SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 475, 91 e 191-A)

RELAZIONE DELLA 8ª COMMISSIONE PERMANENTE

(LAVORI PUBBLICI, COMUNICAZIONI)

(RELATORE DEGOLA)

Comunicata alla Presidenza il 30 settembre 1985

SUI

DISEGNI DI LEGGE

Norme in materia di espropriazione per pubblica utilità
(n. 475)

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici

di concerto col Ministro di Grazia e Giustizia

col Ministro del Tesoro

col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

e col Ministro dell'Interno

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 GENNAIO 1984

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1750)

Modifiche alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, concernente norme sulla espropriazione per pubblica utilità (n. 91)

d'iniziativa dei senatori BASTIANINI, FIOCCHI, MALAGODI, PALUMBO e VALITUTTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 AGOSTO 1983

Norme per la gestione del territorio e l'edificabilità dei suoli e la determinazione delle indennità di espropriazione (n. 191)

d'iniziativa dei senatori LIBERTINI, PIERALLI, MAFFIOLETTI, DE SABBATA, STEFANI, BISSO, ALFANI, ANGELIN, CHERI, GIUSTINELLI, LOTTI Maurizio e VISCONTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 SETTEMBRE 1983

ONOREVOLI SENATORI. — Con la sentenza n. 5 del 1980, che è stata richiamata e confermata dalla sentenza n. 13 dello stesso anno, la Corte costituzionale ha, come è noto, dichiarato l'illegittimità delle norme, in tema di determinazione delle indennità di esproprio, contenute nella legge n. 865 del 1971 (la « legge per la casa ») e modificata dalla legge n. 10 del 1977 (la cosiddetta « legge Bucalossi »).

In particolare la Corte ha stabilito che:

1) nel sistema vigente lo *ius aedificandi* è inerente al diritto di proprietà e la funzione della « concessione edilizia » è equivalente a quella della vecchia « licenza edilizia ».

La Corte considera cioè del tutto ininfluente l'istituzione del regime concessorio ai fini della separazione dei due diritti;

2) l'indennità di espropriazione, perchè sia conforme all'articolo 42 della Costituzione, deve essere ancorata alle caratteristiche essenziali del bene e, quindi, alla sua edificabilità, ove questa esista.

Ne consegue che il criterio ancorato al valore agricolo medio, introduce per i terreni edificabili un elemento di valutazione « astratto », che non fa riferimento specifico alla destinazione economica del bene da espropriare e pertanto è un criterio illegittimo che viola l'articolo 42 della Carta costituzionale;

3) il criterio censurato risulta poi in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, poichè determina le seguenti gravi disparità di trattamento:

a) fra terreni di uguale destinazione edilizia che si trovano in zone agricole di diverso pregio;

b) così come è definito dall'articolo 18 della legge n. 865 del 1971 il criterio di delimitazione dei centri edificati, che possono comprendere soltanto le aree edificate con continuità e i lotti interclusi dal perimetro che le collega in modo continuo, si determinano disparità di trattamento fra terreni che si trovano immediatamente all'interno del suddetto perimetro e terreni contigui, ma esterni, i quali, dice la Corte, pur trovandosi praticamente in eguale posizione dal punto di vista della loro attitudine alla edificabilità, vengono indennizzati in modo del tutto diverso;

c) infine, fra proprietari di terreni colpiti da esproprio e proprietari non colpiti, che possono disporre dell'area in regime di libera contrattazione.

In sostanza la Corte costituzionale non ha affermato che lo *ius aedificandi* debba inerire necessariamente alla proprietà fondiaria, ma più semplicemente ha detto che nel sistema instaurato con la legge n. 10 del 1977 « il diritto di edificare continua ad essere inerente alla proprietà », poichè la concessione ad edificare non è « attributiva di diritti nuovi », ma presuppone « facoltà preesistenti ».

È inutile qui rilevare che gran parte della dottrina che si era venuta formando dopo l'entrata in vigore della cosiddetta « legge Bucalossi » era stata di diverso avviso e che la stessa Corte sembra mettersi in contraddizione con se stessa, nella stessa sentenza, là dove riconosce, senza trarne però le logiche conseguenze, che il sistema normativo in vigore demanda alla pubblica Amministrazione ogni determinazione sul « se », sul « come » ed anche sul « quando » si possa edificare su un determinato terreno.

