirette chiese spiegazioni sulle varie questioni poste all'ordine del giorno, fornendo spesso apprezzati e saggi consigli. Quindi, perdendo il senatore Sturzo, abbiamo perduto veramente un prezioso collaboratore; ed io credo che tutti lo ricorderemo per il suo ingegno, la sua attività, lo slancio e il vivace interessamento col quale ha partecipato ai nostri lavori.

PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Il Governo si associa commosso alle parole del Presidente.

RODA. Mi associo alle nobilissime espressioni del Presidente in occasione della scomparsa del collega senatore Don Luigi Sturzo, che ha illustrato altamente il Paese in tutti i campi, specialmente in quello economico e finanziario.

CONTI. Mi associo alle condoglianze per la scomparsa del senatore Sturzo, anche a nome del gruppo di maggioranza, perchè non posso fare a meno di ricordare quello che è stato il senatore Sturzo per il nostro partito politico fin dal lontano 1919, e di ricordarlo altresì per la sua nobile figura, il suo carattere, il suo coraggio, nonchè per l'opera da lui svolta.

BERTOLI. Anche il Gruppo al quale appartengo si associa alle condoglianze di cui si è fatto interprete il Presidente per la scomparsa del nostro collega senatore Sturzo.

Seguito della discussione e rinvio del disegno di legge: « 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, esistente sull'arenile medesimo » (216)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: « 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, esistente sull'arenile medesimo ».

Come si ricorderà, l'esame del disegno di legge fu a suo tempo sospeso per permettere al rappresentante del Governo di far eseguire ulteriori accertamenti *in loco* da parte di funzionari della Direzione generale del demanio.

Do quindi la parola al Sottosegretario di Stato per le finanze.

PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze.* In seguito alle osservazioni fatte a suo tempo da questa Commissione, io ho diretto alla Direzione generale del Demanio la seguente lettera:

« La 5ª Commissione finanze e tesoro del Senato ha rinviato ancora una volta per ulteriore istruttoria l'esame del disegno di legge concernente vendita a trattativa privata alla Società anonima immobiliare del Tigullio del compendio demaniale costituito da una zona di arenile e di scogliera sita in Rapallo, nonchè delle strutture murarie di un fabbricato non ultimato, esistente sull'arenile medesimo (stampato del Senato n. 216).

« Poichè è risultato che la Società anonima immobiliare del Tigullio ha eseguito costruzioni già ultimate e che insistono sia sulla parte di terreno di indubbia proprietà demaniale, sia su quella in contestazione, è necessario accertare:

1) la natura, l'entità e precisa ubicazione degli immobili costruiti, determinando se essi insistono come unità completa sul territorio non contestato, oltrechè su quello contestato, oppure sono di tal fatta da insistere con un'unica unità contemporaneamente sull'uno e sull'altro;

2) verificare sulla base degli atti con quali formalità è stata concessa alla Società immobiliare del Tigullio o alle persone suoi danti causa l'autorizzazione alla costruzione.

« Su questo punto è necessario essere di assoluta precisione, indicando date ed atti.

« Il Direttore del Demanio disponga perchè gli accertamenti di cui sopra siano fatti, anche recandosi sul luogo, da un funzionario qualificato dell'Amministrazione centrale.

« Nel trasmettere la relazione prego includervi tutte quelle altre notizie che la complessa pratica richiede, tenendo presente che non si tratta di avallare quanto è stato fatto e proposto, ma di ricostruire in modo approfondito ed obiettivo tutto il cammino della pratica stessa ».

Credo in questo modo di avere interpretato il pensiero della Commissione.

A seguito di queste direttive un funzionario dell'Amministrazione centrale si è recato sul luogo, ha fatto accertamenti, fotografie, planimetrie, ha raccolto dati ed ha concluso:

1) le opere marittime di protezione ricadono interamente sullo spazio acqueo di demanio marittimo in concessione;

2) gli otto villini, partendo dall'estremità di ponente del comprensorio, ricadono su terreno di proprietà privata e per piccole porzioni, diverse dall'uno all'altro, su area di demanio marittimo in concessione non ancora delimitata;

3) l'ultimo villino verso levante (Weber-Polli) ricade quasi interamente su terreno di proprietà privata, in minor parte (terrazza a mare) su area di demanio marittimo in concessione, e soltanto per mq. 8 su area demaniale contestata;

4) entrambi i fabbricati principali a più piani ricadono promiscuamente su area sicuramente demaniale, su area demaniale contestata, su area privata e per una porzione di terrazza (mq. 150) su spazio di demanio marittimo in concessione. Le superfici delle diverse porzioni sono riportate nel prospetto allegato;

5) tutte le restanti opere accessorie, come garages, sovrapassaggi e passaggi coperti, viali interni, sistemazione a verde e simili, ricadono interamente su area di proprietà privata, e salvo per i *garages*, condominiale.

Si aggiunga che, attualmente tutte le costruzioni risultano trasferite a terzi dalla Società immobiliare Tigullio.

Concludendo, e per rispondere con più preciso riferimento al quesito posto, si può in particolare asserire, che delle costruzioni eseguite dalla Società immobiliare Tigullio, nessuna, considerata come unità completa a sè stante, ricade interamente su terreno di proprietà demaniale (sicura o contestata) e che due sole costruzioni interessanti anche la proprietà del Demanio, le due maggiori, insistono come unica unità tanto su terreno sicuramente demaniale, quanto su terreno demaniale contestato.

Ossia, rispondendo al primo quesito, è stata fatta la fotografia della situazione attuale nel senso che nessuna unità completa insiste su terreno sicuramente demaniale. Vi sono delle particelle che insistono parte su terreno demaniale sicuro e parte su terreno demaniale contestato.

