

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XII LEGISLATURA —

N. 341

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori CADDEO, CHERCHI e PREVOSTO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 MAGGIO 1994

Autorizzazione a cedere al Comune di Terralba il compendio demaniale marittimo in località Marceddi, ricadente nel comune suddetto, compreso tra «Torre Vecchia» e «Punta Caserma»

ONOREVOLI SENATORI. - In località denominata «Marceddi», nel territorio del Comune di Terralba (Oristano), si è creato nel tempo un insediamento abitativo di 295 case, entro un ampio relitto demaniale marittimo di oltre 400 mila mq., compreso tra lo stagno di S. Giusta, in diretto collegamento con il mare ed un piccolo bacino salmastro interno, con relativo canale emissario.

Nel territorio, che ha ormai perso ogni caratteristica naturale di demanialità, si insediarono, dapprima, costruzioni in muratura e canne realizzate in regime di concessione per licenza adibite a ricovero pescatori e deposito attrezzi da pesca, ed in seguito altri manufatti, parte in concessione e parte abusivi, che hanno finito per costituire un vero e proprio paese, con negozi e ristoranti.

Con larga prevalenza le costruzioni hanno funzione abitativa e solo una minoranza può essere considerata come svolgente una funzione balneare. In effetti l'abitato ha caratteristiche pescherecce ed infatti è denominato villaggio dei pescatori. Il comune di Terralba da tempo aveva pianificato di regolamentare in tal senso gli insediamenti nella zona.

A tal fine il comune avanzò istanza per la sclassificazione dell'intero compendio, in data 5 giugno 1968, richiedendo appunto la cessione delle aree comprese nel foglio 33, mappale 55 del Comune di Terralba.

Per addivenire alla sclassificazione si prospettava, tuttavia un «iter» amministrativo molto complesso per i seguenti motivi:

- occorreva rideterminare il nuovo demanio marittimo;
- bisognava acquisire allo Stato la totalità dei manufatti realizzati;
- si rendeva necessario instaurare procedure diverse per l'acquisizione a seconda

della struttura degli edifici, della convenienza ad acquisirli ovvero a demolirli, delle numerose varianti nella gamma delle situazioni amministrative dei proprietari, della realizzazione preventiva dei recuperi erariali e delle necessarie azioni penali nei confronti degli abusivi.

La sclassificazione, tuttavia, non avrebbe garantito l'automatico passaggio al comune del compendio, rimanendo l'alea connessa alle procedure delle gare pubbliche o, per lungaggini burocratiche il verificarsi dell'usucapione a favore degli occupanti.

In effetti, dal 1968 ad oggi, è risultato impossibile concludere le diverse azioni nei confronti di ciascun proprietario dell'insediamento abitativo.

Recentemente la capitaneria di porto ha emesso ben 295 ordinanze per ottenere lo sgombero dell'intera area demaniale. Ha avviato così un procedimento che ha creato vivo allarme nella comunità locale ed in quella provinciale e soprattutto tra i circa 150 pescatori che nel villaggio hanno da decenni un ricovero per i loro attrezzi da pesca costruito nell'area a suo tempo data loro in concessione.

L'esecuzione delle ordinanze andrebbe a colpire pesantemente un settore produttivo, come quello della pesca, di grande rilevanza per l'intera economia di una provincia in grave ritardo di sviluppo come quella di Oristano e tra l'altro vanificherebbe cospicui investimenti pubblici realizzati dalla regione Sardegna per oltre cento miliardi con i quali sono stati costruiti un porticciolo ed una peschiera.

Si è aperta così una situazione difficile da governare. Inoltre i provvedimenti emessi dalla capitaneria di porto non sono coordinati con le previsioni del piano territoriale paesistico del golfo di Oristano già approvato dalla regione autonoma della Sardegna

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

che riconosce l'eccezionalità ambientale del borgo dei pescatori di Marceddi, la cui caratterizzazione naturalistica e storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

Lo stesso comune di Terralba per di più ha già predisposto l'adeguamento del piano urbanistico comunale (PUC) alle norme del piano paesistico territoriale ed ha la necessità e la volontà di prevedere il recupero ed il risanamento urbanistico della borgata. L'adozione del PUC avrà come conseguenza di rendere non applicabili le ordinanze per lo sgombero del compendio demaniale dei manufatti.

