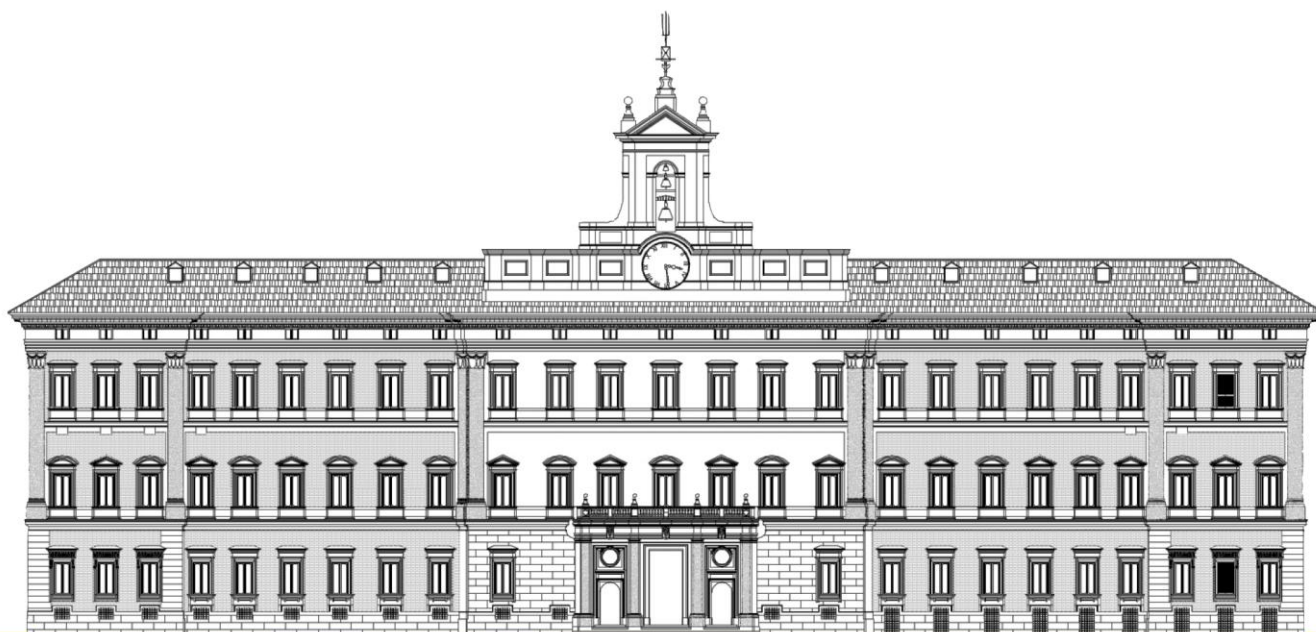




Camera dei deputati

XIX LEGISLATURA



Analisi degli effetti finanziari

A.C. 2831

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

(Approvato dal Senato – A.S. 1692)

N. 117 – 29 maggio 2026



Camera dei deputati

XIX LEGISLATURA

Analisi degli effetti finanziari

A.C. 2831

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

(Approvato dal Senato – A.S. 1692)

N. 117 – 29 maggio 2026

La verifica delle relazioni tecniche che corredano i provvedimenti all'esame della Camera e degli effetti finanziari dei provvedimenti privi di relazione tecnica è curata dal Servizio Bilancio dello Stato.

La verifica delle disposizioni di copertura è curata dalla Segreteria della V Commissione (Bilancio, tesoro e programmazione).

L'analisi è svolta a fini istruttori, a supporto delle valutazioni proprie degli organi parlamentari, ed ha lo scopo di segnalare ai deputati, ove ne ricorrano i presupposti, la necessità di acquisire chiarimenti ovvero ulteriori dati e informazioni in merito a specifici aspetti dei testi.

SERVIZIO BILANCIO DELLO STATO – Servizio Responsabile

☎ 066760-2174 / 066760-9455 – ✉ bs_segreteria@camera.it

SERVIZIO COMMISSIONI – Segreteria della V Commissione

☎ 066760-3545 / 066760-3685 – ✉ com_bilancio@camera.it

INDICE

PREMESSA.....	- 3 -
ANALISI DEGLI EFFETTI FINANZIARI.....	- 4 -
ARTICOLI 1 E 2	- 4 -

Informazioni sul provvedimento

A.C.	2831
Titolo:	Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare
Iniziativa:	parlamentare
Iter al Senato:	sì
Relazione tecnica (RT):	assente
Relatrice per la Commissione di merito:	Matera (FDI)
Commissione competente:	VI (Finanze)

PREMESSA

La proposta di legge in esame, già approvata al Senato (AS 1692), reca modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare.