Il secondo quesito, importante specialmente dal punto di vista amministrativo, è quello rivolto a stabilire in base a quali atti e con quali formalità sia stata concessa alla Società immobiliare del Tigullio l'autorizzazione alla costruzione, per vedere se vi fossero delle responsabilità circa eventuali irregolarità.

Il funzionario che ha fatto l'inchiesta e la relativa relazione ha premesso che con declaratoria in data 7 febbraio 1938, n. 808, del Ministero della marina mercantile, la classifica dell'area che interessa per la succes-

siva alienazione alla Società immobiliare Tigullio avrebbe dovuto essere subordinata a tre autorizzazioni distinte:

1) autorizzazione della Capitaneria di porto di Genova, sentiti il Genio civile per le opere marittime e il Comando competente della Guardia di finanza, per quanto riguarda la definitiva precisazione delle opere di protezione marittima e di vigilanza costiera da eseguire;

2) autorizzazione del comune di Rapallo e parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti per la Liguria, per quanto riflette le caratteristiche tecniche delle costruzioni;

3) autorizzazione dell'Intendenza di finanza di Genova, per quanto concerne la occupazione e l'utilizzazione del terreno e dei manufatti esistenti di proprietà demaniale.

Queste erano le tre autorizzazioni a cui doveva essere subordinata l'esecuzione dei lavori da parte della Società immobiliare Tigullio.

Circa la prima autorizzazione, l'esauriente nota della Capitaneria di porto di Genova, in data 1° aprile 1958, che è in allegato, indica chiaramente come non sia stata preliminarmente chiesta ed ottenuta dalla Tigullio. A costruzioni da oltre un anno ultimate, la Capitaneria ha peraltro riconosciuto come sostanzialmente soddisfatte e sotto certi aspetti migliorate le condizioni all'inizio poste a tutela degli interessi marittimi e del servizio di vigilanza. Ossia, vi è stata in un primo tempo l'assenza di una richiesta specifica di autorizzazione a compiere i lavori. La ratifica da parte della Capitaneria di porto per i lavori fatti era stata poi concessa avendo la Capitaneria constatato che erano state non solo soddisfatte le condizioni da essa poste, ma sotto certi aspetti migliorate.

Per quanto riguarda la seconda autorizzazione, la Tigullio si è invece conformata alle disposizioni che regolano la costruzione di manufatti nella zona, presentando il progetto di sfruttamento edilizio alla Soprintendenza ai monumenti e ottenendone l'approvazione, prima, e osservando poi tutte le formalità prescritte nei riguardi del Comune di Rapallo.

Circa l'autorizzazione terza a disporre per la costruzione dei beni di proprietà demaniale, in pendenza della stipulazione dell'atto che li trasferiva alla Tigullio, non risulta che la Società l'abbia mai richiesta e ottenuta dall'Intendenza di finanza di Genova.

Dalle notizie raccolte, però, e dai documenti consultati, è emerso che la Società immobiliare Tigullio iniziò i primi lavori di approntamento degli accessi e di sbancamento del terreno di proprietà privata il 17 agosto 1953. Ottenuta il 10 novembre 1953 l'autorizzazione del Comune, iniziò la costruzione.

B E R T O L I . Il funzionario nulla dice circa la licenza di inizio?

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* C'è l'allegato.

C O N T I , *relatore.* Non si rilascia la licenza se non c'è il parere favorevole della Commissione.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* La licenza dice: « Il Sindaco, vista l'istanza della Società immobiliare del Tigullio, visti gli articoli ecc. ecc.; visto il parere della Commissione edilizia; visto il parere dell'Ufficio sanitario; visto il parere della Soprintendenza ai monumenti; visto il parere dei Vigili del fuoco; visto il nulla osta della Prefettura; visto il nulla osta del Genio militare; in base alla legge autorizza la Società del Tigullio a eseguire i lavori di costruzione e ricostruzione di case al posto del Castello dei Sogni, secondo il progetto presentato ».

A seguito di questa autorizzazione la Società iniziò la costruzione dei villini a ponente del comprensorio, utilizzando anche materiale di risulta proveniente dalla demolizione dei piani superiori del « Castello dei sogni » ed occupando col proprio cantiere parte del terreno di proprietà demaniale.

L'Ufficio tecnico erariale di Genova chiarisce che alla data stessa la Tigullio aveva già costruito quattro villini sul terreno di

sua proprietà, occupava col cantiere sin dal febbraio 1954 parte della proprietà demaniale ed aveva eseguito la demolizione di tutte le strutture del secondo piano del « Castello dei sogni ».

L'Intendenza informa a sua volta che fino al marzo 1954 la Società aveva presentato istanza soltanto per l'occupazione provvisoria, con binario *decauville* e depositi di cantiere, dell'area demaniale. A seguito della segnalazione dell'Ufficio tecnico erariale, l'Intendenza di finanza di Genova, tramite l'Ufficio del registro di Rapallo, con nota 19 febbraio 1955, diffidava la Tigullio « ad astenersi da qualsiasi ulteriore atto che potesse comunque compromettere la integrità della proprietà demaniale, sempre salvo ed impregiudicato restando il diritto dell'Amministrazione finanziaria a chiedere il risarcimento del danno derivatole dalla surriferita demolizione ed asportazione, nonchè la indennità relativa alla abusiva occupazione in atto del terreno ».

La diffida veniva regolarmente notificata a norma di legge, come risulta dagli atti. Alla diffida, notificata il 1° marzo 1955, la Società del Tigullio replicava con lettera 14 marzo 1955, indirizzata all'Ufficio tecnico erariale di Genova, di cui credo bene dover dare lettura:

« Il sottoscritto Ernesto Traverso, Amministratore delegato della Società immobiliare del Tigullio, si è rivolto a codesta onorevole Direzione per pregarla di esaminare con cortese sollecitudine la pratica in oggetto.

