



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

## A.C. 2831

Dossier n° 590 - Schede di lettura  
13 aprile 2026

### Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	2831
Titolo:	Modifiche alla L. 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare
Iniziativa:	Parlamentare
Primo firmatario:	Sen. Rapani
Iter al Senato:	Sì
Numero di articoli:	2
Date:	
trasmissione alla Camera:	5 marzo 2026
assegnazione:	11 marzo 2026
Commissione competente :	VI Finanze
Sede:	referente
Pareri previsti:	I , II , V , VIII, Questioni regionali

La proposta di legge [A.C. 2831](#), **approvata dal Senato della Repubblica il 5 marzo 2026**, è composta di **due articoli** e dispone alcune modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113 la quale ha autorizzato la cessione di circa 18 ettari dal demanio statale al Comune di Praia a Mare, tenuto successivamente a rivendere ai singoli occupanti i lotti di terreno su cui erano stati costruiti immobili, a determinate condizioni.

L'obiettivo della proposta di legge in esame è di agevolare gli atti di compravendita tra il Comune, divenuto proprietario del compendio in oggetto nel 2016, e i privati occupanti, superando le questioni di legittimità del trasferimento dallo Stato al Comune avvenuto nel 2016, sollevate in relazione all'assenza dei requisiti di conformità urbanistica e catastale, richiesti dalla normativa sopravvenuta alla legge del 1983.

### La vicenda oggetto dell'intervento normativo

Con la [legge 8 aprile 1983, n. 113](#) è stata autorizzata la vendita, mediante trattativa privata, di un ampio compendio demaniale marittimo al comune di Praia a Mare, nella provincia di Cosenza, con l'obiettivo di regolarizzare l'occupazione di una vasta area di demanio marittimo su cui erano state realizzate costruzioni sia private che pubbliche.

Come riportato nella [memoria](#) dell'Agenzia del demanio nel corso dell'esame dell'[A.S. n. 500](#) ("Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, in materia di cessione di territori del demanio marittimo al comune di Praia a Mare, d'iniziativa dei senatori Orsomarso e Liris), si tratta di un'area estesa circa 18 ettari che, a causa del progressivo ritirarsi delle acque, si è trasformata in arenile ed è stata interessata, a partire dagli anni '60, da numerose occupazioni abusive di suolo demaniale, sia da parte di soggetti privati che da parte della stessa amministrazione comunale. In particolare, come precisato nella [memoria](#) del Comune di Praia a Mare, nel compendio demaniale oggetto della legge esistevano ed esistono alcuni immobili totalmente abusivi. Nel corso del tempo su tale area sono state realizzate, tra l'altro, numerose opere di urbanizzazione di interesse generale, dando luogo, quindi, a veri e propri agglomerati urbani. Sono stati realizzati anche numerosi edifici pubblici, fabbricati di civile abitazione, alberghi, in parte in presenza di concessione edilizia, ma in assenza di autorizzazione da parte dello Stato a concedere l'uso del suolo demaniale.

La legge n. 113 del 1983 ha introdotto una disciplina speciale finalizzata a consentire la **vendita da parte dello Stato, a trattativa privata, in favore del Comune di Praia a Mare**, dell'intero **compendio demaniale marittimo** oggetto dell'occupazione abusiva, previa sdemanializzazione e trasferimento dal demanio al patrimonio disponibile dello Stato (avvenuto con decreto interministeriale del 30 giugno 1987). La stessa legge ha disposto, quindi, il trasferimento da parte del Comune della proprietà delle singole aree agli occupanti, purché le opere da costoro realizzate sui terreni fossero conformi allo strumento urbanistico (art. 3, comma 1, n. 1).

Il prezzo della vendita (dallo Stato al Comune) doveva essere determinato dall'Ufficio tecnico erariale e successivamente approvato dall'Intendenza di finanza. Nel novembre del 1989 è stata effettuata una valutazione pari a circa 32,8 miliardi di lire che è stata impugnata presso il Tribunale di Catanzaro da parte del Comune. A seguito della sentenza del Tribunale il prezzo è stato rideterminato in circa 6,2 milioni di euro e l'atto di **compravendita**, con transazione, è **stato sottoscritto tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Praia a Mare nel 2016**.

Nel frattempo, la legislazione in materia ha stabilito più stringenti vincoli al trasferimento degli immobili in caso di gravi carenze urbanistiche e catastali. In particolare, la **legge 28 febbraio 1985, n. 47**, 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 31 maggio 2010, n. 78**, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, **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.

La relazione dell'[A.S.500](#) riporta che l'atto di trasferimento del 2016, **essendo carente delle dichiarazioni urbanistiche e delle dichiarazioni sulla conformità catastali dei fabbricati esistenti, ha dato luogo ad una serie di cause che di fatto hanno reso inattuata la legge n. 113 del 1983**, 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 dell'inutilità dell'atto attesa la nullità dell'atto di provenienza.