Al Senato, il provvedimento è stato assegnato, in sede redigente, alla 6^a Commissione (Finanze e Tesoro), che vi ha apportato modificazioni mediante l'approvazione dell'emendamento 2.1, al fine di recepire la condizione posta dalla 5^a Commissione (Bilancio), che aveva espresso sul testo del provvedimento un parere non ostativo condizionato, ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione¹, alla sostituzione dell'articolo 2, recante la clausola di invarianza finanziaria. Sul nuovo testo, trasmesso all'Assemblea, la 5^a Commissione ha espresso parere non ostativo².

Il testo originario del provvedimento non è corredato di relazione tecnica, successivamente richiesta dalla 5^a Commissione (Bilancio) del Senato proprio al fine di confermare, alla luce di taluni rilievi da essa espressi sul testo, la sostenibilità della clausola di invarianza finanziaria di cui all'articolo 2 del provvedimento³.

In particolare, la 5^a Commissione, per quanto concerne i profili di finanza pubblica, di sua competenza, aveva affermato che appariva necessario disporre di un quadro chiaro in merito alla validità degli atti intercorsi dal 1983 ad oggi e dei relativi effetti finanziari, anche in materia di canoni di concessione. Vi era quindi l'esigenza di acquisire elementi di valutazione in ordine al regime fiscale, in particolare per l'imposta di registro relativa

¹ Cfr. Seduta n. 524 del 25 febbraio 2026.

² Cfr. Seduta n. 529 del 4 marzo 2026.

³ Cfr. Seduta n. 514 del 28 gennaio 2026.

agli atti di trasferimento previsti, avuto riguardo alle modifiche proposte al riguardo dal provvedimento in esame. Tenuto poi conto del tempo decorso dalla conclusione degli accordi, appariva opportuno acquisire l'attualizzazione dei prezzi a suo tempo stabiliti al fine di valutarne la congruità, nonché verificare la permanente validità degli accordi ai quali non era stata data attuazione. Occorreva infine valutare la compatibilità del provvedimento in esame con la normativa eurounitaria, al fine di escludere che, per aree marittime in concessione o comunque occupate da privati, la cessione a titolo definitivo in proprietà potesse dar luogo a contenziosi e sanzioni da parte dell'Unione europea.

Alla luce di tali rilievi, la Commissione riteneva necessario richiedere al Governo, ai sensi dell'articolo 76-*bis*, comma 3, del Regolamento del Senato, la predisposizione di una relazione tecnica debitamente verificata, al fine di confermare la sostenibilità della clausola di invarianza finanziaria di cui all'articolo 2 del disegno di legge in titolo.

Il Governo ha depositato una Nota nella quale, nel prendere atto del contenuto, ivi riportato, di una relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del demanio, ha segnalato l'opportunità di modificare la clausola di invarianza in conformità alla prassi più recente, come poi avvenuto mediante approvazione del citato emendamento⁴.

Nella relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del demanio, riferita al testo originario del provvedimento e riportata nella citata Nota, si afferma che i due articoli del provvedimento, dei quali si ribadisce il contenuto, non determinano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Alla Camera, il testo trasmesso dal Senato è stato assegnato, in sede referente, alla VI Commissione (Finanze) che, nel corso dell'esame, non vi ha introdotto modificazioni. È oggetto della presente Nota il testo della proposta di legge, trasmesso dal Senato, non modificato nel corso dell'esame in sede referente dalla VI Commissione (Finanze) della Camera.

Si esaminano di seguito le disposizioni che presentano profili di carattere finanziario.

ANALISI DEGLI EFFETTI FINANZIARI

ARTICOLI 1 e 2

Normativa vigente. La legge n. 113 del 1983 ha introdotto una disciplina speciale per consentire la vendita a trattativa privata, da parte dello Stato al comune di Praia a Mare (CS), di un compendio demaniale marittimo abusivamente occupato ricadente nel comune suddetto, prevedendo la successiva vendita dei lotti di terreno da parte del Comune ai singoli occupanti e concessionari che, alla data del 1° dicembre 1981, avessero realizzato su di essi opere stabili e durature e comunque di non facile sgombero, sempre che le opere stesse fossero conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

⁴ Cfr. Seduta n. 523 del 24 febbraio 2026.