Tenuta presente la diffida del 1° marzo di sospendere i lavori, da parte dell'Amministrazione del demanio, il sottoscritto si permette far presente che tale provvedimento porterà come conseguenza alla necessità di licenziare la quasi totalità dei 55 operai, muratori e manovali, attualmente alle dipendenze dell'impresa.

Ciò premesso, il sottoscritto prega vivamente codesta Direzione affinchè, considerando il carattere di urgenza, voglia disporre per l'esame della pratica suddetta con la massima possibile sollecitudine. Firmato: l'Amministratore delegato Traverso ».

Non risulta agli atti che la diffida di cui ho dato lettura abbia avuto altro seguito; peraltro, della situazione l'Intendenza di finanza informava la Direzione generale del Demanio con la nota n. 55772 del 13 dicembre 1955, traendone lo spunto per sollecitare la definizione della pratica di alienazione.

Da quanto esposto emerge come una formale autorizzazione a demolire e modificare le strutture esistenti del « Castello dei sogni » e a costruire i nuovi edifici sull'area di proprietà demaniale non sia mai stata richiesta dalla Tigullio e accordata dalla Amministrazione finanziaria; pur dovendosi riconoscere che la graduale concretizzazione dell'iniziativa della Tigullio non fu ignorata, nelle sue grandi linee, dagli organi periferici dell'Amministrazione finanziaria.

Questa è la situazione di fatto; situazione burocratica che termina, diciamo così, con una diffida alla quale la Societa del Tigullio risponde. Non si fa nulla, salvo una lettera dell'Intendenza di finanza di Genova che informa la Direzione generale e la esorta a trattare per la vendita, ritenendola la soluzione più pratica. Qui si ferma la parte relativa all'autorizzazione. È certo che la Amministrazione finanziaria periferica era a conoscenza giorno per giorno di quanto si stava facendo, il che ha portato a quella situazione di fatto che io ho illustrato nella prima parte.

Passiamo ora alla parte relativa al valore del compendio demaniale da cedere alla Società immobiliare Tigullio.

Il senatore Roda aveva dichiarato di avere ricevuto, o per iscritto o verbalmente (non ricordo più bene) notizia sul luogo, che il complesso delle costruzioni valeva più di 600 milioni, cioè più di mezzo miliardo; ed effettivamente con riferimento all'ottobre 1957 il valore dell'intero complesso immobiliare è stato valutato in lire 524.000.000, in esso comprendendo anche lire 12.800.000 corrispondenti alla capitalizzazione alla stessa data dei redditi netti di un ventennio per lo uso della darsena.

Si è in seguito proceduto ad un calcolo analitico accurato dei costi di costruzione sostenuti dalla Tigullio. L'Ufficio da me incaricato ha stabilito quale possa essere stato il costo di costruzione a quell'epoca, e lo ha determinato in lire 353.000.000, con una diffe-

renza, quindi di lire 171.000.000. Questi 171 milioni sono stati ridotti di lire 44.000.000 per tenere conto degli interessi passivi sul capitale anticipato, delle spese di gestione e delle imposte e tasse; giungendo in definitiva alla cifra di lire 127.000.000, a cui assomma il valore del terreno e l'utile dell'impresa.

Ove si voglia riconoscere all'imprenditore economico una percentuale di utile sul ricavo del 12 per cento (che rappresenta il minimo di un'iniziativa così complessa e non scevra di rischi come quella in esame, estrinsecatasi in quattro anni di lavoro e in molti di più di preparazione e definizione), e cioè lire 63.000.000 in tondo, il valore residuo del terreno resta determinato in lire 64 milioni. Tale valore, naturalmente, si riferisce a tutto il terreno di metri quadrati 4070 e non alla sola parte di metri quadrati 1219 di proprietà demaniale, intendendo con questi metri quadrati 1219 comprendere sia l'area demaniale sicura, sia l'area demaniale contestata. Esso può sembrare ben modesto se raffrontato *sic et simpliciter* al valore di lire 524.000.000 del complesso immobiliare, sul quale incide in misura di circa il 12 per cento; ma non va dimenticato che si tratta di un caso particolarissimo di sfruttamento di area per il quale si è dovuta sostenere la spesa eccezionale di lire 105 milioni, di cui lire 71.000.000 di opere marittime di protezione e lire 34.000.000 di sistemazioni diverse per apprestare il sito.

La fallita esperienza Pallavicini, i tentativi mai condotti a termine dei successivi proprietari e concessionari, le stesse titubanze della Tigullio, che ai primi del 1953 aveva persino iniziata l'alienazione di porzioni del solo terreno di sua proprietà, costituiscono la miglior prova delle difficoltà e dell'alea insite nell'impresa di sfruttamento, e di riflesso della modesta suscettibilità del compendio, pur così favorito dalla natura.

Per rispondere al quesito, si deve ora stabilire quale parte del valore complessivo del terreno sia da attribuire alla sola area di proprietà demaniale.

Una semplice ripartizione proporzionale alle superfici di diversa proprietà non appare tecnicamente giustificata. Al riguardo giova tener principalmente presente:

1) che la parte prevalente della spesa per le opere di protezione marittima grava sull'area demaniale, che è bassa ed esposta in pieno all'azione dei marosi (ecco la ragione delle fotografie). Nei calcoli estimativi la spesa globale di 71.000.000 è stata attribuita per il 14 per cento alla darsena; per il 12 per cento al terreno e per il 74 per cento al terreno di proprietà demaniale;

2) che l'area demaniale, considerata a sè stante, è interclusa dal mare e dal terreno di proprietà privata, e perciò senza accesso da terra e con accesso dal mare precario e subordinato all'esecuzione di opere costose di approdo;

3) che per converso l'area demaniale costituisce, ai fini dello sfruttamento, un necessario completamento del terreno della Tigullio, considerato che da solo quest'ultimo sarebbe stato suscettibile di una modesta utilizzazione, salvo per la fascia costiera dei villini, in quanto addossato alla ferrovia, con dislivello sensibile rispetto alla strada di Avenaggi e a quota troppo elevata per consentire costruzioni con più di un piano di elevazione, attesi i vincoli per la difesa del paesaggio.

