

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 154**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa del senatore TURRONI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 GIUGNO 2001 (\*)**

—————

Norme in materia di determinazione dell’indennità di espropriazione e di occupazione di immobili per motivi di interesse generale, di vincoli urbanistici e di contributi afferenti le concessioni edificatorie

—————

—————  
*(\*) Testo non rivisto dal presentatore*

## INDICE

Relazione .....	<i>Pag.</i>	3
Disegno di legge .....	»	9

ONOREVOLI SENATORI. - L'ordinamento italiano si arricchisce di una organica «legge urbanistica» solamente nel 1942, con la legge 17 agosto 1942, n. 1150, nel pieno degli eventi bellici quando l'Italia è ancora dominata dal regime fascista che peraltro crollerà poco meno di un anno dopo.

Non è certo questa la sede per ricostruire, neppure nei suoi lineamenti essenziali, il sistema previsionale e prescrittivo della legge n. 1150 del 1942, né i contenuti delle più rilevanti leggi in materia entrate in vigore nel dopoguerra (la legge 18 aprile 1962, n. 167, la legge 6 agosto 1967, n. 765, la legge 22 ottobre 1971, n. 865, la legge 5 agosto 1978, n. 457), né i tentativi, che si svilupparono essenzialmente nel corso degli anni sessanta, di dotare il Paese di una nuova legge urbanistica nazionale.

Vale piuttosto la pena di sottolineare come non si siano date risposte efficaci né al problema della durata nel tempo dei cosiddetti «vincoli urbanistici» (cioè delle disposizioni degli strumenti di pianificazione che, con efficacia immediatamente vincolante, assoggettino immobili determinati a destinazioni esclusivamente per funzioni pubbliche o collettive), né a quello di una determinazione delle indennità da corrispondere nei casi di acquisizione pubblica di immobili per motivi di interesse generale che non riconosca la lucrabilità di plusvalori non derivanti né dal capitale né dal lavoro del proprietario (ma soltanto dalla sua posizione monopolistica, od oligopolistica, o addirittura dal capitale e dal lavoro della collettività), ma al contempo non configuri «irragionevoli disparità di trattamento» a sfavore dei proprietari degli immobili interessati rispetto ai proprietari di immobili con analoghe caratteristiche ai quali sia riconosciuta la possibilità di lucrare

integralmente, o quasi, i predetti plus-valori. Le mancate risposte dianzi dette derivano, in buona sostanza, dal fatto che non si è definito il «regime giuridico degli immobili», cioè il complesso delle facoltà inerenti il diritto di proprietà degli immobili, in termini sistemici e coerenti, vale a dire avendo riguardo a tutti gli aspetti connessi (limiti delle facoltà d'uso e di trasformazione, competenze circa le relative decisioni ed abilitazioni, pertinenza dei valori economici derivanti, disciplina fiscale e parafiscale, ed altro ancora) e nel rispetto del principio di eguaglianza costituzionalmente garantito.

Ad ogni buon conto, alle leggi statali precedentemente ricordate facevano seguito, negli anni ottanta, una serie di provvedimenti frammentari, malamente coordinati, carenti di coerenze esterne ed interne (anche se faraginosi), genericamente e superficialmente ispirati da tendenze alla *deregulation* (edilizia ed urbanistica) ed a «semplificazioni» nient'affatto sorrette da chiari apparati concettuali e dalle necessarie visioni sistemiche.

Per contro, si succedevano, a partire dalla metà dello stesso decennio, alcune leggi di ispirazione completamente diversa e (a prescindere da puntuali limiti oggettivamente in esse riscontrabili) di grande, e riconosciuta, rilevanza in ordine al «governo del territorio»: decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, la legge 18 maggio 1989, n. 183, per la «difesa del suolo», la legge 6 dicembre 1991, n. 394, sulle «aree protette».

Nè si possono ignorare le innovazioni, anche in materia di «governo del territorio», introdotte dal testo unico di cui al decreto legi-

slativo 18 agosto 2000, n. 267, sull'ordinamento degli enti locali.

