Camera dei deputati
Servizio Studi
XIX Legislatura

Documentazione per l'esame di
Progetti di legge

Estensione delle aree cedibili a privati nella fascia lagunare di Sottomarina, nel comune di Chioggia, e di sospensione dei procedimenti di ingiunzione, di rilascio o di riscossione dei proventi relativi alle medesime
A.C. 2964

Dossier n° 667 - Schede di lettura
2 ottobre 2026

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	2964
Titolo:	Modifiche alla legge 28 febbraio 2020, n. 17, in materia di estensione delle aree cedibili a privati nella fascia lagunare di Sottomarina, nel comune di Chioggia, e di sospensione dei procedimenti di ingiunzione, di rilascio o di riscossione dei proventi relativi alle medesime
Iniziativa:	Parlamentare
Primo firmatario:	ANDREUZZA
Date:	
presentazione:	11 giugno 2026
trasmissione alla Camera:	11 giugno 2026
assegnazione:	29 settembre 2026
Commissione competente :	VI Finanze
Pareri previsti:	I, V e IX

Contenuto

La proposta di legge in esame, AC 2964 avente ad oggetto modifiche alla legge 28 febbraio 2020, n. 17, in materia di estensione delle aree cedibili a privati nella fascia lagunare di Sottomarina, nel comune di Chioggia, e di sospensione dei procedimenti di ingiunzione, di rilascio o di riscossione dei proventi relativi alle medesime, integra quanto previsto dalla **legge n. 17 del 2020**, estendendo la **possibilità di trasferire al patrimonio disponibile del comune di Chioggia le aree oggetto di eventuali decreti di esclusione dal demanio marittimo, successivi all'entrata in vigore della sopra indicata legge n. 17 del 2020**.

Si ricorda che la **legge n. 27 del 2020** ha previsto l'applicazione del procedimento previsto dalla legge n. 177 del 1992 per il **trasferimento dell'area** del comprensorio denominato "**Ex aree imbonite fascia lagunare Sottomarina" al patrimonio disponibile** del comune di Chioggia, **per permetterne la successiva alienazione ai privati possessori**.

La **legge 28 febbraio 2020 n. 17** ha introdotto norme riguardanti il trasferimento al patrimonio disponibile e la successiva cessione a privati di aree demaniali nel Comune di Chioggia. Nel corso dell'esame parlamentare del disegno di legge (A.C. 2152-A e abb.) è emerso che negli anni Venti del secolo scorso, per esigenze di igiene pubblica e di riassetto idrologico del territorio, essendo necessario costruire il muro di sponda del Canal Lusenzo nel comune di Chioggia, il Magistrato delle Acque di Venezia aveva raggiunto un'intesa secondo la quale i privati che avessero eseguito i lavori di imbonimento delle aree avrebbero acquisito l'appezzamento di **terreno sottratto al mare**.

Le aree provenienti dalla bonifica della laguna sono tuttavia entrate a far parte del demanio marittimo e, in quanto tali, sono divenute inalienabili, finché con **decreto** 10 febbraio 1965 del Ministro per la marina mercantile di concerto con il Ministro per le finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 60 del 9 marzo 1965 sono state trasferite dal demanio marittimo al patrimonio dello Stato, senza tuttavia riconoscere alcuna titolarità ai cittadini (o ai loro discendenti) possessori delle stesse che avevano realizzato a loro spese le opere di imbonimento.

A seguito delle verifiche svolte in occasione del processo del federalismo demaniale previsto dal decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, l'Agenzia del demanio di Venezia, accertata l'esistenza di costruzioni su aree di proprietà dello Stato, ha inoltrato ai residenti **richieste di pagamento** per l'utilizzo delle stesse. Il comune di Chioggia ha sollecitato una soluzione normativa per **restituire ai cittadini la proprietà degli immobili in oggetto**. Si rammenta che per una situazione analoga, sempre nel comune di Chioggia, per le aree definite Ex Forte di Brondolo, è intervenuto l'articolo 5, comma 2-quater, del decreto-legge 29 marzo

1995, n. 96, che dispone l'applicazione della normativa prevista dalla **legge 5 febbraio 1992, n. 177** che **consente il trasferimento delle aree demaniali al patrimonio disponibile del comune e, successivamente, l'alienazione ai privati possessori delle aree stesse**.

La **legge 28 febbraio 2020 n. 17**, composta da **un solo articolo**, al **comma 2** dispone l'applicazione per l'area del comprensorio denominato **Ex aree imbonite fascia lagunare Sottomarina** (individuata dai decreti del Ministro della marina mercantile del 19 luglio 1950 e del 10 febbraio 1965) delle norme della legge 5 febbraio 1992, n. 177 le quali consentono il **trasferimento delle aree demaniali al patrimonio disponibile del comune e ne permettono successivamente l'alienazione ai privati possessori**. Viene esclusa l'applicazione dell'articolo 6, il quale dispone che l'acquisto delle aree ha valore di sanatoria agli effetti urbanistici e fa venire meno le pretese dello Stato per canoni pregressi ed in genere per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle aree.

La proposta di legge in esame alla **lettera *a)*** modifica l'articolo 1, comma 2, della legge n. 17 del 2020 prevedendo che le disposizioni di cui alla legge n. 177 del 1992 – che, come detto, consentono il **trasferimento delle aree demaniali al patrimonio disponibile del comune e ne permettono successivamente l'alienazione ai privati possessori –** si applicano **anche alle aree oggetto di eventuali successivi decreti di esclusione dal demanio marittimo** ai sensi dell'articolo 35 del codice della navigazione.