Per queste ed altre considerazioni è sembrato appropriato ripartire il valore complessivo del terreno in tre parti: la prima, di lire 35.300.000, attribuibile alla porzione di proprietà privata, coperta e scoperta, occupata dai villini e da piccola parte dei fabbricati principali; la seconda, di lire 11 milioni e 600.000, attribuibile alla porzione di proprietà privata retrostante, occupata dai garages e dalle opere di accesso e completamento; la terza, di lire 17.000.000, attribuibile alla porzione di proprietà demaniale.

Si noti per inciso, che quest'ultimo valore di lire 17.000.000, maggiorato della quota del 74 per cento per opere marittime afferenti alla proprietà demaniale (lire 52 milioni e 500.000) e della quota proporzionale per spese di sistemazione generale degli accessi (lire 8.600.000), dà un totale di lire 78.200.000, che sarebbe il valore dell'area

supposta in condizioni di piena e normale sfruttabilità, al quale corrisponde un valore unitario di lire 64.000 a metro quadrato. L'osservazione ha un particolare significato, perchè spiega come, sulla base di un esame sommario, si possa anche essere indotti, oggi che lo sfruttamento è concretizzato, ad attribuire all'area demaniale un valore sproporzionato alla sua naturale ed effettiva suscettibilità edificatoria.

Resta ora da determinare il valore della porzione delle vecchie strutture utilizzabili, e di fatto riutilizzate, ricadente sull'area sicuramente demaniale. Esse sono costituite soltanto dalle murature di fondazione ed elevazione dei ciclopici pilastri a mare e da parte delle murature interne, il resto delle opere strutturali essendo risultate del tutto inutilizzabili.

Si tratta di metri cubi 1.130 di muratura di pietrame a faccia vista con conci grossolanamente sbozzati, assai ben conservata e di bell'effetto, ancor oggi interamente ispezionabile; ma considerato che essa è stata costruita oltre cinquant'anni or sono e tenuto conto delle spese occorse per gli indispensabili rifacimenti ed adattamenti, se ne è calcolato il valore alla data di acquisto in lire 3.900.000.

Concludendo, il valore risultante da una obiettiva valutazione dei beni demaniali trasferiti ascende a lire 17.000.000 + lire 3.900.000 = lire 20.900.000 con riferimento all'epoca del contratto. E qui c'è la differenza fra lire 20.900.000 e lire 11.700.000 di cui al disegno di legge.

Paragonando il valore così determinato di lire 20.900.000 con l'altro di lire 11.700.000 stimato dall'Ufficio tecnico erariale di Genova e fissato come corrispettivo del negozio, si potrebbe essere indotti a ritenere senz'altro quest'ultimo inadeguato ed a chiederne l'integrazione; ciò può essere possibile ed opportuno. Peraltro non va dimenticato che la vendita fu la conseguenza di una transazione fra l'Amministrazione finanziaria e la Società immobiliare del Tigullio; con la quale la prima rinunziava ad ogni pretesa per la parte manufatti ricadenti sull'area demaniale constatata e la seconda alla rivendica dei sostenuti diritti sopra l'area medesima.

Ove si tenga presente che la rinunzia del Demanio si compendiava nel valore dei metri cubi 455 di strutture murarie ricadenti sull'area contestata, pari a lire 1.525.000, e quella della Tigullio invece sul valore dei metri quadrati 467 di terreno contestato (metri quadrati 413 secondo il contratto), pari a lire 6.540.000 (o lire 5.780.000, secondo le misure del contratto), viene fatto di rilevare la forte disparità dei due termini in comparazione a tutto vantaggio del Demanio, soprattutto in considerazione del giudizio concordemente formulato dall'Avvocatura di Stato e dagli Organi amministrativi circa la debole probabilità di veder riconosciuti i diritti demaniali sull'area contestata. Si vuol concludere che tale evidente disparità ha certo influito sui negoziatori e sul responso tecnico; e che, comunque, la cifra di lire 11.700.000 inserita nell'atto rappresenta il conguaglio di detta transazione, ancor più che il valore venale dei beni demaniali trasferiti, considerati liberi da gravami.

Ecco quindi la conclusione. Effettivamente gli accertamenti che sono stati fatti hanno potuto illuminare la Commissione sul fatto che il valore effettivo potrebbe essere — anzi è — di lire 20.900.000. Il divario tra lire 20.900.000 e lire 11.700.000 è rappresentato dal compendio della transazione, ossia dal parere che hanno dato il Consiglio di Stato e l'Avvocatura dello Stato circa la debole probabilità di veder riconosciuti i diritti demaniali sull'area contestata, che con tutta probabilità non sarebbero stati dalla Magistratura riconosciuti. La Commissione può stabilire se questa differenza di otto o nove milioni corrisponda effettivamente a questa area oppure no.