A norma dell'articolo 117 della Costituzione spetta alle regioni emanare, per le «materie» elencate dal medesimo articolo, tra le quali l'«urbanistica», «norme legislative nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato, semprechè le norme stesse non siano in contrasto con l'interesse nazionale e con quello di altre regioni». Il pieno rispetto di tale modello di produzione legislativa avrebbe richiesto, e richiederebbe, che, a far data dalla costituzione delle regioni, il legislatore nazionale si limitasse, per le «materie» predette, a stabilire (esplicitamente e distintamente enunciandoli) dei «principi fondamentali», tutt'al più accompagnandoli, nei limiti dello strettamente indispensabile, con disposizioni direttamente operative destinate a trovare applicazione solamente nel tempo necessario alle regioni per legiferare avendo come limite soltanto i sanciti «principi fondamentali».

Al momento della concreta costituzione delle regioni, al proclamato fine di consentire alle regioni stesse di iniziare immediatamente a legiferare nelle «materie» di competenza (senza attendere l'emanazione di leggi statali enuncianti i «principi fondamentali» della disciplina di ognuna di esse), la legge 10 febbraio 1953, n. 62, e successive modificazioni, dispose, con l'articolo 17, che la produzione legislativa regionale poteva svolgersi «nei limiti dei principi fondamentali quali risultano da leggi che espressamente li stabiliscono per le singole materie o quali si desumono dalle leggi vigenti». Da allora, ed anzi in misura crescente, il legislatore nazionale ha continuato a normare ogni argomento, anche nell'ambito delle «materie» elencate dall'articolo 117 della Costituzione, nei più minuti dettagli, senza minimamente curarsi di distinguere gli enunciati che, eventualmente, intendeva costituissero «principi fondamentali», da quelli che potessero considerarsi, tutt'al più, come s'è detto, disposizioni transitorie. Mentre, correlativamente,

la produzione legislativa regionale è andata largamente degradandosi al rango di regolamentazione attuativa di leggi statali, quando non di mera parafrasi o di riscrittura di queste ultime.

Negli ultimi tempi, nell'ambito del più generale dibattito sulla «riforma delle istituzioni», ma anche indipendentemente da esso, si è prodotta una forte tensione verso la configurazione di un «nuovo regionalismo», o quantomeno di un «rilancio del regionalismo», tensione presente in importanti centri di produzione culturale, ed in quasi tutte le forze politiche.

La caratteristica fondamentale del «nuovo regionalismo» (stando alle sue formulazioni propositive sufficientemente definite, tra le quali spicca quella che è stata varata dalla Commissione affari costituzionali della Camera dei deputati nella X legislatura) consisterebbe nel modificare la Costituzione così da elencarvi non già le «materie» di competenza regionale, ma quelle mantenute nella sfera delle competenze statali, spettando tutte le altre alle regioni.

L'elenco delle «materie» di competenza statale sarebbe, comunque, piuttosto ricco: cosa del resto ineludibile ove si voglia mantenere alla Repubblica italiana i connotati di «Stato sociale», come dimostrano la storia e la realtà contemporanea degli Stati anche a struttura «federale».

Ed inoltre, cosa anch'essa ineccepibile, sarebbe fatta salva la competenza statale di dettare, per tutte le altre «materie», i «principi fondamentali» nel cui rispetto dovrebbe esplicarsi l'attività legislativa regionale (la quale dovrebbe altresì non porsi in contrasto con l'interesse nazionale e con quello delle altre regioni), venendo peraltro rafforzato l'obbligo del legislatore nazionale di porre tali «principi fondamentali» esclusivamente mediante leggi organiche, che siano effettivamente «di soli principi».

Quanto detto al termine del paragrafo immediatamente precedente, chiarisce che il pervenire della definizione del «nuovo regio-

nalismo» al suo esito conclusivo e formale non farebbe affatto venir meno la necessità di definire «leggi organiche» recanti i «principi fondamentali» della disciplina delle diverse «materie», tra le quali l'«urbanistica» (nella definizione ampia datane dall'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, riconducibile al concetto di «governo del territorio»).

Per converso, tale esigenza è posta già dalla vigente Costituzione, talché il Parlamento potrebbe (e dovrebbe) impegnarsi da subito a darvi (finalmente) risposta.