L'articolo 35 del codice della navigazione (regio decreto 30 marzo 1942, n. 327) disciplina il procedimento di esclusione di zone dal demanio marittimo: le zone demaniali che il capo del compartimento (autorità marittima, ora Capitaneria di porto) non ritiene utilizzabili per pubblici usi del mare sono **escluse dal demanio marittimo con decreto** del ministro competente (MIT), di concerto con quello per le finanze (Agenzia del demanio). Il decreto esclude l'area demaniale individuata e la **trasferisce al patrimonio dello Stato**.
La richiamata **legge 5 febbraio 1992, n. 177** disciplina il procedimento con cui determinate aree demaniali delle provincie di Belluno, Como, Bergamo e Rovigo, su cui sono state eseguite in epoca anteriore al 31 dicembre 1983 opere di urbanizzazione da parte di enti o privati cittadini, a seguito di regolare concessione o anche in assenza di titolo alcuno, e quelle ancorché non edificate, ma comunque in possesso pacifico di privati, sono **trasferite al patrimonio disponibile di ciascun comune**. I comuni sono autorizzati ad alienare, a domanda, ai privati possessori delle aree, i terreni ottenuti in uso o in godimento, una volta eseguite le opere di urbanizzazione. Il relativo prezzo di cessione deve comprendere la spesa di acquisto e quella di urbanizzazione. Il prezzo è determinato dall'ufficio tecnico erariale di ciascuna provincia con riguardo alla valutazione del solo terreno con riferimento alle caratteristiche originarie, non tenendo conto del valore di quanto edificato aumentato delle spese di urbanizzazione.

La modifica recata dalla **lettera *b)*** integra la norma con cui si prevede che **l'acquisto delle aree** da parte del Comune **fa venire meno le pretese dello Stato per canoni pregressi e, in genere, per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle aree** (art. 1, comma 2, secondo periodo).

Con la modifica in esame si estende tale disciplina **anche alle aree individuate successivamente al 1° aprile 2020** (data di entrata in vigore della legge n. 17 del 2020) **con decreti ministeriali** di esclusione dal demanio marittimo **ai sensi dell'articolo 35 del codice della navigazione**.

La modifica recata **dalla lettera *c)*** integra la norma con cui si prevede che dalla data di presentazione della domanda di acquisto da parte dei privati possessori delle aree interessate sono **sospesi i procedimenti di ingiunzione o di rilascio delle aree** comunque motivati (art. 1, comma 2, terzo periodo).

Con la modifica in esame si prevede che tale sospensione si applichi anche alle aree oggetto di successivi decreti di esclusione dal demanio marittimo ai sensi dell'articolo 35 del codice della navigazione, **dalla data di pubblicazione**, da parte del capo del compartimento marittimo competente, **della comunicazione di avvio del procedimento di esclusione dal demanio marittimo**. Dalla stessa data, inoltre, **sono sospesi i procedimenti di riscossione dei proventi** fino al perfezionamento dell'acquisto del bene.

Si valuti l'opportunità di inserire tale norma in una disposizione separata dall'attuale terzo periodo, al fine di assicurare una maggiore chiarezza del testo.

Dalla relazione introduttiva si evince che la proposta di legge è volta ad assicurare la piena e compiuta attuazione della disciplina vigente, mediante il chiarimento e l'adeguamento delle modalità relative alla regolarizzazione delle particelle catastali rimaste escluse dalle precedenti operazioni di trasferimento. L'attuale quadro applicativo ha, infatti, evidenziato l'esistenza di criticità di carattere procedurale che hanno impedito il completamento dei procedimenti di trasferimento, determinando situazioni di incertezza giuridica in ordine alla titolarità dei beni e alla conseguente debenza dei canoni pregressi. Tale situazione ha generato un rilevante contenzioso e significativi aggravi amministrativi ed economici sia per l'amministrazione pubblica sia per i soggetti occupanti, compromettendo la certezza dei rapporti giuridici e l'efficacia dell'azione amministrativa.

L'analoga Pdl 2831 relativa alla cessione di aree del demanio marittimo nel Comune di Praia a mare

Nel corso della legislatura, ha formato oggetto di esame in seconda lettura la proposta di legge 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" (A.S. 1692), che presenta alcune analogie con la vicenda oggetto della presente proposta di legge.

Anche tale proposta di legge è diretta a sanare un'annosa situazione di incertezza riguardante la situazione giuridica di alcune aree del litorale del comune di Praia a Mare.

La proposta di legge A.C. 2831, composta di due articoli, 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 è quello 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 proposta di legge, approvata in prima lettura al Senato, **ha concluso il proprio *iter* presso la VI Commissione della Camera dei deputati senza che siano state apportate modificazioni al testo,** e, alla data di pubblicazione del presente dossier, non risulta calendarizzata per l'esame in Assemblea.

Per **approfondimenti in merito al contenuto della proposta di legge** si veda il relativo dossier di documentazione nonchè l'intervento del relatore della proposta di legge A.S. 1692, nella seduta del 30 ottobre 2025.

Rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite

La materia della regolazione del demanio presenta diversi profili ascrivibili a materie quali turismo (competenza esclusiva regionale, ad esempio con riguardo all'utilizzo turistico ricreativo dei beni, o governo del territorio (competenza concorrente ai sensi dell'articolo 117, terzo comma della costituzione). Tuttavia la legge in questione incide **sugli aspetti dominicali delle aree demaniali che rientrano nell'ambito della materia Ordinamento civile, di competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera l) della Costituzione)**.

La documentazione dei servizi e degli uffici della Camera è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. La Camera dei deputati declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.