A me pare di avere dato tutti gli elementi di giudizio, in modo che la Commissione possa esprimere il suo voto in modo completo. In sostanza, gli accertamenti fatti per quanto riguarda il punto di vista tecnico sono indubbiamente analitici e precisi, ed io non posso che esprimere il mio compiacimento per il lavoro che la Direzione del demanio, attraverso il suo funzionario, ha fatto con

molta obiettività. La valutazione della entità del prezzo della transazione io la lascio alla Commissione; ma mi preme concludere che il disegno di legge, che è stato presentato e di cui nelle passate sedute ho chiesto l'approvazione, non è fondato su leggerezza di analisi, ma su ragioni obiettive. Resta da valutare la circostanza relativa alla mancata autorizzazione formale a costruire nel tempo che manca; ma nello stabilire la responsabilità dei funzionari successiva alla diffida e al silenzio che in seguito alla lettera dell'Intendenza di finanza si è mantenuto su questo punto, mi pare che non si possa giungere a una conclusione di specifiche responsabilità dopo la conoscenza precisa di quello che si sta facendo.

P R E S I D E N T E . Il Sottosegretario non ha che da compiacersi dell'opera del suo funzionario ed io credo che a sua volta la nostra Commissione non abbia che da lodare la diligenza con la quale il Sottosegretario Piola ha studiato e riferito la questione.

R O D A . Vorrei chiedere scusa ai colleghi se abbiamo forse, nell'economia del tempo della Commissione, dedicato un tempo che apparentemente può sembrare soverchio a questo disegno di legge. Però vorrei pregare i colleghi di considerare che è opportuno ogni tanto che il Governo promuova indagini di questo genere, se non altro per dare l'impressione alla burocrazia, per quanto diligente e insospettabile possa essere, che il Parlamento non si limita a mettere lo spolverino sulle cose già fatte.

Motivo per cui, anche se per disgrazia abbiamo incontrato qualche spesa (il Sottosegretario Piola, che ringrazio per la diligentissima analisi che ci ha fatto come conseguenza dell'interessamento dato alla pratica, ha dovuto spostare un funzionario da Roma a Rapallo), questa è compensata da tale fattore psicologico. Ogni tanto, ripeto, dobbiamo dare l'impressione agli organi amministrativi periferici — nel nostro caso gli Uffici tecnici erariali — che tutte le volte che il Parlamento trova qualche dissonanza, trova qualche ragione, non dico di sospetto, ma di meditazione, impiega il suo prezioso tempo anche per delle piccole cose.

Ma evidentemente qui non si trattava semplicemente di una piccola cosa, dal punto di vista della sostanza; non si trattava di stabilire se questo terreno, venduto per lire 11.700.000, sarebbe stato venduto bene o si sarebbe potuto vendere a un prezzo considerevolmente più alto. La questione invece è un'altra e se sono intervenuto allora è perchè conoscevo la zona.

Il disegno di legge recita: « Vendita a trattativa privata alla Società anonima immobiliare del Tigullio del compendio demaniale costituito da una zona di arenile e di scogliere sito in Rapallo, nonchè delle strutture murarie di un fabbricato non ultimato, esistente sull'arenile medesimo ».

Ora, conoscendo la zona, io, a suo tempo (nell'aprile o marzo di quest'anno) ho cominciato a obiettare che non si trattava della vendita di un terreno; e il relatore, allora, non era a conoscenza che c'erano delle opere murarie. Per cui, se viene proposta la vendita di un terreno all'approvazione del Parlamento, questi ha due vie: o approvare o disapprovare. Ma evidentemente, per metterlo in condizione di poter giudicare, occorre precisare se si trattava di un terreno nudo, cioè senza costruzioni soprastanti. Il Parlamento poteva anche stabilire di non vendere questo terreno; il mettere davanti al fatto compiuto (e fatto compiuto significa opere murarie che nella peggiore o migliore delle ipotesi — a seconda dei punti di vista — costano qualche cosa come lire 350 milioni), significa mettergli anche un po' il cappio al collo. Se il Parlamento, per dei motivi che non è dato di discutere, avesse deliberato di non vendere a nessun prezzo, si sarebbe trovato di fronte al fatto compiuto e nella condizione di ordinare la demolizione di opere murarie che nell'economia della Nazione sono costate 350.000.000 di lire.

È chiaro che in questa alternativa nessun parlamentare di buon senso avrebbe deciso di non vendere e di ordinare la demolizione delle opere murarie.

È una questione di principio sulla quale opportunamente io insisterei; tutte le volte

che ci troviamo di fronte a vendite di terreni, si facciano le cose in maniera che prima di costruire il Parlamento possa dare o meno il suo consenso, altrimenti ci troveremo nella condizione poco piacevole di essere forzati da elementi estranei alla valutazione, e quindi elementi estranei alla legge, ad approvare o disapprovare.

Detto questo, a me sembra che la considerazione da fare, ultima, anche in ciò accedendo al suggerimento del Presidente di concludere questa faccenda, indipendentemente da tutte le ragioni valide o non valide che sono state elencate e quindi inviate al Governo dagli organi interessati alla questione, sia quella che, se noi ci fossimo trovati nella condizione di giudicare circa l'opportunità della vendita del terreno, quando questo era ancora nudo, avremmo fatto un ragionamento molto semplice; ragionamento che scaturisce oggi quando noi sappiamo che questo terreno, a integrazione di quello privato, si estende sui 1800 metri quadrati; onorevole Sottosegretario Piola, non 1000 metri quadrati, 1800 metri quadrati su 4000, vale a dire quasi la metà . . .

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze*, ...in parte contestati.

R O D A . Noi sappiamo che questo terreno è in parte proprietà del Demanio e in parte contestato. Si tratta di 2.000 metri circa, uniti ad altri 2.000 metri che erano già della Società del Tigullio, che sono serviti a edificare un complesso murario il cui costo, si dice, è di lire 350.000.000. È una valutazione che evidentemente non risponde mai al ricavo preciso, perchè noi sappiamo benissimo che nella peggiore delle ipotesi, per il contribuente, il valore reale di un immobile, quando si tratta di transigere con l'Ufficio del registro si riduce al 25 per cento del valore stesso. Ma già il fatto che gli Uffici tecnici ci abbiano fatto sapere che il presunto prezzo di questo complesso immobiliare sia di circa lire 500.000.000, ci dice come effettivamente non c'è corrispondenza con quello che normalmente è il rapporto fra il costo del terreno e il costo complessivo dell'immobile.