Una «legge organica» in materia di «governo del territorio» dovrebbe (in estrema sintesi, e con il massimo schematismo):

disciplinare l'esercizio delle competenze che sia oggettivamente indispensabile residuo allo Stato, o comunque a soggetti istituzionali sovragionali, in tema, essenzialmente, di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, e dei servizi di rilevanza nazionale;

enunciare i principi fondamentali, costituenti indirizzi e limiti all'attività legislativa regionale, in ordine all'attività di pianificazione;

ridefinire le facoltà inerenti il diritto di proprietà degli immobili e la disciplina delle trasformazioni (fisiche e funzionali) degli stessi, e quindi, su tali basi;

disciplinare sia le espropriazioni e le occupazioni di immobili per motivi di interesse generale, sia il sistema impositivo, fiscale e parafiscale, attinente gli immobili e le relative trasformazioni;

dettare i principi fondamentali relativi ai provvedimenti abilitativi all'esecuzione di trasformazioni di immobili.

La vastità dei settori dell'ordinamento che andrebbero interessati, ed incisi, in una siffatta operazione, la necessità di approfondimenti culturali e tecnici delle differenti soluzioni possibili, l'esigenza di costruire adeguate intese politiche sulle soluzioni individuate e prescelte, non possono che portare

ad escludere che una «legge organica» quale quella auspicata possa essere definita dal Parlamento in tempi abbastanza celeri.

Per converso, si appalesa urgentissima la necessità di dare risposte ai tre più gravi, e da troppo tempo irrisolti, «nodi» che stanno ponendo ostacoli quasi insormontabili alla pratica di un corretto, efficace ed efficiente «governo del territorio». E cioè a quello della determinazione delle indennità di espropriazione (e di occupazione) di immobili per motivi di interesse generale, a quello dell'efficacia e della durata dei cosiddetti «vincoli urbanistici», ed infine a quello dell'adeguatezza dei contributi afferenti le concessioni edificatorie.

A tali «nodi» è, oltre che di estrema urgenza, possibile dare tempestivamente soluzioni non (o non del tutto) definitive, ma «accettabili».

Per soluzioni «accettabili» si intendono soluzioni che, contemporaneamente:

non pregiudichino la successiva proponibilità di soluzioni più compiute e soddisfacenti, da collocare nell'ambito dell'auspicata nuova «legge organica» in materia di «governo del territorio»;

si conformino alle decisioni ed alle elaborazioni della giurisprudenza, costituzionale, ordinaria ed amministrativa;

possano incontrare il consenso di un arco molto vasto di forze politiche, economiche, sociali e culturali. In tale logica, e con tali obiettivi, intende essere avanzata la presente proposta.

Quanto ai criteri di determinazione delle indennità di espropriazione (base di riferimento per la determinazione di quelle di occupazione), si provvede innanzitutto a distinguere tre categorie di immobili:

i terreni considerati edificabili (ai fini dell'applicazione delle disposizioni che si sta esponendo);

i terreni non considerati edificabili;

i fabbricati.

In continuità concettuale con il disegno di legge presentato, nella X legislatura, dai senatori Cutrera ed altri (atto Senato n. 799) e con il disegno di legge presentato, sempre nella X legislatura, dal Governo (atto Senato n. 1018), confluiti nel testo unificato approvato dal Senato della Repubblica il 31 luglio 1990, si stabilisce che vengano considerate aree edificabili solamente quelle come tali definite dagli strumenti di pianificazione vigenti (commi 1 e 3 dell'articolo 1) essendone escluse in ogni caso le aree rese inedificabili dall'apposizione su di esse, in qualsivoglia forma contemplata dalle leggi, di «vincoli», cosiddetti «ricognitivi», comportanti inedificabilità (articolo 1, comma 2). Tale impostazione è perfettamente aderente alla giurisprudenza della Corte costituzionale e delle supreme istanze della giustizia ordinaria ed amministrativa.

Per i terreni non considerati edificabili, l'indennità di espropriazione si prevede sia determinata (come nella situazione presente) con riferimento al «valore agricolo» ed a norma del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (articolo 1, comma 4), oppure con riferimento al valore conferito dalle utilizzazioni extra-agricole in atto (cogliendo le indicazioni in tal senso espresse dalla giurisprudenza della Cassazione), e ciò sia con stime puntuali (articolo 1, comma 5) che «convenzionalmente» (articolo 1, comma 6).