Nella citata memoria dell'Agenzia del Demanio si afferma, peraltro, che "a valle dell'atto del 2016, di trasferimento dei terreni dallo Stato al Comune, in ossequio a quanto disposto dalla suddetta legge, sono stati stipulati nel tempo **circa 50 atti di trasferimento della proprietà dei singoli lotti dal Comune ai privati aventi titolo, senza quindi che sorgesse, in questi casi, alcuna criticità da parte dei privati**".

Nella stessa memoria si riconosce, peraltro, che in un contenzioso in corso (attivato dal Comune contro i privati occupanti, per ottenere una sentenza che abbia gli effetti del contratto di compravendita delle aree occupate) l'Agenzia del Demanio è stata chiamata in causa dal Comune in quanto i privati, come propria difesa **sulla presunta impossibilità di eseguire la prestazione richiesta dal Comune, hanno eccepito la presunta nullità dell'atto di trasferimento del 2016, per mancanza delle dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per il trasferimento di fabbricati urbani**.

## Contenuto

La **proposta di legge A.C. 2831** interviene sugli articoli 3 e 5 della legge n. 113 del 1983, con la finalità di garantire coerenza e certezza giuridica agli atti notarili stipulati e stipulandi in attuazione della medesima legge, limitando l'aggravio di oneri a carico dello Stato e del Comune di Praia a Mare.

In particolare, l'**articolo 1, comma 1, lett. a), n. 1)**, modifica l'articolo 3, comma 1, n. 1), al fine di consentire la vendita dei lotti di terreno da parte del Comune di Praia a Mare a trattativa privata **in favore degli attuali singoli occupanti** e concessionari, tenendo ferma la condizione per cui alla data del 1° dicembre 1981 le opere stabili e durature, e comunque di non facile sgombero, dovessero comunque risultare già realizzate, **anche se da precedenti occupanti e concessionari**, nonché conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Con la modifica, pertanto, si consente la vendita anche a **sogetti subentrati** nel diritto, mantenendo ferma la condizione della preesistenza degli immobili alla data del 1° dicembre 1981.

Il Comune di Praia a Mare, nella citata memoria, ha affermato che "limitare la possibilità al Comune di trasferire i singoli lotti ai soli occupanti che alla data del 1°/12/1981 avessero realizzato sugli stessi opere stabili e durature appare troppo penalizzante soprattutto per gli **aventi causa** di coloro che hanno costruito prima della Legge Praia perché si dovrebbe prima trasferire il bene agli originari occupanti e poi ritrasferire lo stesso bene a chi ne è oggi possessore a volte in dipendenza di contratti anche notarili che, sia pur viziati da nullità, hanno scontato tutte le imposte".

Legge 8 aprile 1983 n. 113	
Testo vigente	Modificazioni apportate dalla PDL 2831
Art. 3, comma 1	Art. 3, comma 1
La vendita di cui all'art. 1 è condizionata dall'obbligo del comune di Praia a Mare a:	<i>identico</i>
1) vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui alla lettera a) del precedente art. 2 ai singoli occupanti e concessionari, i quali, alla data del 1° dicembre 1981, <b>abbiano realizzato</b> sui terreni medesimi opere stabili e durature e comunque di non facile sgombero, sempre che le opere stesse siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico	1) vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui alla lettera a) dell'articolo 2 ai singoli occupanti e concessionari, <b>a condizione</b> che sui medesimi, alla data del 1° dicembre 1981, <b>risultino già realizzate, anche se da precedenti occupanti e concessionari</b> , opere stabili e durature e comunque di non facile sgombero, sempre che le opere stesse siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico»

L'**articolo 1, comma 1, lett. a), n. 2)**, aggiunge, alla fine dell'articolo 3, un nuovo comma nel quale si prevede che agli atti di trasferimento degli immobili di cui all'art. 1 (dal patrimonio dello Stato a favore del Comune di Praia a Mare) si applica l'articolo 3, comma 18, primo periodo, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, il quale stabilisce che "lo Stato e gli altri enti pubblici sono **esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale** nonché dalle **dichiarazioni di conformità catastale** previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del **decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78** (in materia di aggiornamento catastale).

I medesimi atti **non sono soggetti** alle dichiarazioni e agli adempimenti relativi all'**attestato di prestazione energetica**, rilascio e affissione, previsti dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

Agli stessi atti **non si applicano le 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 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.

Tali disposizioni si applicano **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 fissa** ai sensi dell'articolo 30, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Si prevede, infine, l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e l'assoggettamento a ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale** nella **misura fissa** dell'atto di conferma (articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23).

L'**articolo 1, comma 1, lett. b)** modifica l'articolo 5, primo comma, della legge n. 113 del 1983 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.

Il Comune di Praia a Mare, nella citata memoria, ha affermato che il citato divieto per venti anni appare superfluo e dannoso per le casse dello Stato "sia perché di anni dalla emanazione della legge ne sono trascorsi quasi quaranta (il doppio del periodo previsto dalla "Legge Praia") e sia perché lo Stato dovrebbe rinunciare alle eventuali imposte che derivano dalla circolazione degli immobili per un altro lungo periodo di tempo".

L'**articolo 2** contiene la **clausola di invarianza finanziaria**, disponendo che le amministrazioni interessate provvedono 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.