Come riportato in occasione della seduta del 15 aprile 2026 della Commissione Finanze della Camera, richiamando l'attività istruttoria svolta dalla Commissione Finanze del Senato su un Atto del Senato, ossia l'Atto n. 500⁵ (il cui esame non è stato concluso), recante modifiche alla citata legge n. 113 del 1983, diverso da quello poi trasmesso alla Camera, la sdemanializzazione dell'area e il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato sono avvenuti con decreto interministeriale del 30 giugno 1987. L'atto di compravendita tra l'Agenzia del Demanio e il Comune, con transazione di circa 6,2 milioni di euro, è stato sottoscritto nel 2016. Nel frattempo, tuttavia, la legislazione in materia ha introdotto requisiti più stringenti per il trasferimento di immobili in caso di gravi carenze urbanistiche e catastali⁶. L'atto di compravendita del 2016, essendo carente delle dichiarazioni urbanistiche e sulla conformità catastale dei fabbricati esistenti, ha dato luogo ad un contenzioso che ha di fatto impedito l'attuazione della legge n. 113 del 1983. In particolare, pur riportando l'avvenuta stipula, a valle dell'atto del 2016, di circa 50 atti di trasferimento della proprietà dei singoli lotti dal Comune ai privati aventi titolo, senza che emergessero contestazioni da parte di questi ultimi, l'Agenzia del demanio, in una memoria depositata presso la Commissione Finanze del Senato⁷, ha altresì riconosciuto che, nell'ambito di un contenzioso promosso dal Comune nei confronti degli occupanti privati per ottenere una sentenza sostitutiva dei contratti di compravendita delle aree occupate, i privati hanno eccepito la presunta nullità dell'atto di trasferimento del 2016, per mancanza delle dichiarazioni urbanistiche richieste dalla normativa ai fini del trasferimento di fabbricati urbani.

La norma interviene sugli articoli 3 e 5 della legge n. 113 del 1983, recante autorizzazione a cedere al comune di Praia a Mare il compendio demaniale marittimo ricadente nel comune suddetto, posto sotto la strada statale n. 18 e compreso fra il comune di Tortora e il torrente Fiuzzi di Praia a Mare (articolo 1).

In particolare, per quanto riguarda le modifiche all'articolo 3:

- viene sostituito il primo comma, numero 1, specificando che, nel contesto della vendita a trattativa privata da parte del comune di Praia a Mare dei lotti di terreno in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero⁸, ai singoli occupanti e concessionari, tali opere, che devono risultare già realizzate alla data del 1° dicembre 1981 sui medesimi lotti, possono essere state eseguite anche da

⁵ Recante modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare.

⁶ In particolare, la legge n. 47 del 1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) ha stabilito la nullità degli atti aventi ad oggetto diritti reali relativi a edifici o loro parti nel caso in cui manchino gli estremi delle autorizzazioni edilizie (licenze, concessioni, permessi di costruire). Successivamente il decreto-legge n. 78 del 2010 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) ha richiesto a pena di nullità la cosiddetta "conformità catastale" negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di fabbricati, ovvero 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.

⁷ Cfr. Senato della Repubblica, 6ª Commissione permanente (Finanze e tesoro), Comunicazione nella seduta n. 97 del 21 novembre 2023.

⁸ In particolare il riferimento è ai terreni di cui alla lettera a) dell'articolo 2.

precedenti occupanti e concessionari, fermo restando che devono essere conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico;

- viene introdotto un nuovo comma dopo il secondo, prevedendo che agli atti di trasferimento degli immobili di cui all'articolo 1 della medesima legge n. 113 del 1983 e di cui all'articolo in esame si applichi il regime previsto dall'articolo 3, comma 18, primo periodo, del decreto-legge n. 351 del 2001⁹, con conseguente esonero dagli obblighi di consegna della documentazione relativa alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale¹⁰. I medesimi atti non sono, inoltre, soggetti alle dichiarazioni e agli adempimenti relativi all'attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione, previsti dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005¹¹, nonché all'applicazione delle disposizioni di legge che comportano la nullità degli atti aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a fabbricati e edifici, o loro parti, quando essi non contengono l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, nonché quando non recano la dichiarazione, da parte dell'alienante, degli estremi della licenza o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria, o del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, ovvero quando agli stessi non è allegata la prova del pagamento della sanzione per il permesso in sanatoria. La disciplina di cui al comma in esame si applica anche agli atti stipulati anteriormente alla data della sua entrata in vigore, con efficacia a decorrere dalla data della stipula dell'atto di conferma, resa da uno degli intestatari o da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente. Nell'atto di conferma il soggetto interessato attesta la sussistenza delle condizioni previste dal primo comma. L'atto di conferma è soggetto all'imposta di registro nella misura fissa¹² ed è esente dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. È assoggettato a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro, costituendo atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce

⁹ Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.

¹⁰ Previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge n. 78 del 2010.