Per i terreni considerati edificabili si prevede che l'indennità di espropriazione sia determinata applicando al cosiddetto «valore venale» un meccanismo di abbattimento mutuato dalla legge 15 gennaio 1885, n. 2892, per il risanamento della città di Napoli, già riconosciuto legittimo dalla Corte costituzionale. Si prevede, infatti, che l'indennità di espropriazione sia commisurata alla media tra il «valore venale» ed il reddito decennale dominicale determinato ai fini dell'imposizione diretta (articolo 1, comma 7), ovvero il reddito decennale effettivamente ed accertatamente percepito (articolo 1, comma 9). Ci si premura, altresì, di predisporre solu-

zioni per i casi in cui, ai sensi della vigente legislazione, i terreni non siano stati considerati produttivi di redditi dominicali (articolo 1, comma 8), ovvero non abbiano prodotto redditi effettivi accertati o accertabili (articolo 1, comma 10).

Per i fabbricati dei quali è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio urbano si stabilisce che l'indennità di espropriazione sia pari al valore catastale calcolato ai fini dell'imposizione indiretta, cioè ad un valore generalmente riconosciuto come fortemente approssimato al valore reale, e comunque preso per base ai fini fiscali più propri (articolo 1, comma 12). Ma si dispone altresì che anche per tali fabbricati, in caso di non accettazione da parte dei proprietari dell'indennità determinata nei termini suddetti, nonché per quelli per i quali non è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio, si proceda a stima puntuale degli immobili interessati, avendo a riferimento il loro costo di produzione, le effettive condizioni di vetustà e di conservazione, e le lecite utilizzazioni in atto (articolo 1, comma 13).

Si prevede inoltre che, in tutti i casi ritenuti possibili, sia facoltà dei proprietari degli immobili interessati richiedere che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia effettuata con l'applicazione di criteri diversi da quello seguito dal promotore del procedimento, con particolare riferimento a quello della commisurazione ai valori definiti a fini fiscali in casi di antecedenti trasferimenti della proprietà (articolo 1, commi 11 e 14).

È altresì previsto (articolo 1, commi 15, 16 e 17) che si tenga conto dei versati contributi afferenti le concessioni edilizie, e delle realizzate opere di urbanizzazione.

E si dispone, infine, che, per gli immobili oggetto di convenzioni con enti pubblici che ne determinino i prezzi di vendita, le indennità di espropriazione, nel periodo di vigenza di tali convenzioni, siano pari ai prezzi di vendita stabiliti (articolo 1, comma 18).

Le indennità di occupazione si prevede (articolo 2) siano determinate con il sistema degli interessi legali sul valore di riferimento costituito dall'indennità di espropriazione determinata per i medesimi immobili.

Si prevede, infine, che le nuove disposizioni relative alla determinazione delle indennità trovino applicazione anche nei procedimenti in corso, con l'eccezione dei casi in cui le indennità determinate ai sensi delle previgenti norme siano state accettate dalle parti, ovvero siano divenute non impugnabili, ovvero siano state definite con sentenza passata in giudicato (articolo 5, comma 2). Ed altresì che le nuove disposizioni trovino applicazione per la rideterminazione delle indennità che siano state accettate, anche tacitamente, dalle parti, essendo state stabilite a norma della legge 29 luglio 1980, n. 385, (articolo 5, comma 3).

Al problema dei cosiddetti «vincoli urbanistici» si propone di dare una soluzione alternativa a quella individuata a partire dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187, e riprendente, invece, quella indicata dai commi 3 e 4 dell'articolo 9 del testo unificato approvato dal Senato della Repubblica il 31 luglio 1990.

Si dispone, quindi (articolo 3), che gli immobili esattamente individuati dagli strumenti di pianificazione, e dagli stessi assoggettati a disposizioni immediatamente vincolanti e direttamente operative, che comportino la loro utilizzazione solamente per funzioni pubbliche o collettive, devono essere acquisiti dal soggetto pubblico competente entro il termine perentorio di dieci anni dalla data di inizio dell'efficacia delle suddette disposizioni, scaduto il quale termine gli immobili sono acquisiti di diritto al patrimonio dei soggetti pubblici competenti avendo i relativi proprietari diritto al pagamento del loro controvalore, determinato secondo i criteri stabiliti per la determinazione dell'indennità di espropriazione. E si stabilisce altresì che valgano in tali casi disposizioni assunte dai più maturi e organici approdi della giurispru-

denza della Cassazione per i casi di acquisizione pubblica secondo il modello dell'«espropriazione sostanziale».