È opportuno invece mettere in evidenza un altro aspetto della sentenza, e cioè che anche in questa circostanza la Corte ha riaffermato il principio che l'indennizzo di un bene espropriato non deve necessariamente essere uguale al suo valore venale.

La Corte costituzionale ha cioè ribadito che, anche nel sistema legislativo vigente, l'indennizzo non può identificarsi con l'integrale risarcimento, ma non può essere nemmeno una entità irrisoria e meramente simbolica.

È questo un criterio costante che appare in un gran numero di sentenze della Corte costituzionale e che quindi deve ritenersi ormai acquisito in modo definitivo al nostro sistema giuridico-costituzionale.

L'indennizzo deve cioè costituire, conferma la Corte anche nelle recenti sentenze, un « serio ristoro » del pregiudizio economico risultante dalla espropriazione e sta dunque a significare « il massimo di contributo e di riparazione che, nell'ambito degli scopi di generale interesse, la pubblica Amministrazione può garantire all'interesse privato ».

Infine, mi sembra doveroso richiamare il fatto che, con la sentenza del 1983, la Corte costituzionale ha considerato inammissibile la corresponsione di indennizzi a titolo di acconto salvo conguaglio, il che determinò un vuoto legislativo in materia di espropri al quale ha fatto seguito una stasi operativa tuttora in atto.

Fin qui la Corte costituzionale.

È evidente che queste sentenze hanno riaperto in modo traumatico una problematica assai complessa che aveva fatto molto discutere negli anni '60 e '70 e che si pensava di avere, per così dire, chiuso con l'adozione della legge n. 10 del 1977.

È ben vero infatti che, sotto la spinta dell'acceso dibattito e delle contrapposizioni ideologiche che hanno caratterizzato, in quegli anni, la vicenda urbanistica del nostro Paese, è venuto avanti un processo di adeguamento legislativo lento, spesso confuso ed in parte contraddittorio, e che questo fatto ha contribuito a determinare, insieme a molte altre cause per la verità, lo stato di crisi del settore abitativo che da anni caratterizza la situazione italiana; ma, detto questo, bisogna anche convenire, credo, sul fatto che la legge n. 10 del 1977, pur con tutti i suoi limiti, ha almeno consentito quella composizione, difficile, delle diverse posizioni, le cui precedenti profonde divaricazioni avevano reso del tutto improduttivo un dibattito protrattosi per quasi 15 anni; e bisogna convenire, credo, anche sulla considerazione che questa composizione è stata possibile quando gli ideologismi hanno lasciato spazio a posizioni più meditate, più ispirate a senso di realismo e di moderazione.

Ora, non v'è dubbio che, riaprire in modo traumatico il sistema degli espropri, dopo oltre un decennio dalla sua instaurazione, sistema che, soprattutto dopo le correzioni apportate con la legge n. 10 del 1977, non presentava, almeno sul piano pratico, discrepanze tali da giustificarne lo stravolgimento, presenta l'obiettivo pericolo che l'approccio al problema scivoli di nuovo nella logica degli ideologismi, con le inevitabili e improduttive tensioni che ciò comporterebbe; il rischio cioè che si riprenda lo scontro fra l'eccessivo conservatorismo di alcuni e le posizioni massimaliste di altri, gli uni e le altre sempre pronti a manifestazioni ogni qualvolta se ne presenta un'occasione ritenuta propizia.

Se poi si considera il fatto che il tema delle espropriazioni costituisce indubbiamente uno degli aspetti più delicati del rapporto fra cittadini e pubblica Amministrazione, e che la Corte costituzionale non ha fornito questa volta, come ha fatto invece in altre occasioni, nessuna indicazione esplicita circa i criteri cui dovrà ispirarsi la nuova regolamentazione della materia, allora ben si comprendono la difficoltà e la complessità dei problemi che il legislatore è chiamato a risolvere.

Del resto, nella sentenza del 1983 la stessa Corte ha esplicitamente riconosciuto di essere consapevole di avere posto il Parlamento di fronte « a gravi difficoltà di ordine politico, giuridico e finanziario », e mi pare di potere affermare che a queste difficoltà si deve obiettivamente in gran parte attribuire il fatto che soltanto ora, dopo alcuni anni, ci si accinge a provvedere su questa spinosa materia.

* * *

I disegni di legge esaminati dalla Commissione sono i seguenti:

disegno di legge n. 91 presentato dai senatori liberali;

disegno di legge n. 191 presentato dai senatori comunisti;

disegno di legge n. 475 d'iniziativa del Governo.