Ecco il motivo per cui io penso di aver ragionevolmente sollevato, a suo tempo, questa eccezione. Naturalmente, dopo le spiegazioni dell'onorevole Piola e dopo, soprattutto, i segni di consenso che mi sembra di aver captato da parte di lui, spero che d'ora in poi si farà in modo che il Parlamento non si trovi più di fronte al fatto compiuto come nel caso in esame.

J A N N A C C O N E . Io sono contrario all'approvazione di questo disegno di legge e prendo argomento proprio dal periodo della relazione governativa, nel quale è detto che « 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 ». Non vedo perchè si debba recedere da quella che sarebbe la procedura normale e seguire questa procedura eccezionale di trattativa privata. Tanto più che tutti coloro che hanno contrattato non erano affatto autorizzati a farlo. Perfino gli organi pubblici hanno commesso degli errori in quelle trattative perchè hanno contrattato con tali persone. E allora, come ci possiamo fidare di queste per fare un altro contratto?

C O N T I , *relatore*. Nel merito, — dopo avere ascoltato la relazione del Sottosegretario per le finanze e dopo le osservazioni del senatore Roda — debbo porre in rilievo che, di fatto, una situazione precostituita noi la avevamo da tempo perchè, come ha ricordato il senatore Jannacocne, c'è stato tutto un lungo cammino della vertenza, con delle situazioni che si sono accavallate, annullandosi e ricreandosi successivamente. Nel marzo del 1934 noi abbiamo una rinnovazione della concessione fatta proprio alla Società del Tigullio; in seguito, su istanza della medesima Società, in data 4 giugno 1937, il terreno venne sclassificato esclusivamente con un verbale, come risulta anche dalla relazione del disegno di legge, del 1° aprile 1939, data in cui il terreno passa dall'Amministrazione marittima all'Amministrazione finanziaria. E di fatto quel terreno era già nel possesso della Società.

Ci troviamo di fronte a terreno contestato e a terreno di proprietà della Società immobiliare Tigullio, a frammenti di proprietà demaniale che forse non hanno alcuna utilità perchè sono delle frazioni di terreno frastagliato e quindi di difficilissima vendita.

Quindi, allo stato attuale delle cose, credo sia giusto approvare il disegno di legge.

B E R T O L I . Ringrazio il Sottosegretario per l'indagine accuratissima da lui svolta; non voglio entrare nel merito di questo esame e do per buono tutto quello che è stato detto. L'unico punto che non riesco a comprendere è come si possa, dopo queste indagini, mantenere ancora il prezzo del terreno a lire 11.700.000 invece che a lire 20 milioni e 900.000; perchè, in sostanza — si dice — c'è una transazione: il Demanio ha certi diritti, la Società pretende di avere altri diritti. Il risultato del compromesso è un risultato economico e consiste nell'utile della Società valutato dagli Uffici finanziari a circa il 14 per cento. Quindi, per questa ragione, io propongo — dichiarandomi favorevole all'approvazione del disegno di legge — che il prezzo di vendita del terreno alla Società del Tigullio sia portato da lire 11 milioni e 700.000. a lire 20.900.000. Presento, in tal senso, un emendamento.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Il ragionamento del senatore Bertoli può apparire logico, senonchè quella cifra che rappresenta l'utile non si riferisce al complesso che incide sulla nostra proprietà, sia essa sicura o contestata, ma a tutto il complesso che il Tigullio ha costruito sulla proprietà privata. Quindi il ragionamento non fila perchè questo è l'utile che io ho creduto bene di indicare alla Commissione, dato che questa era rimasta impressionata da un così grande complesso che il senatore Roda — e non a torto — valutava intorno a lire 600.000.000. Ma questa cifra non riguarda costruzioni fatte su terreno demaniale, bensì sulla proprietà privata per i nove decimi.

B E R T O L I . Il valore complessivo di quanto è stato costruito è di oltre 500 milioni; il costo è di oltre 300 milioni. Aggiungiamoci gli utili; restano sempre lire 20 milioni e 900.000. Credo che non si possa prescindere da questo prezzo che tiene conto dell'utile effettivo che la società ha avuto nell'insieme dell'operazione, utilizzando anche il suolo.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Dobbiamo tener conto soltanto di quello che la Società può aver guadagnato costruendo.

B E R T O L I . Bisogna valutare quanto la Società ha fatto nell'insieme. Ha costruito opere ed ha ricavato lire 580 milioni; resta il valore del suolo: abbiamo ripartito questo valore secondo i criteri degli Uffici finanziari e restano per noi lire 20 milioni e 900.000. Mi sembra che il ragionamento sia esatto. Tutte le altre considerazioni mi pare che cadano di fronte a questo fatto reale: che la Società, nell'insieme dell'operazione, ha guadagnato, secondo i calcoli degli uffici finanziari, il 14 per cento; e l'operazione quindi risulta redditizia per la Societa anche pagando a noi lire 20.900.000 anzichè lire 11.700.000.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Bisogna tener conto che se la Società non aderisse a pagare la somma che adesso intendiamo richiedere — secondo l'emendamento del senatore Bertoli — noi finiamo per fare un cattivo affare, perchè perdiamo sicuramente anche il prezzo chiesto prima.

R O D A . Ritengo che il Sottosegretario Piola non abbia sotto gli occhi la visione panoramica del luogo dove la società Tigulllio ha costruito. Mi permetto fargli osservare che se anche noi ripieghiamo sui 20 milioni e 900 mila lire, si tratta sempre di ben 1.100 metri quadrati di terreno! E per giunta le costruzioni guardano il mare.