Di fronte ad una situazione così complessa l'unica strada che sembra percorribile è quella di mettere l'ente locale in condizioni di operare in favore dell'interesse pubblico nel rispetto sia delle norme che consentono di recuperare e risanare gli abusi edilizi ed urbanistici sia delle norme di tutela dei beni ambientali e paesaggistici. La premessa necessaria affinché si possa operare in tale direzione è che venga autorizzata la vendita a trattativa privata a favore del comune di Terralba del compendio demaniale marittimo. Si tratta di riconsiderare il problema sotto l'aspetto collettivo piuttosto che sotto quello della sommatoria di più linee d'azione, salvaguardando ovviamente in via prioritaria i diritti e gli interessi dello Stato che possono essere così riassunti:

- recupero di canoni pregressi;
- recupero delle spese sostenute;
- indennizzo per il valore dei terreni;
- indennizzo per il valore dei manufatti;
- eliminazione dell'abusivismo;
- tutela del patrimonio naturalistico e storico;
- tutela e valorizzazione di rilevanti investimenti pubblici.

Gli obiettivi enunciati possono essere quindi agevolmente raggiunti con un prov-

vedimento legislativo in sanatoria simile a quello già adottato per un simile fenomeno verificatosi a Praia a Mare (in provincia di Cosenza), benchè quest'ultimo mirasse a regolarizzare un insediamento sorto più a fini turistico-balneari che non per motivi abitativi e di attività professionale in materia di pesca, come nel caso in esame.

Invero appaiono evidenti fattori di specificità tali da giustificare in pieno un provvedimento speciale in deroga alla ordinaria normativa.

Si evidenziano infatti:

- la natura dei luoghi, priva di caratteristiche di demanialità secondo l'indicazione dei beni demaniali stabilita dall'articolo 28 del codice della navigazione;
- il prevalente uso abitativo per scopi professionali propri della esclusiva o principale attività lavorativa degli occupanti;
- la coincidenza della programmazione sulla destinazione dell'area progettata dalla regione autonoma della Sardegna e dal comune di Terralba con il fenomeno di sviluppo spontaneo;
- l'esistenza di un rapporto socio-economico organico tra l'attività produttiva principale del centro ed i servizi spontaneamente sviluppati;
- l'urgente esigenza di realizzare in tempi brevi i necessari correttivi urbanistici e sanitari;
- l'impossibilità di individuare e realizzare soluzioni alternative;
- il coincidente interesse dello Stato e della regione ad eliminare una situazione irregolare di abusivismo.

Si propone pertanto all'esame il disegno di legge che segue, che, avuto riguardo prioritario per quanto dovuto allo Stato, potrà consentire al comune di Terralba di procedere alle sanatorie amministrative, urbanistiche, igieniche, ad eliminare l'abusivismo e tutelare un ingente e riconosciuto patrimonio storico e ambientale.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. In deroga all'articolo 12 della legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, è autorizzata la vendita a trattativa privata a favore del comune di Terralba del *compendio demaniale marittimo*, da trasferirsi al patrimonio dello Stato con decreto del Ministro dei trasporti e della navigazione di concerto con il Ministro delle finanze, ricadente nel comune suddetto, riportato in catasto al foglio 33, mappale 56, delimitato a nord dal rudere denominato «Torre Vecchia» ed a sud dalla punta denominata «Punta Caserma» sino ad una distanza dalla linea costiera compresa tra un minimo di novanta metri ed un massimo di settecento metri come indicato nella planimetria allegata alla presente legge.

Art. 2.

1. Il prezzo di vendita del compendio al comune di Terralba è determinato dall'ufficio tecnico erariale ed approvato dall'Intendenza di finanza competente 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, ai soli fini abitativi sulla base del doppio del valore del canone annuo già pagato e rivalutato in mancanza di un valore di mercato del suolo occupato;

b) per i lotti edificati ove i manufatti siano utilizzati a fini commerciali o abbiano un uso esclusivamente balneare, sulla base del triplo del valore del canone annuo già pagato e rivalutato;

c) per le aree non edificate, secondo il valore del canone dell'ultima rivalutazione.

Art. 3.

1. La vendita di cui all'articolo 1 è condizionata dall'obbligo del comune di Terralba a:

a) destinare tutte le aree libere a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato per attività connesse alla pesca, ai servizi sociali, allo sport, a turismo e balneazione con vincolo di inalienabilità per trenta anni dalla data di vendita;

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

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

Art. 4.

1. A richiesta del comune, l'amministrazione finanziaria può accordare la rateazione, fino a quindici annualità, del pagamento di non oltre i tre quarti del corrispettivo di cui all'articolo 2 e delle somme di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3. Ciascuna annualità è maggiorata di interessi calcolati sulla misura del 4 per cento.

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

PLANIMETRIA