Il disegno di legge n. 91 reca « Modifiche alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, concernente norme sulla espropriazione per pubblica utilità ».

Si tratta quindi di un provvedimento limitato al problema della determinazione delle indennità di esproprio alla luce delle osservazioni della Corte costituzionale.

Caratteristiche peculiari di questo disegno di legge sono le seguenti:

1) per i suoli compresi nei centri edificati l'indennità è rapportata ai valori medi delle costruzioni residenziali nelle diverse parti della città.

A tale scopo il comune deve provvedere a suddividere le zone interne alla perimetrazione in ambiti omogenei e determinare per ciascun ambito la densità territoriale media di edificazione (cioè i metri cubi di costruzione per metro quadrato di territorio compreso in ciascun ambito);

2) viene modificato, opportunamente, l'articolo 18 della legge n. 865 del 1975 per la parte che fissa il criterio di perimetrazione delle « zone interessate allo sviluppo urbano » che secondo il disegno di legge liberale dovrebbero comprendere tutte quelle classificate non agricole negli strumenti urbanistici, zone che sostituiscono il vecchio concetto di « centro edificato » della stessa legge n. 865 del 1971.

Con questa modifica si viene ad ovviare ad una specifica motivazione di disparità di trattamento sollevata dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 5 del 1980, di cui ho già parlato all'inizio;

3) l'indennità di esproprio viene determinata per ciascun ambito come percentuale, dal 15 al 25 per cento, del valore medio per metro quadrato di superficie utile delle costruzioni residenziali, valore medio determinato, per ciascun ambito, entro il 31 gennaio di ogni anno dalla Commissione istituita in ogni provincia ai sensi della legge n. 10 del 1977, la cui composizione si propone di integrare con esperti del settore immobiliare.

Il disegno di legge n. 191 reca: « Norme per la gestione del territorio e l'edificabilità dei suoli e la determinazione delle indennità di espropriazione ».

Come si legge nell'articolo 1, si tratta di un disegno di legge-quadro che ha per finalità « il riordino delle disposizioni legislative nazionali in materia di assetto ed uso del territorio ».

Si tratta cioè di una nuova legge urbanistica che nel titolo I definisce nuovi strumenti di pianificazione urbanistica e governo del territorio, definendone le modalità di elaborazione, approvazione e attuazione.

L'obiettivo, come si legge nella relazione che accompagna il disegno di legge, è quello di dar vita ad un sistema urbanistico più chiaro e più semplice e quindi più facilmente attuabile di quello ora in vigore.

Per essere sincero, il relatore deve affermare che esistono quanto meno dubbi sul fatto che la nuova impalcatura urbanistica proposta rappresenti effettivamente nel suo complesso una semplificazione; ma non si vuole entrare nel dettaglio di questa parte del disegno di legge, almeno in questa fase, giacchè, come poi si ripeterà nella parte finale di questa relazione, la Commissione, almeno nella sua maggioranza, ha concordato sull'opportunità di rinviare ad altra sede la discussione delle tematiche riguardanti la riforma organica del regime giuridico dei suoli e del riordino della legislazione urbanistica (materia questa trattata peraltro anche dal disegno di legge n. 785 presentato dai senatori democristiani).

Per quanto riguarda le indennità di esproprio, queste vengono determinate, secondo la proposta comunista, sulla base di una cubatura convenzionale calcolata sull'area da espropriare in riferimento alla media dei metri cubi per metro quadro esistenti nel centro edificato cui si riferisce l'area stessa.

L'indennità viene commisurata al 10 per centro del valore risultante dal prodotto della cubatura convenzionale, come sopra determinata, per il costo a metro cubo determinato annualmente dal Ministero dei lavori pubblici.

Nel disegno di legge n. 191, vengono considerate aree edificabili soltanto quelle interne al perimetro che delimita i centri edificati, che vengono identificati ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865 del 1971, poichè il disegno di legge n. 191 non modifica questo punto della predetta legge nè indica altri criteri per la individuazione dei centri edificati stessi.

Il relatore, quindi, non può fare a meno di rilevare che questa suddivisione fra aree interne ai centri edificati e aree esterne ai fini della applicazione di due sistemi diversi di indennità di esproprio, ha costituito uno dei motivi di censura da parte della Corte costituzionale.