Si precisa, inoltre, che, qualora non sia tassativamente disposta, dagli strumenti di pianificazione, l'acquisizione pubblica dei predetti immobili, anche come condizione della loro trasformabilità fisica e funzionale, i proprietari ed il soggetto pubblico competente possono convenire, prima della scadenza del termine suindicato e per determinati periodi di tempo, modalità di utilizzazione degli immobili stessi che assicurino l'esplicazione della funzione prevista, rinunciando il proprietario, per tali periodi di tempo, all'esercizio dell'anzidetto diritto.

Si reputa costituzionalmente legittimo stabilire un termine decennale, considerando che il periodo massimo di assoggettamento senza indennizzo di specifici immobili a destinazioni pubbliche o collettive determinato dalle norme di legge statali non censurate dalla Corte costituzionale può raggiungere i quindici anni.

Per converso, la soluzione indicata sembra praticabile dagli enti pubblici territoriali senza sensibili difficoltà ove si instauri una pratica di pianificazione del territorio nella quale:

a) le disposizioni degli strumenti mediante i quali si esprime la pianificazione a tutti i livelli, che definiscono le specifiche destinazioni d'uso e le concrete trasformazioni fisiche e funzionali attivabili, o da attivare, valgano a tempo determinato, e debbano essere periodicamente aggiornate, in relazione ai fabbisogni riscontrati, alle esigenze che si esprimono, alle disponibilità di risorse, alle propensioni all'intervento;

b) previsioni, particolarmente della pianificazione comunale, di trasformazioni modificative dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano di determinati ambiti, debbano tradursi in disposizioni immediatamente precettive e direttamente operative, e quindi riguardanti immobili determinati, so-

lamente al verificarsi delle suesposte condizioni, mediante strumenti di specificazione e di integrazione dell'apparato pianificatorio;

c) sia comunque strategicamente programmabile nel tempo ogni trasformazione avente rilevanza territoriale ed urbanistica.

Si propone (articolo 4, commi 1 e 2) che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai costi, riscontrati e prevedibili, delle opere di urbanizzazione, e che, negli intervalli tra tali aggiornamenti, ovvero in eventuale assenza di essi, gli oneri siano adeguati, annualmente ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Quanto alla quota del contributo concessorio afferente il costo di costruzione, si prevede, anche cogliendo le innovazioni intercorse nella legislazione statale in materia di edilizia agevolata dopo il 1977, e comunque muovendosi in direzione di una maggiore responsabilizzazione delle regioni (corrispondente peraltro al dato per cui compete a queste definire i costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, entro i limiti stabiliti dal Comitato per l'edilizia residenziale, ma con aderenza alle peculiarità locali); che il costo di costruzione da assumersi a riferimento sia periodicamente determinato dalle suddette regioni, ed altresì che negli intervalli tra tali aggiornamenti, ovvero in eventuale assenza di essi, il costo di costruzione sia adeguato, annualmente ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT (articolo 4, comma 3).

Non appare contraddittorio con quanto asserito precedentemente stabilire, come si propone (articolo 5, comma 1), che le disposizioni sinora esposte costituiscano nella loro interezza principi fondamentali delle leggi dello Stato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione.

Le disposizioni relative alle espropriazioni e occupazioni di immobili, infatti, e in particolare quelle afferenti la determinazione delle indennità, incidono sui contenuti del diritto di proprietà, argomento che è quasi unanimamente considerato coperto da riserva di legge statale.

La soluzione data al problema dei cosiddetti «vincoli urbanistici» (che presumibilmente avrebbe potuto, e potrebbe, essere introdotta anche da leggi regionali in invarianza dell'esistente normativa statale) ha certamente carattere di possibile «principio fondamentale delle leggi dello Stato», ed è formulata, nella proposta, in termini coerenti con tale carattere. E certamente non costituisce condizionamento della «creatività» della produzione legislativa regionale, la quale anzi viene indirettamente stimolata ad esercitarsi nel definire contenuti e metodologie dell'attività pianificatoria che consentano di recepire la predetta soluzione in un contesto di più efficace perseguimento della «qualità» (fisica, formale e funzionale) del territorio e soprattutto degli insediamenti umani.

Quanto all'argomento dei contributi concessori, la natura, largamente riconosciuta, «para-fiscale» degli stessi pone un non eludibile problema di riserva di legge statale.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Determinazione dell'indennità  
di espropriazione)*

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono considerate aree edificabili le aree comprese, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, nelle zone territoriali omogenee A), B), C), D) ed F) di cui all'articolo 2, primo comma, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone territoriali previste dalle leggi regionali, con caratteristiche analoghe a quelle delle predette zone territoriali omogenee.

