

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ADAMOLI, PERNA, VACCHETTA, MONTAGNANI MARELLI, BERTOLI, CIPOLLA, FABIANI, GIANQUINTO, GAIANI, FERRARI Giacomo, FABRETTI, SPEZZANO, GUANTI e VIDALI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 FEBBRAIO 1964

Modifica alla legge 18 aprile 1962, n. 167, concernente « Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare »

ONOREVOLI SENATORI. — La legge del 18 aprile 1962, n. 167, relativa all'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, è l'unico strumento a disposizione dei Comuni per acquisire aree fabbricabili necessarie per l'attuazione dei programmi decennali di edilizia economica e popolare. Tale legge se pur settorialmente, ha permesso ad alcuni Comuni di bloccare in parte del territorio la rapida ascesa dei prezzi sulle aree fabbricabili e con la formazione dei piani di garantire l'acquisizione di aree al valore venale riferito a due anni precedenti alla delibera comunale di adozione del piano (articolo 12 della legge).

Con « l'estensione delle zone da includere nei piani in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e del suo prevedibile sviluppo per un decennio » i Comuni possono vincolare tutte le aree destinate alla residenza (comprese nel piano regolatore o nel programma di fabbricazione) più idonee allo sviluppo decennale, divenendo così i maggiori operatori nel mercato fondiario.

I vantaggi di una applicazione estensiva della quantità di aree vincolate, si manife-

stano con la possibilità per il Comune di ordinare lo sviluppo residenziale secondo previsioni socialmente avanzate, di adeguare con piani pluriennali l'intervento pubblico, di calmierare il mercato delle aree, di incidere sul costo della casa e degli affitti.

Le prime esperienze di formazione dei piani e di loro attuazione hanno però dimostrato come le attuali disponibilità finanziarie dei Comuni, per procedere all'acquisizione delle aree nella quantità permessa dall'articolo 10 della legge e per eseguire le opere di urbanizzazione tecnica e sociale previste nei piani particolareggiati, sono limitate e non rispondono alle necessità che si manifestano per passare dalla fase vincolistica a quella attuativa dei piani.

Tale disponibilità viene di fatto limitata per l'alto costo che, soprattutto nelle zone di sviluppo industriale, turistico, residenziale, hanno raggiunto le aree fabbricabili negli anni 1961 e seguenti; per cui l'indennità di esproprio fissata a due anni precedenti la delibera di adozione del piano non solo pone i Comuni nelle condizioni di prevedere nei piani le aree che hanno raggiunto

prezzi di mercato più bassi e perciò modifica le previsioni di uno sviluppo razionale integrato con i centri esistenti, lasciando ai privati le aree più appetite dal mercato delle abitazioni e decentrando all'estrema periferia del territorio comunale l'insediamento dell'edilizia popolare ed economica, ma limita le possibilità di incidere realmente sul costo della casa anche per le abitazioni popolari e di edilizia sovvenzionata.

È vero altresì che la stessa parte dei fondi che i Comuni debbono solo anticipare per l'esproprio e l'urbanizzazione non può essere limitata a periodi ristretti di tempo, per le burocratiche procedure alle quali sono sottoposti gli enti locali per il finanziamento, l'accensione di mutui, la predisposizione dei progetti, l'appalto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tecnica e sociale.

In conclusione l'ottimismo con il quale è stata accolta la legge viene all'atto operativo a scontrarsi con enormi difficoltà che rendono i Comuni impotenti ad utilizzare uno strumento anche se parzialmente valido e ritardano la formazione dei piani nei Comuni che ne hanno facoltà e non obbligo.

Le prime esperienze, i dati forniti durante la discussione del bilancio dei Lavori pubblici dal relatore onorevole Ripamonti e quelli successivi, indicano il ritardo con il quale i Comuni stanno procedendo.

Appare perciò opportuno, in attesa che la nuova legislazione urbanistica divenga un valido strumento di intervento a tutti i livelli ed in tutti i settori dello sviluppo pianificato del Paese, trovare la strada per dare ai Comuni maggiori possibilità d'intervento per la formazione e l'attuazione dei piani della legge n. 167.

Altri provvedimenti saranno proposti per facilitare i finanziamenti dei Comuni, per indirizzare il credito ai privati nei piani della legge n. 167, per estendere le possibilità di accensione dei mutui necessari agli espropri ed all'esecuzione dell'urbanizzazione tecnica e sociale.

Il presente provvedimento che vuole modificare l'indennizzo riferendo il valore venale ai prezzi medi del mercato nell'anno 1958, costituisce però, ad avviso dei proponenti, l'elemento più importante nell'ambito

di applicazione della legge 18 aprile 1962, n. 167, capace di diminuire il costo delle aree espropriate e perciò di incidere sul costo della casa e degli affitti.

Tra l'altro esso si inquadra nelle previsioni che l'accordo politico programmatico per la formazione dell'attuale Governo ha posto come elemento base della nuova legge urbanistica prevedendo l'indennizzo per gli espropri anche nel periodo transitorio con anticipata applicazione in zone di « accelerata urbanizzazione, con riguardo ad aree metropolitane, ad aree di sviluppo industriale ed a zone di rilevante interesse turistico » ai valori venali riferiti al 1958.

L'adeguamento dell'indennizzo per l'esproprio e l'acquisizione delle aree nei piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali ivi comprese le aree per verde pubblico, alla nuova disciplina che il Governo ha previsto nel suo programma appare perciò indispensabile e urgente.

Questa proposta non vuole avallare l'indennità di esproprio al valore del mercato al 1958 come norma generale contenuta nella nuova legge urbanistica, per la quale si ritiene che l'indennità debba essere fissata a livelli tali da non riconoscere ai privati e rivalutare gli incrementi di valore delle aree fabbricabili determinati dall'inserimento delle aree nei piani regolatori e dagli investimenti che la collettività ha pagato.

Nella nuova legge urbanistica l'indennizzo dovrà perciò a parere dei proponenti avere come punto di riferimento il prezzo agricolo sulla base del reddito agricolo, corretto per i terreni compresi in zone urbanizzate e destinate ad usi non agricoli, con la rendita differenziata di posizione, così come è prevista nella proposta di legge numero 296 del 26 luglio 1963.

Appare però necessario, nel periodo di inizio di attuazione dei piani redatti in base alla legge 18 aprile 1962, n. 167, mentre si manifestano le prime gravi difficoltà per i Comuni, ridurre l'onere che essi debbono affrontare per l'esproprio e l'acquisizione delle aree necessarie, rapportando il loro valore al 1958.

**DISEGNO DI LEGGE**

---

*Articolo unico.*

Il secondo comma dell'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è modificato come segue:

« Il valore venale è riferito al 1958 ».