* * *

Come già si è detto in precedenza, la Commissione, in questa fase, ha ritenuto assolutamente prioritario varare un provvedimento limitato alla definizione di una nuova disciplina delle indennità di esproprio, che risponda alle osservazioni fatte dalla Corte costituzionale e che presenti la caratteristica di essere immediatamente applicabile in modo da uscire rapidamente dalle secche determinatesi a seguito dell'accumularsi in tutti questi anni di pratiche di esproprio non definitivamente chiuse, corrispondendo così alla esigenza di ripristinare condizioni di operatività degli enti pubblici nella realizzazione dei programmi di opere pubbliche di fatto in gran parte paralizzati.

È questo l'obiettivo che si proponeva il disegno di legge del Governo che è stato fatto proprio, con opportuni aggiustamenti, dalla maggioranza della Commissione.

Per i terreni agricoli viene mantenuto il criterio della legge n. 865, come modificato dalla legge n. 10 del 1977, criterio non contestato dalla Corte, mentre per le aree edificabili viene reintrodotto, per le espropriazioni ad iniziativa di soggetti pubblici, il criterio della media fra il valore venale e quello dei redditi dominicali degli ultimi dieci anni, criterio derivato, con alcuni adattamenti e con l'abbattimento di un terzo dell'importo così determinato, dalla ben nota legge sul risanamento della città di Napoli.

È bene qui ricordare che questo criterio ha avuto un pronunciamento di costituzionalità da parte della Corte costituzionale con una sentenza del 1960 che escluse l'illegittimità costituzionale della legge del 1949 che, per la costruzione di case per lavoratori, recepiva il criterio della legge di Napoli per la determinazione delle indennità.

Circa le modifiche e gli aggiustamenti apportati dalla Commissione in sede di discussione del disegno di legge n. 475 si può rilevare quanto segue.

All'articolo 1, al primo comma, si è ritenuto superfluo vincolare la validità della legge ad una scadenza temporale precisa, oppure alla adozione di una futura legge, mentre al secondo comma si è ritenuto che per la valutazione del requisito della « edificabilità » delle aree si debbano considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione preesistenti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Si è poi proceduto a qualche aggiustamento al terzo comma, che comunque ribadisce che per le aree agricole si applicano, per le indennità di esproprio, le norme della legge n. 865 del 1971, con le modificazioni e le integrazioni introdotte con leggi successive e in particolare con la legge n. 10 del 1977.

All'articolo 2, si è ritenuto opportuno stabilire due normative distinte per gli indennizzi di aree urbanizzate e di aree edificate.

Per queste ultime, non potendosi utilizzare i redditi dominicali, che per le aree edificate non sono distinguibili da quelli afferenti l'edificio che vi insiste, si è ritenuto equo considerare, quale indennità da sommare al valore dell'edificio, il valore venale dell'area ridotto di due terzi.

Al secondo comma si è inserita una norma di equità stabilendo che si debba tener conto degli interessi al tasso ufficiale di sconto, afferenti sia alle opere di urbanizzazione realizzate dal proprietario sia ai contributi di concessione corrisposti.

Al terzo comma la Commissione ha opportunamente inserito il richiamo alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, cioè alla legge sul condono edilizio.

All'articolo 3, secondo comma, si è ritenuto opportuno ripristinare, per le indennità aggiuntive, le condizioni già fissate dall'articolo 17 della legge n. 865 del 1971, eliminando cioè la modifica che era stata introdotta nel disegno di legge n. 475, modifica le cui motivazioni risultano invero assai poco comprensibili e ancor meno condivisibili.

Dopo l'articolo 4 si è inserita una norma che ammette la possibilità di procedere attraverso accordi bonari, con la verifica della congruità del prezzo da parte dell'organo tecnico competente, essendo la strada dell'accordo bonario largamente preferita dalle amministrazioni pubbliche al fine di evitare al massimo il contenzioso che spesso finisce per avere riflessi di costo non lievi a carico delle amministrazioni stesse.

Si è ritenuto opportuno sopprimere l'articolo 8 in quanto i termini in esso contenuti sono stati già prorogati con la legge 1° marzo 1985, n. 42, di conversione del decreto-legge 22 dicembre 1984, n. 901.