2. Non sono considerate aree edificabili, anche se comprese nelle zone territoriali di cui al comma 1, le aree definite inedificabili in forza di leggi statali o regionali, o dai conseguenti strumenti di pianificazione od altri atti amministrativi, per ragioni diverse dalla loro destinazione alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità ovvero ad utilizzazioni pubbliche o collettive.

3. Nei comuni privi di vigenti strumenti di pianificazione generale, ovvero dotati di strumenti di pianificazione generale privi dell'individuazione delle aree territoriali a norma del comma 1, sono considerate aree edificabili le aree comprese:

a) all'interno della delimitazione del centro edificato, fermo restando quanto disposto dal comma 2;

b) le aree rese urbanizzabili ed edificabili, con efficacia immediatamente operativa, da eventuali strumenti di pianificazione sovracomunali, a norma di leggi statali e regionali, fermo restando quanto disposto dal comma 2.

4. Per i terreni compresi nelle zone destinate all'utilizzazione agricola dai vigenti strumenti di pianificazione, nonchè per ogni altro terreno compreso in aree non considerate edificabili ed avente utilizzazione a scopo culturale, l'indennità di espropriazione è determinata a norma delle disposizioni di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

5. Per i terreni compresi in aree non considerate edificabili aventi, anche se ricadenti nelle zone destinate all'utilizzazione agricola, lecite utilizzazioni diverse da quelle a scopo culturale, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore ad essi conferito dalle relative specifiche utilizzazioni, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse alle predette utilizzazioni.

6. Per i terreni di cui al comma 5 aventi utilizzazioni non lecite a norma della vigente disciplina, ferma restando l'applicazione delle sanzioni eventualmente previste per la specifica fattispecie, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore agricolo medio della coltura maggiormente praticata nella regione agraria in cui ricadono i terreni interessati.

7. Per i terreni compresi in aree considerate edificabili l'indennità di espropriazione è determinata a norma del terzo comma dell'articolo 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo ai fitti coacervati la somma dei relativi redditi dominicali dichiarati o definiti negli antecedenti dieci anni ai sensi delle vigenti norme relative alle imposte sui redditi.

8. Per i terreni di cui al comma 7 che, ai sensi delle vigenti norme relative alle imposte sui redditi, non siano stati considerati, nel corso dei dieci anni di cui al medesimo comma 7, produttivi di reddito dominicale, la somma ivi indicata è calcolata riferendosi ai redditi dominicali che avrebbero rilevato ai fini delle vigenti norme relative alle imposte sui redditi ove i terreni interessati fossero stati considerati produttivi di reddito dominicale.

9. Qualora i terreni di cui al comma 7 siano iscritti nel catasto dei terreni senza attribuzione di rendite, ed in ogni altro caso in cui sia impossibile procedere come disposto al comma 8, la somma indicata al comma 7 è sostituita dalla somma dei canoni effettivamente percepiti negli antecedenti dieci anni, purchè ne sia accertata la percezione e l'entità.

10. Ove sia impossibile anche procedere come indicato al comma 9, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari alla metà del valore venale dei terreni interessati.

11. Per i terreni compresi in aree considerate edificabili, a seguito di richiesta dei proprietari dei terreni interessati, l'indennità di espropriazione è determinata secondo quella che venga indicata dai medesimi proprietari tra le seguenti alternative:

a) in misura pari al valore medio tra il valore venale la somma dei canoni effettivamente percepiti negli antecedenti dieci anni, purchè ne sia accertata la percezione e l'entità e purchè i medesimi canoni risultino conformi ai regimi legali di determinazione ove questi dovessero trovare applicazione;

b) in misura pari al valore agricolo, con riferimento alle colture effettivamente praticate, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola;

c) in misura pari al valore conferito ai terreni dalle loro lecite utilizzazioni in atto, diverse da quelle a scopo colturale, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse alle predette utilizzazioni;

d) in misura pari al valore medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricadono i terreni interessati, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata nella regione agraria stessa.

12. Per i fabbricati dei quali è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio urbano l'indennità di espropriazione, comprendente quella relativa alle aree dagli stessi occupate

ed a quelle che ne costituiscono pertinenze, è determinata in misura pari al valore catastale, calcolato sulla base delle tariffe di estimo ai fini dell'imposizione indiretta ai sensi delle vigenti norme.

