



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ORSOMARSO e LIRIS

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 GENNAIO 2023

Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare

ONOREVOLI SENATORI. - Con la legge 8 aprile 1983, n. 113 (cosiddetta « legge Praia »), è stata autorizzata la vendita a trattativa privata in favore del comune di Praia a Mare di un vasto compendio demaniale marittimo, su cui erano state realizzate costruzioni sia private che pubbliche, da trasferirsi preliminarmente al patrimonio dello Stato, con obbligo a carico del comune di vendere a trattativa privata i lotti di terreno compresi nel compendio ai singoli occupanti e concessionari che, alla data del 1° dicembre 1981, avessero realizzato opere stabili e durature, conformi allo strumento urbanistico.

Il prezzo di vendita, ai sensi dell'articolo 2, doveva essere determinato dall'ufficio tecnico erariale ed approvato dall'intendenza di finanza.

Con decreto del Ministro della marina mercantile del 30 giugno 1987, pubblicato per comunicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 185 del 10 agosto 1987, detta area è stata trasferita dal demanio marittimo al patrimonio disponibile dello Stato.

Con nota protocollo n. 31467/89 del 7 novembre 1989, la soppressa intendenza di finanza di Cosenza ha reso noto al comune di Praia a Mare il valore del compendio, determinato dall'ufficio tecnico erariale di Cosenza in lire 32.848.600.000, ed ha invitato l'ente territoriale a stipulare il contratto di acquisto.

Il comune di Praia a Mare, in data 6 ottobre 1997, ha citato l'Amministrazione finanziaria dinanzi al tribunale di Catanzaro chiedendo la determinazione giudiziale del prezzo di vendita dell'area in oggetto (causa iscritta al n. 2431 R.G. dell'anno 1997) ed il tribunale ha determinato in euro 6.915.803 il

prezzo dovuto dal comune di Praia a Mare per l'acquisto del compendio patrimoniale oggetto della legge Praia.

Avverso la succitata sentenza, il comune di Praia, ritenendo eccessivo il suddetto prezzo, ha proposto gravame presso la corte d'appello di Catanzaro; appello peraltro superato da una transazione intercorsa tra il comune di Praia a Mare e l'Agenzia del demanio in rappresentanza del Ministero delle finanze, per cui il prezzo dell'intero compendio è stato stabilito in euro 6.246.369.

Nel frattempo, però, con legge 28 febbraio 1985, n. 47, il legislatore ha stabilito la nullità degli atti aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti nel caso in cui manchino gli estremi delle autorizzazioni edilizie (licenze, concessioni, permessi di costruire).

Con decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, è stata richiesta - a pena di nullità - la cosiddetta « conformità catastale » negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di fabbricati, e cioè l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Atteso che nel compendio demaniale di cui sopra sono stati compresi alcuni fabbricati abusivi e privi della conformità catastale, la legge Praia, proprio in virtù delle disposizioni di legge testé menzionate, è divenuta inattuabile.

Certamente, se il trasferimento fosse avvenuto a breve distanza di tempo dall'emanazione della cosiddetta legge Praia non si sarebbe presentato alcun problema ostativo alla validità dell'atto; ed in effetti prima

della legge n. 47 del 1985 anche i fabbricati abusivi potevano essere liberamente commercializzati.

Per poter effettuare il trasferimento di questo compendio dallo Stato al comune di Praia, tuttavia, si doveva preliminarmente sdemanializzare l'area e trasferirla al patrimonio disponibile dello Stato, cosa avvenuta, come detto, solo il 30 giugno 1987 e cioè quando ormai era in vigore la legge n. 47 del 1985.

Comprendendo il compendio in oggetto, come sopra ricordato, anche fabbricati totalmente abusivi, qualsiasi atto di trasferimento sarebbe stato viziato da nullità.

In verità, un atto di trasferimento del compendio in favore del comune di Praia a Mare è stato stipulato (atto del notaio Leucio Gissona di Rende del 24 aprile 2016, rep. n. 321670/56540, registrato a Cosenza il giorno 11 maggio 2016 al n. 4952, serie 1T, e trascritto in Cosenza il giorno 11 maggio 2016 ai nn. 10996/8898, reso esecutivo giusta verbale per lo stesso notaio in data 27 aprile 2016, rep. n. 321681/56545, registrato a Cosenza il 28 aprile 2016 al n. 4411, serie 1T) ma, essendo carente delle dichiarazioni urbanistiche e delle dichiarazioni sulla conformità catastali dei fabbricati esistenti, ha dato luogo solo ad una serie di cause che di fatto hanno reso inattuata la legge Praia, specie per la riluttanza dei singoli occupanti dei suoli costituenti il compendio a stipulare un atto di trasferimento dal comune in loro favore, per il timore, abbastanza condivisi-

bile, dell'inutilità dell'atto attesa la nullità dell'atto di provenienza.

D'altra parte, attendere la fine delle cause in corso significherebbe allontanare la risoluzione del problema del demanio di Praia a Mare di almeno una decina d'anni, con conseguente danno, non solo per la comunità interessata, ma anche per lo Stato che dovrebbe rinunciare a considerevoli flussi finanziari derivanti dalla circolazione degli immobili e con l'ulteriore grave conseguenza di ritrovarsi, alla fine della fase giurisdizionale, nell'attuale situazione di inapplicabilità della legge Praia.

Nella medesima legge si prevedeva, oltre all'obbligo del comune, una volta divenuto proprietario, di trasferire in favore dei privati i singoli lotti, come sopra detto, anche il divieto per gli acquirenti di poter alienare il suolo ed il corrispondente diritto di superficie per il periodo di venti anni dalla stipula del contratto (articolo 5), allo scopo evidente di evitare facili speculazioni.

Tale ultima disposizione appare ad oggi superata se non altro per il fatto che di anni dall'emanazione della legge Praia ne sono trascorsi quasi quaranta, ben il doppio del periodo previsto nella legge n. 113 del 1983.

Ma anche limitare la possibilità di trasferire i singoli lotti ai soli occupanti che alla data del 1° dicembre 1981 avessero realizzato sugli stessi opere stabili e durature, appare oggi troppo penalizzante, atteso che prima dell'emanazione della legge Praia vi è stato un notevole mutamento nella titolarità del possesso dei lotti medesimi.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113)

1. Alla legge 8 aprile 1983, n. 113, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, dopo le parole: « e successive modificazioni, » sono inserite le seguenti: « nonché in deroga alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e al decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, »;

b) all'articolo 3, primo comma, il numero 1) è sostituito dal seguente:

« 1) vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui all'articolo 2, lettera *a)*, ai singoli occupanti e concessionari, a condizione che le costruzioni realizzate sugli stessi risultino già effettuate, anche da precedenti occupanti e concessionari, alla data del 1° dicembre 1981 e sempre che le opere stesse siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico »;

c) l'articolo 5 è abrogato.

Art. 2.

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 3.

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

