

Modifiche alla legge 8/4/1983, n. 113

Relatore: Lomonaco Giovanni

Con legge 8/4/1983, n. 113 (cosiddetta Legge Praia) fu autorizzata la vendita a trattativa privata in favore del Comune di Praia a Mare di un compendio demaniale marittimo di circa 18 ettari sul quale erano state realizzate sia costruzioni pubbliche che private (alcune totalmente abusive), **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 concessionari e occupanti che alla data del 1° dicembre 1981 avessero realizzato opere stabili e durature, sempre che le opere stesse fossero conformi allo strumento urbanistico.

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

Detta legge purtroppo ancora ad oggi non ha avuto attuazione per i motivi che succintamente qui espongo.

Il trasferimento della suddetta area demaniale dal Demanio Marittimo al patrimonio disponibile dello Stato è avvenuto con decreto ministeriale del 30 giugno 1987 pubblicato sulla G.U. n. 185 del 10/8/1987.

Senonchè con legge 47/85 (art. 40) fu interdetta la vendita di immobili totalmente abusivi (privi cioè di qualsiasi autorizzazione edilizia) nel senso di dichiarare nulli gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali (ad esclusione dei diritti di garanzia o di servitù) se negli atti stessi non fossero stati inseriti gli estremi

della concessione ad edificare o della licenza edilizia o della concessione in sanatoria.

E come detto sopra nel compendio demaniale oggetto della legge Praia esistevano ed esistono alcuni immobili totalmente abusivi.

Con nota prot.n. 31467/89 del 7/11/1989 la soppressa Intendenza di Finanza di Cosenza rese noto al Comune di Praia a Mare il valore del compendio demaniale, determinato dall'UTE di Cosenza in circa 33 miliardi di vecchie lire invitando il Comune a stipulare il contratto di acquisto.

In seguito ad una vicenda giudiziaria durata parecchi anni intercorsa tra l'Amministrazione Finanziaria ed il Comune di Praia a Mare ed avente ad oggetto il valore determinato dall'UTE il prezzo dell'intero compendio fu stabilito transattivamente in euro 6.246.369, determinando quindi la fine del contenzioso.

Con D.L.del 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30/7/2010 n. 122 fu comminata la nullità degli atti di trasferimento di fabbricati nel caso in cui non esistesse la cosiddetta conformità catastale 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.

Con la modifica proposta si chiede pertanto solo di eliminare gli ostacoli che rendono inattuabile la legge Praia rendendo possibile il trasferimento del compendio ex demaniale al Comune di Praia a Mare.

Si badi, la deroga alla legge 47/85 ed al D.L. 31/5/2010 , n. 78 viene richiesta solo per l'art. 1 della legge e cioè per il solo trasferimento in favore del Comune, in linea con quanto previsto dal Legislatore per i trasferimenti oggetto del D.L.351/2001 (ricognizione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico).

A tal proposito sembra opportuno far rilevare che il **territorio oggetto della legge Praia non rientra** né tra i beni oggetto del suddetto D.L. 351/2001 in quanto non inserito in alcun decreto emanato dall'Agenzia del Demanio (decreti dirigenziali da pubblicarsi sulla Gazzetta Ufficiale e da trascriversi presso le competenti conservatorie) né negli elenchi dei beni oggetto del cosiddetto federalismo demaniale – decreto legislativo **28/5/2010 ,n. 85** - (elenchi inseriti nei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri).

In effetti quel territorio di Praia a Mare è regolato solo ed esclusivamente dalla legge speciale 8/4/1983 n. 113.

E senza la richiesta deroga ci si ritrova nell'impossibilità giuridica di effettuare il trasferimento del compendio in favore del Comune.

Una volta divenuto il Comune proprietario dell'intera zona ed essendo per legge preposto alla vigilanza del territorio anche dal punto di vista urbanistico, avrebbe la possibilità di valutare chi è legittimato ad acquistare i lotti di terreno che compongono il compendio ex demaniale secondo i criteri fissati dalla legge Praia (tra i quali, si ricorda, è necessaria la conformità della costruzione allo strumento urbanistico) , applicando, invece, per le costruzioni

abusive le sanzioni previste dalla legge che possono anche comportare l'abbattimento degli immobili abusivi.

Nessun danno per l'erario e nessuna agevolazione per gli abusivi, quindi.

Lo Stato, tramite l'Agenzia del Demanio ha già incamerato l'intero prezzo della vendita e gli occupanti e/o concessionari per procedere all'acquisto del lotto di terreno a cui sono interessati hanno e/o devono pagare un prezzo che è **pari al doppio del valore venale** determinato come sopra accollandosi in proporzione tutte le spese occorrenti per completare l'iter previsto dalla legge Praia.

L'art. 5 della legge Praia, secondo il quale i singoli acquirenti dei lotti non possono alienare il suolo acquistato ed il corrispondente diritto di superficie per un periodo di anni venti dalla stipula del contratto, appare ad oggi superflua e comunque dannosa per le casse dello Stato, sia perché di anni dalla emanazione delle 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.

E ancora 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.