C O N T I , *relatore.* Non potendo costruire verso l'interno, hanno costruito su fronte mare.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* L'Ufficio tecnico di Genova ha

fatto la valutazione di 11 milioni e 700 mila lire, ma tale valutazione è stata influenzata dalla entità della transazione che incideva sulla determinazione del prezzo; invece il funzionario del Demanio, secondo le direttive che io stesso ho dato dopo le osservazioni della Commissione, fatta astrazione da quelle che possono essere le conseguenze — se non si vende a 20 milioni non si trovano altri acquirenti — ha valutato realisticamente per il valore già determinato dall'Ufficio tecnico. Ora, c'è una differenza di 9 milioni e 200 mila lire tra la valutazione e quello che si vorrebbe chiedere attualmente. Valuti la Commissione se la transazione che si vuole sottoporre alla Società immobiliare del Tigullio è corrispondente ad un criterio anche commerciale. È chiaro che la Società Tigullio, costruendo in casa propria, indipendentemente dall'acquisto del terreno di proprietà demaniale, avrà ricavato il suo guadagno; ma bisogna considerare anche la situazione in cui verrebbe a trovarsi il Demanio, che se non vendesse il terreno a 11 milioni e 700 mila lire, non lo venderebbe più a nessuno e ne avremmo una perdita.

Il senatore Jannaccone alza le spalle e dice: « tanto piacere » Non è semplice stabilire se così facendo facciamo una transazione utile. Noi Demanio ci saremmo arrivati per una via diversa se l'Avvocatura dello Stato ci avesse detto: « resistete, perchè riusciremo a dimostrare che la parte di terreno contestata è di proprietà dello Stato »; ma se tale parte non può essere attribuita al Demanio, noi dobbiamo considerare le condizioni in cui ci troveremmo se non facessimo la transazione.

B E R T O L I . Poi la società ha costruito senza i permessi...

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* È stato comunque costruito a scienza dell'Amministrazione. E allora si applica il Codice civile; e dovremmo pagare quello che la Società ha fatto...

R O D A . A prezzo di costo?...

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze...* Non sarebbe un ottimo affare, perchè le costruzioni sono state fatte nel 1957. Il terreno verrebbe valutato 17 milioni più tre milioni per le strutture in muratura del già « Castello dei sogni ».

Ho fornito tutti i dati e la Commissione è in grado di giudicare. La forma della legge è la migliore e può superare qualsiasi inconveniente. Le norme vigenti come si sa, stabiliscono che ai privati si può vendere fino a un milione e 600 mila lire senza bisogno di provvedimenti legislativi e che si può arrivare in casi eccezionali sino a 6 milioni; ma quando si superano i sei milioni, ci vuole una apposita legge. Anzi, il Demanio si ripromette di presentare fra breve una proposta per una rivalutazione di questi valori, poichè è indispensabile, dati i tempi, alzare i minimi livelli stabiliti con la vecchia legge.

J A N N A C C O N E . Il Sottosegretario non ha dato nessuna risposta alle eccezioni e alle obbiezioni che io avevo fatto. Avevo domandato perchè si era ricorsi ad un disegno di legge invece di seguire la procedura di porre la vendita all'asta.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Si è ricorsi al provvedimento legislativo, perchè il Governo ed i suoi organi amministrativi erano in grado di venire in possesso di tutti gli elementi di giudizio.

P R E S I D E N T E . La discussione, mi sembra, è ora concentrata sulla cifra di cessione del terreno alla Società immobiliare Tigullio.

Avverto che c'è in proposito un emendamento del senatore Bertoli, tendente a sostituire, all'ultima riga dell'articolo unico, le parole « di lire 11.700.000 » con le altre « di lire 20.900.000 ».

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Non mi oppongo all'emendamento; come ho già detto, io mi rimetto alla Commissione. Faccio solo presente che se per avventura l'emendamento dovesse essere approvato e la Società immobiliare del Tigullio non accettasse il contratto a 20 milioni e 900 mila lire, lo Stato perderebbe nette lire 11 milioni e 700 mila lire; poichè, ripeto, non

potrebbe vendere a nessuno quel terreno, data la situazione del luogo, e data, come è ben noto alla Commissione, la assoluta interclusione dell'area.

B E R T O L I . Insisto sull'emendamento presentato.

R O D A . Per dichiarazione di voto: siccome sono io che ho sollevato la questione, e dato che naturalmente l'ho sollevata con cognizione di causa, giacchè conosco benissimo i posti, debbo dichiarare che la posizione del terreno di cui parla è una delle migliori e più interessanti del nostro Paese. Quando io penso che abbiamo venduto in una delle zone più panoramiche del nostro Paese, un terreno sia pure intercluso, a pochissimi metri di distanza da una arteria nazionale come la via Aurelia, a diecimila lire il metro quadrato, io dico che abbiamo regalato molti milioni alla Società edilizia. E nell'associarmi alla proposta del collega Bertoli, siccome ho la convinzione profonda che la Società immobiliare del Tigullio ha già introitato dalle costruzioni dai 500 ai 600 milioni, ritengo che essa si guarderà bene dal non pagare la differenza dei 9 milioni e 200 mila lire.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Mi rimetto alle decisioni della Commissione.

O L I V A . Vorrei fare una osservazione preliminare di carattere tecnico-legislativo. Non è soltanto l'emendamento Bertoli che si deve discutere. Infatti il disegno di legge al nostro esame dice: « È approvato e reso esecutorio 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 ecc. ecc. ». Ora se noi cambiamo i termini del prezzo, noi non possiamo più approvare un atto già intervenuto. Dovremmo semmai dire: « È autorizzata la vendita ecc. ecc. », cosa che io non propongo.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Si può rendere esecutivo il contratto purchè la cifra sia quella proposta: bisogna modificare l'emendamento.