13. Per i fabbricati diversi da quelli di cui al comma 12, nonché per questi ultimi a seguito di richiesta dei proprietari, l'indennità di espropriazione, comprendente quella relativa alle aree occupate dagli stessi fabbricati ed a quelle che ne costituiscono pertinenze, è determinata in misura pari al valore conferito al valore base dello specifico fabbricato, equivalente al suo costo di produzione diminuito di una percentuale di deprezzamento rapportata alla vetustà ed allo stato di conservazione, dalla relativa lecita utilizzazione in atto, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse.

14. In ogni caso previsto dai commi da 1 a 13, a seguito di richieste dei proprietari l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore dichiarato o definito agli effetti delle imposte di registro o di successione, o al corrispettivo assoggettato all'imposta sul valore aggiunto, o ad altra imposizione fiscale, con riferimento all'ultimo trasferimento, per atto tra vivi od a causa di morte, intercorso almeno un anno prima della data di entrata in vigore della presente legge, rivalutati in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), intervenuta tra la data del trasferimento considerato e quella di determinazione dell'indennità.

15. Qualora siano stati corrisposti dai proprietari degli immobili da espropriare contributi per opere di urbanizzazione e gli immobili medesimi non siano stati interessati da tali opere, le indennità ai sensi dei precedenti commi sono aumentate dell'importo dei contributi versati. Le indennità sono altresì aumentate dell'importo della quota di contributo commisurata al costo di costruzione di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni, ove

tale quota sia stata corrisposta e le relative trasformazioni non siano state effettuate. In entrambi i casi gli importi indicati sono maggiorati degli interessi maturati, in misura pari a quella del tasso di sconto.

16. Qualora gli immobili da espropriare siano dotati di opere di urbanizzazione realizzate a cura ed a spese dei proprietari, in misura eccedente quella dedotta a scomputo del contributo afferente alla concessione ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero in riferimento a trasformazioni che non siano state effettuate, le indennità di espropriazione, determinate a norma dei commi da 4 a 14, sono aumentate del valore di tali opere di urbanizzazione, equivalente al loro costo di produzione, diminuito di una percentuale di deprezzamento rapportata alla loro vetustà ed al loro stato di conservazione.

17. Le disposizioni relative ai fabbricati ed alle opere di urbanizzazione, di cui ai commi da 1 a 16 del presente articolo, trovano applicazione nella misura in cui tali fabbricati ed opere siano stati oggetto di trasformazioni conformi alla disciplina vigente al momento della loro esecuzione. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi di fabbricati ed opere oggetto di trasformazioni difformi dalla disciplina vigente al momento della loro esecuzione, qualora abbiano preventivamente avuto integrale applicazione le relative sanzioni amministrative, irrogate a norma dell'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, o dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, o del capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, ovvero sia stata rilasciata concessione od autorizzazione in sanatoria ai sensi della medesima legge n. 47 del 1985.

18. Per gli immobili oggetto di convenzioni con enti pubblici che ne determinino i prezzi di vendita, l'indennità di espropriazione, nel periodo di vigenza di tali convenzioni, è comunque pari al prezzo di vendita stabilito nelle convenzioni medesime.

## Art. 2.

*(Determinazione delle indennità  
di occupazione)*

1. L'indennità di occupazione anticipata è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso di sconto calcolato sulla differenza tra l'acconto pagato o depositato, ovvero l'indennità pagata o depositata, a norma delle vigenti disposizioni relative ai procedimenti di espropriazione, e l'ammontare dell'indennità di espropriazione decisa in via definitiva, e, per ciascun mese o frazione di mese di occupazione, in una somma pari ad un dodicesimo di quella come sopra determinata. L'indennità di occupazione anticipata è corrisposta al momento della liquidazione in via definitiva di quanto dovuto a titolo di indennità di espropriazione.

2. L'indennità di occupazione temporanea è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso di sconto calcolato sull'indennità che sarebbe dovuta in caso di espropriazione, e, per ciascun mese o frazione di mese di occupazione, in una somma pari ad un dodicesimo di quella come sopra determinata. L'indennità di occupazione temporanea è pagata, o depositata presso la Cassa depositi e prestiti fino a quando non siano intervenuti un accordo od una decisione definitiva, entro sessanta giorni dallo scadere di ciascun anno dalla data di immissione nel possesso, e liquidata per quanto ancora dovuto entro sessanta giorni dalla data di cessazione dell'occupazione.