¹¹ Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

¹² Ai sensi dell'articolo 30, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

ai fini dell'applicazione dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo n. 23 del 2011¹³.

Per quanto riguarda l'articolo 5 della citata legge n. 113 del 1983, viene modificato il primo comma, riducendo da venti a cinque anni il periodo di tempo entro il quale gli acquirenti dei lotti non possono alienare a qualsiasi titolo il terreno acquistato dal Comune e il relativo diritto di superficie.

La norma prevede, infine, che le amministrazioni interessate provvedano agli adempimenti previsti dalla legge in esame con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica (articolo 2).

In merito ai profili di quantificazione, si rileva preliminarmente che l'articolo 1 reca talune modifiche alla legge n. 113 del 1983, recante autorizzazione a cedere al comune di Praia a Mare il compendio demaniale marittimo ricadente nel comune suddetto, posto sotto la strada statale n. 18 e compreso fra il comune di Tortora e il torrente FiuZZi di Praia a Mare. In particolare, esso prevede che la vendita a trattativa privata dei lotti di terreno in cui siano state realizzate opere stabili e durature, e comunque di non facile sgombero, ai singoli occupanti e concessionari sia subordinata alla circostanza che tali opere risultino già esistenti alla data del 1° dicembre 1981 sui medesimi lotti, anche se realizzate da precedenti occupanti o concessionari, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche.

L'articolo estende, inoltre, agli atti di trasferimento degli immobili di cui all'articolo 1 della medesima legge n. 113 del 1983 e all'articolo in esame il regime di esonero previsto dall'articolo 3, comma 18, primo periodo, del decreto-legge n. 351 del 2001¹⁴, con conseguente esenzione dagli obblighi di consegna della documentazione relativa alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale. Gli atti sono altresì esclusi dagli adempimenti e dalle dichiarazioni connessi all'attestazione di prestazione energetica, rilascio e affissione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005¹⁵,

¹³ Cfr. articolo 10, comma 3, del decreto legislativo, n. 23 del 2011.

¹⁴ Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.

¹⁵ Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

nonché dall'applicazione delle disposizioni che prevedono la nullità degli atti di trasferimento in assenza di specifici elementi catastali, edilizi e dichiarativi.

La disciplina si applica anche agli atti stipulati anteriormente alla sua entrata in vigore, con efficacia a decorrere dalla data della stipula dell'atto di conferma, resa da uno degli intestatari o da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, e contenente l'attestazione della sussistenza delle condizioni previste. L'atto di conferma è soggetto all'imposta di registro e a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, mentre è esente dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. Viene inoltre ridotto da venti a cinque anni il termine entro il quale gli acquirenti dei lotti non possono alienare, a qualsiasi titolo, il terreno acquistato e il relativo diritto di superficie.

L'articolo 2 prevede che le amministrazioni interessate provvedano agli adempimenti previsti dalla legge in esame con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Nel corso dell'esame presso la 5^a Commissione (Bilancio) del Senato¹⁶, il Governo ha depositato una Nota nella quale, nel prendere atto del contenuto, ivi riportato, di una relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del demanio, ha segnalato l'opportunità di modificare la clausola di invarianza in conformità alla prassi più recente, come poi avvenuto mediante approvazione dell'emendamento 2.1. Nella relazione tecnica predisposta dall'Agenzia del demanio, riferita al testo originario del provvedimento e riportata nella citata nota, si afferma che i due articoli del provvedimento, dei quali si ribadisce il contenuto, non determinano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Al riguardo, non si formulano osservazioni, atteso che il provvedimento, recante una clausola di invarianza finanziaria, da un lato, appare idoneo a stabilizzare l'entrata già acquisita in forza dell'atto transattivo sottoscritto nel 2016, prevenendo le spese legali e i rischi di rimborso derivanti dal contenzioso sulla nullità degli atti di trasferimento, dall'altro, disponendo un regime fiscale di maggior favore riferito ai citati atti di conferma, sembrerebbe suscettibile di determinare non già minori entrate, ma una rinuncia a maggior gettito, posto che tali atti, non potendo essere stipulati in mancanza del provvedimento stesso, non risultano idonei a determinare entrate già incorporate nei saldi di finanza pubblica. In proposito appare comunque opportuna una conferma da parte del Governo.

¹⁶ Cfr. Seduta n. 523 del 24 febbraio 2026.

In merito ai profili di copertura finanziaria, si rileva che la disposizione in commento reca una clausola di invarianza finanziaria di carattere generale, ai sensi della quale le amministrazioni interessate provvedono agli adempimenti previsti dal provvedimento con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Al riguardo, non si hanno osservazioni in merito alla formulazione della disposizione.