Infine con un articolo aggiuntivo si è stabilito di anticipare l'entrata in vigore della legge al giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

* * *

A conclusione di un approfondito esame, reso difficile dalla particolare delicatezza della materia, la 8ª Commissione, a maggioranza, ha incaricato il relatore di proporre all'Assemblea l'approvazione del disegno di legge n. 475 nel testo emendato, con l'assorbimento del disegno di legge n. 91 e degli articoli 20, 21 e 22 del disegno di legge n. 191, i quali riguardano specificamente la materia degli espropri; si è convenuto altresì di proporre lo stralcio dei rimanenti articoli dello stesso disegno di legge n. 191 in modo da poter affrontare in futuro la questione, di portata più generale, riguardante la riforma del regime dei suoli e del riordino della legislazione urbanistica, oggetto, come ricordato in precedenza, anche del disegno di legge n. 785 già all'esame della Commissione.

Il disegno di legge risultante da detto stralcio avrà dunque il seguente titolo: « Norme per la gestione del territorio e l'edificabilità dei suoli ».

Conformemente al mandato ricevuto, il relatore sollecita l'Assemblea ad accogliere le proposte sulle quali, nella sua maggioranza, ha concordato la 8ª Commissione.

DEGOLA, *relatore*

PARERI DELLA 5ª COMMISSIONE PERMANENTE (PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)

(Estensore Covi)

a) **sul disegno di legge n. 475**

18 aprile 1984

La Commissione, esaminato il disegno di legge, per quanto di propria competenza, esprime parere favorevole.

b) **sul disegno di legge n. 191**

18 aprile 1984

La Commissione, esaminato il disegno di legge, per quanto di propria competenza, esprime parere favorevole.

DISEGNO DI LEGGE n. 475

TESTO DEL GOVERNO

Art. 1.

1. Fino all'entrata in vigore della legge di riforma del regime dei suoli, e comunque non oltre il 31 dicembre 1985, per tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte e per conto dello Stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, l'indennità di espropriazione, per le aree edificabili, è determinata a norma dell'articolo 13, terzo e quarto comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso, ai fitti coacervati dell'ultimo decennio, il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597. L'importo così determinato è ridotto di un terzo.

2. Per le aree non edificabili si applicano le norme di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'articolo 16, quinto comma, della legge stessa, nel testo sostituito dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 2.

Per l'espropriazione di aree edificate o urbanizzate, l'indennità è determinata in base alla somma del valore dell'area definito a norma del precedente articolo 1, del valore delle opere di urbanizzazione realizzate dal proprietario, ovvero, per le costruzioni realizzate, dopo l'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del contributo di con-

DISEGNO DI LEGGE n. 475

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.

1. Per tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte e per conto dello Stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, l'indennità di espropriazione, per le aree edificabili, è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso, ai fitti coacervati dell'ultimo decennio, il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597. L'importo così determinato è ridotto di un terzo.

2. Per la valutazione della edificabilità delle aree, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione preesistenti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

3. Per le aree agricole si applicano le norme di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2.

1. Per l'espropriazione di aree su cui insistono opere di urbanizzazione, l'indennità è determinata in base alla somma del valore dell'area, determinato ai sensi del precedente articolo 1, e del valore delle opere di urbanizzazione realizzate dal proprietario, ovvero dei contributi da esso corrisposti a tale titolo.

(Segue: *Testo del Governo*)

cessione corrisposto e del valore delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Se la costruzione è stata eseguita senza licenza o concessione di edificare o in contrasto con esse o in base a provvedimento sindacale annullato e non sono state ancora applicate le sanzioni amministrative previste dall'articolo 41, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, o dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, l'indennità è determinata in base al valore della sola area, determinato a norma del precedente articolo 1.

Art. 3.

1. L'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata in via provvisoria dall'autorità competente, sentito l'ente espropriante. In caso di cessione volontaria l'aumento non può essere superiore al 10 per cento.

2. Rimangono ferme le indennità aggiuntive di cui all'articolo 17, secondo e terzo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Esse sono detratte dall'indennità da versare al proprietario dell'area edificabile.

3. Entro trenta giorni dalla notificazione della indennità provvisoria, il proprietario può chiedere che l'indennità venga determinata con i criteri stabiliti per le aree non edificabili. In tal caso il termine di cui al primo e secondo comma dell'articolo 12 del-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. Per l'espropriazione di aree edificate, l'indennità è determinata in base alla somma del valore venale dell'area, ridotto di due terzi, e del valore delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si tiene conto anche del contributo di concessione corrisposto.

3. Nella determinazione dell'indennità di cui ai precedenti commi si tiene conto degli interessi maturati, in misura pari a quella del tasso legale di sconto, con riferimento sia al valore delle opere di urbanizzazione che all'entità del contributo di concessione.