## Art. 3.

*(Obbligo di acquisizione pubblica di immobili determinati destinati a funzioni pubbliche o collettive)*

1. Gli immobili esattamente individuati dagli strumenti di pianificazione e dagli stessi assoggettati a disposizione immediatamente vincolanti e direttamente operative che comportino la loro utilizzazione solamente per funzioni pubbliche o collettive devono essere acquisiti dal soggetto pubblico competente entro il termine perentorio di dieci anni dalla data di inizio dell'efficacia delle predette disposizioni.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, gli immobili ivi indicati sono acquisiti al patrimonio dei soggetti pubblici competenti. I proprietari di tali immobili hanno diritto ad una somma pari all'indennità di espropriazione determinata ai sensi dell'articolo 1 con riferimento al momento del perfezionamento del loro acquisto ai sensi del presente comma. Tale diritto si prescrive a norma dell'articolo 2946 del codice civile.

3. La somma determinata ai sensi del comma 2 è rivalutata di anno in anno, con riferimento alla data della sua liquidazione, in base alle intervenute variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Sulle somme rivalutate di anno in anno sono dovuti gli interessi, in misura pari a quella del tasso di sconto, fino alla data della liquidazione.

4. Qualora non sia tassativamente disposta dagli strumenti di pianificazione, l'acquisizione pubblica degli immobili di cui al comma 1, anche come condizione della loro trasformabilità fisica e funzionale, i proprietari ed il soggetto pubblico competente possono convenire, tramite convenzione, prima della scadenza del termine di cui al comma 1 e per determinati periodi di tempo, modalità di utilizzazione degli immobili che

assicurino l'esplicazione della funzione per essi prevista. In tali casi, fino alla scadenza dei convenuti periodi di tempo, non si perfeziona l'acquisto degli immobili al patrimonio del soggetto pubblico competente di cui al comma 2.

#### Art. 4.

##### *(Aggiornamenti ed adeguamenti dei contributi concessori)*

1. Gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

2. Negli intervalli tra gli aggiornamenti di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali aggiornamenti, gli oneri di urbanizzazione sono adeguati annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

3. I commi dal primo al quarto dell'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono sostituiti dai seguenti:

«Il costo di costruzione di cui all'articolo 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, quota che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione».

#### Art. 5.

##### *(Efficacia della legge)*

1. Le disposizioni della presente legge costituiscono principi fondamentali ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione. Le disposizioni della presente legge trovano altresì immediata e diretta applicazione dalla data della sua entrata in vigore e fino alla loro ricezione e specificazione da parte delle leggi regionali. Sono fatte salve le competenze legislative, nelle materie interessate dalle suddette disposizioni, delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano. Tali regioni e province autonome adeguano le proprie leggi alle medesime suddette disposizioni nei limiti e nei termini in cui vi siano tenute.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 non trovano applicazione nei casi in cui le indennità siano state accettate dalle parti, ovvero sia divenuta non impugnabile la loro determinazione, ovvero siano state definite con sentenza passata in giudicato, alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le indennità determinate a norma della legge 29 luglio 1980, n. 385, qualora siano state accettate, anche tacitamente, dalle parti, sono rideterminate ai sensi degli articoli 1 e

2, su istanza degli aventi diritto, entro centotanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Sulle differenze eventualmente risultanti tra le indennità determinate a norma della suddetta legge 29 luglio 1980, n. 385, e quelle come sopra rideterminate sono dovuti, a decorrere dal momento della corresponsione delle indennità precedentemente determinate e fino a quello della liquidazione delle indennità rideterminate, gli interessi in misura pari a quella del tasso di sconto.

4. In sede di prima applicazione della presente legge, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed il costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge n. 10 del 1977, sono automaticamente adeguati, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione, accertata dall'ISTAT, a decorrere dalla data dell'ultimo loro aggiornamento deliberato dai comuni ovvero decretato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

5. Nei casi in cui disposizioni degli strumenti di pianificazione aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell'articolo 3 siano efficaci da almeno nove anni alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine indicato dal predetto comma decorre al compimento del secondo anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 6.

##### *(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.