P R E S I D E N T E . Non possiamo dire « è approvato » se viene mutato il termine così importante come quello dell'importo da esigere.

O L I V A . Oppure bisogna aggiungere che la Società immobiliare del Tigullio accetta di elevare il prezzo da 11.700.000 a 20 milioni e 900 mila lire. Però che figura farebbe lo Stato se, dopo aver approvato la legge, la Società privata non l'accettasse! Comunque la osservazione mia è stata fatta esclusivamente per pura tecnica legislativa.

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* Penso che la formula migliore, per non chiudere la porta a condizioni migliori, sia quella di rinviare ancora una volta la discussione invitando il Governo a trattare per la somma minima di 20 milioni e 900 mila lire.

F O R T U N A T I . Mi pare che le osservazioni formali sollevate dal collega Oliva non abbiano fondamento: qui l'atto istruito dalla Intendenza di finanza di Genova non è un contratto, ma è una proposta . . .

P I O L A , *Sottosegretario di Stato per le finanze.* No, è un contratto . . .

F O R T U N A T I . Allora non ci sarebbe bisogno di una legge! Secondo me, invece, è una proposta che diventa esecutiva soltanto se viene ratificata in sede legislativa. Se le cose stanno così, e non possono essere che così, l'atto dell'Intendenza di finanza è uno schema di progetto e non un contratto già stipulato, altrimenti la legge non avrebbe senso. Infatti è acquisito nella legge di contabilità che quando si procede a vendite a trattativa privata, vengono fatti dei progetti di contratto o schemi, che vengono poi sottoposti al Consiglio di amministrazione e quindi approvati, o meno, con decreti ministeriali ecc. In questo caso il decreto ministeriale può modificare certamente il contratto. Questo mi sembra un problema di carattere generale. Accadono sempre di queste cose: i privati utilizzano terreni più o meno contestati o contestabili, poi quando hanno fatto

bene i loro affari, allora cercano la ratifica della legge. Secondo me, per il caso in esame, è evidente che la valutazione deve essere una valutazione economica.

PRESIDENTE. Siamo d'accordo nel riconoscere che se si votasse l'emendamento Bertoli bisognerebbe riprendere le trattative dato il mutamento dell'importo. Non resta allora che rinviare il seguito della discussione del disegno di legge, affinchè il Governo possa prendere contatto con la Società immobiliare per trattare in base al nuovo prezzo.

Poichè non si fanno osservazioni, così rimane stabilito.

Discussione e approvazione del disegno di legge: « Vendita a trattativa privata al comune di Vallecrosia del complesso immobiliare costituente l'ex caserma della Guardia alla Frontiera (G.a.F.) sita in quella località » (589)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Vendita a trattativa privata al Comune di Vallecrosia del complesso immobiliare costituente l'ex caserma della Guardia alla Frontiera (G.a.F.) sita in quella località ».

Dichiaro aperta la discussione sul disegno di legge, di cui do lettura:

Articolo unico.

È autorizzata la vendita, a trattativa privata, al comune di Vallecrosia, per il prezzo di lire 135.000.000 pagabili in dieci rate annuali con gli interessi legali a scalare, del complesso immobiliare sito in Vallecrosia costituito dall'ex caserma « Guardia alla Frontiera » (G.a.F.) confinante con la strada comunale di San Rocco, la strada provinciale di Perinaldo e la proprietà di Trucchi Carlo e Mario.

Il Ministro delle finanze provvederà alla approvazione del relativo contratto con proprio decreto.

CONTI, *relatore*. L'area del complesso immobiliare di cui tratta il disegno di legge in esame comprende metri quadrati 19.083, su cui sorgono dieci fabbricati, che coprono una superficie di circa cinquemila metri quadrati, ed un fabbricato principale avente una cubatura di 24.500 metri cubi, in buono stato di conservazione. Il comune di Vallecrosia ha chiesto l'acquisto dell'ex caserma per adibirla a fini d'interesse pubblico e di utilità generale. L'Ufficio tecnico erariale di Imperia ha valutato il compendio circa 135 milioni, che il comune di Vallecrosia ha accettato di corrispondere in dieci rate annuali oltre agli interessi legali e con il pagamento della prima rata all'atto della stipulazione del contratto. Il presente disegno di legge ha lo scopo di consentire la vendita del detto complesso immobiliare a favore del comune di Vallecrosia, poichè il valore dell'ex caserma supera il limite entro il quale è consentita la vendita dei beni patrimoniali dello Stato a trattativa privata.

Propongo pertanto alla Commissione di approvare il disegno di legge in esame.

BERTOLI. Vorrei sapere lo scopo di questo acquisto del terreno da parte del Comune.

PIOLA, *Sottosegretario di Stato per le finanze*. Come è detto nella premessa al disegno di legge, il Comune intende adibire l'ex caserma a fini d'interesse pubblico e di utilità generale. Si intende soprattutto evitare che il complesso immobiliare venga acquistato da altri, bloccando le eventuali iniziative del Comune.

PRESIDENTE. Probabilmente il Comune intende servirsene per aprirvi una industria.

TRABUCCHI. Circa 20.000 metri quadrati possono anche servire per una

sistemazione a villette di abitazione. In circostanze di questo genere la Commissione si è sempre mostrata favorevole a venire incontro alle necessità dei Comuni.

PRESIDENTE. Poichè nessun altro chiede di parlare, dichiaro chiusa la discussione.

Metto ai voti il disegno di legge, di cui ho già dato lettura.

(*È approvato*).

La seduta termina alle ore 11,25.

Dott. MARIO CARONI
Direttore dell'Ufficio delle Commissioni parlamentari