4. Se la costruzione è stata eseguita senza licenza o concessione di edificare o in contrasto con esse o in base a provvedimento sindacale annullato e non sono state applicate le norme di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, nè le sanzioni amministrative previste dall'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, o dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, l'indennità è determinata in base al valore della sola area, ai sensi del precedente articolo 1.

Art. 3.

1. *Identico.*

2. Rimangono ferme le indennità aggiuntive di cui all'articolo 17, secondo e terzo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. Entro trenta giorni dalla notificazione della indennità provvisoria, il proprietario può chiedere che l'indennità venga determinata ai sensi del precedente articolo 1, terzo comma. In tal caso il termine di cui al primo e secondo comma dell'articolo 12 della

(Segue: *Testo del Governo*)

la legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricomincia a decorrere dalla notificazione della nuova indennità.

Art. 4.

1. Per le aree edificabili, in caso di mancata accettazione, l'indennità definitiva è determinata dalla commissione di cui all'articolo 16, primo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, sentito l'ufficio tecnico erariale.

2. La commissione provvede entro 90 giorni dalla richiesta; e, in mancanza, l'indennità determinata ai sensi del primo comma del precedente articolo 3 diviene definitiva. In tal caso il termine per proporre opposizione alla stima davanti alla corte d'appello competente per territorio decorre dalla comunicazione al proprietario dell'intervenuta definitività dell'indennità, effettuata dall'espropriante nei modi e nelle forme di cui all'articolo 15, secondo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nel testo sostituito dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero dalla piena conoscenza della definitività stessa.

Art. 5.

1. L'indennità di occupazione è pari a un dodicesimo, per ciascun anno di occupazione, della indennità che sarebbe dovuta al proprietario per l'espropriazione dell'area, determinata a norma dei precedenti articoli 1 e 2, senza tener conto di alcuna maggiorazione.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricomincia a decorrere dalla notificazione della nuova indennità.

Art. 4.

Identico.

Art. 5.

In ogni fase del procedimento espropriativo le parti possono concordare la cessione volontaria del bene. L'accordo è reso esecutivo dall'autorità competente, previo parere dell'ufficio tecnico erariale circa la congruità del prezzo, con decreto che produce i medesimi effetti della espropriazione.

Art. 6.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

2. Qualora l'occupazione si protragga per mesi o frazione di mese, l'indennità è pari, per ciascun mese o frazione di esso, ad un dodicesimo della indennità annua.

Art. 6.

1. Per quanto non previsto dalla presente legge si applicano le norme procedurali contenute nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva, per le espropriazioni promosse dalle Amministrazioni statali, la competenza degli organi di Stato per quanto riguarda lo svolgimento e la definizione del procedimento espropriativo.

2. Per le finalità di cui alla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modifiche ed integrazioni, l'indennità stabilita dall'articolo 1, secondo comma, della presente legge è maggiorata, in caso di accettazione, del 70 per cento.

Art. 7.

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle espropriazioni e occupazioni per le quali l'indennità non sia stata definita con sentenza passata in giudicato.

2. Qualora l'indennità di esproprio non sia stata definita in via amministrativa ovvero l'indennità stessa sia stata determinata, anche a seguito di cessione volontaria, ai sensi della legge 29 luglio 1980, n. 385, e successive proroghe, si dovrà provvedere alla rideterminazione della indennità ai sensi della presente legge entro 180 giorni dalla data della sua entrata in vigore.

3. Decorsi i termini di cui al precedente comma l'ente espropriante corrisponderà sul conguaglio agli aventi diritto interessi pari al tasso legale di sconto.

Art. 8.

1. Il termine di cui all'articolo 51 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è prorogato di due anni limitatamente alle zone per le qua-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 7.

1. *Identico.*

2. Per le finalità di cui alla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modifiche ed integrazioni, l'indennità stabilita dall'articolo 1, terzo comma, della presente legge è maggiorata, in caso di accettazione, del 70 per cento.

Art. 8.

Identico.

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

li i comuni abbiano già avviato le procedure di espropriazione, anteriormente all'entrata in vigore della presente legge.

2. I termini per le occupazioni d'urgenza in atto e per le espropriazioni, non ancora pronunciate alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere protratti per altri due anni rispetto ai termini stabiliti nei relativi decreti.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 9.

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

DISEGNO DI LEGGE n. 91

D'INIZIATIVA DEI SENATORI BASTIANINI ED ALTRI

Art. 1.

L'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituito dal seguente:

« Art. 16. — Con provvedimento della regione è istituita, in ogni provincia, una commissione composta dal presidente dell'amministrazione provinciale o da un suo delegato, che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale o da un suo delegato, dal presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari della provincia o da un suo delegato, nonchè da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia, da sei esperti nella stessa materia scelti dalla regione su terne proposte rispettivamente dagli ordini dei notai, degli ingegneri e degli architetti, dalle associazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, dalle associazioni degli agenti immobiliari e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti sempre dalla regione su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative.

La regione, ove particolari esigenze lo richiedano, può disporre la formazione di sottocommissioni, le quali opereranno nella medesima composizione della commissione di cui al primo comma. A tal fine la regione nomina gli ulteriori membri.

La commissione di cui al primo comma ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. L'intendente di finanza provvede alla costituzione della segreteria della commissione ed all'assegnazione ad essa del personale necessario.

La commissione determina ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

La commissione, inoltre, determina ogni anno entro il 31 gennaio, per ogni ambito individuato dai comuni ai sensi dell'articolo 18, secondo comma, il valore medio delle costruzioni a destinazione residenziale, riferito ad un metro quadrato di superficie utile, così come definito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

L'indennità di espropriazione, per le aree esterne alla perimetrazione di cui al primo comma dell'articolo 18, è commisurata al valore agricolo medio, di cui al quarto comma, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. Nel primo anno di applicazione della presente legge, al valore come sopra calcolato sarà riconosciuta una maggiorazione non superiore a 5.000 lire per metro quadrato in relazione all'effettivo stato di urbanizzazione delle aree, quale vicinanza alla rete stradale ed alle restanti reti di urbanizzazione primaria.

Negli anni successivi al primo anno di applicazione della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, determinerà annualmente il valore massimo della maggiorazione di cui al precedente comma.

L'indennità di espropriazione, per le aree interne alla perimetrazione di cui al primo comma dell'articolo 18, è calcolata secondo la seguente formula:

$$J = \frac{i \times A \times dt}{3{,}50} \times V$$

dove:

J = indennità di espropriazione;

i = coefficiente di riferimento per l'incidenza del costo dell'area, variabile tra 0,15 e 0,25 ai sensi dell'articolo 18, quarto comma;

A = superficie espressa in metri quadrati dell'area soggetta ad esproprio;

dt = densità territoriale media potenziale di edificazione, così come definità al secondo e terzo comma dell'articolo 18;

V = valore medio delle costruzioni a destinazione residenziale riferito ad un metro quadrato di superficie utile, così come definito al quinto comma del presente articolo;

3,50 = altezza virtuale di riferimento dell'immobile.

Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate ai sensi dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'indennità è determinata in base alla somma del valore dell'area, definito a norma dei precedenti commi, e del valore delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Se la costruzione è stata eseguita in difformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della costruzione e senza licenza o in contrasto con essa o in base ad una licenza annullata e non è stata ancora applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 41, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ne deve essere disposta ed eseguita la demolizione ai sensi dell'articolo 26 della stessa legge e l'indennità è determinata in base al valore della sola area.

L'indennità determinata a norma dei commi precedenti è aumentata della somma eventualmente corrisposta dai soggetti espropriati, fino alla data dell'espropriazione, a titolo di imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili ai sensi della legge 5 marzo 1963, n. 246, nonchè delle somme pagate dagli stessi per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile precedente l'espropriazione. È facoltà della proprietà, ove ciò porti a indennizzi più vantaggiosi per la stessa, richiedere di essere indennizzata in base ai valori di esproprio relativi alle zone esterne alla perimetrazione di cui al primo comma dell'articolo 18 ».

Art. 2.

Il primo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituito dal seguente:

« Nel caso che l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nella ipotesi di cessione volontaria ai sensi dell'articolo 12, primo comma, il prezzo di cessione è determinato in misura doppia rispetto all'indennità prevista al sesto comma dell'articolo 16, esclusa la maggiorazione prevista al medesimo comma ».

Art. 3.

L'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

« Art. 18. — Ogni comune provvede, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la commissione di cui all'articolo 16, alla perimetrazione delle aree interessate allo sviluppo urbano, la perimetrazione deve comprendere tutte le aree classificate non agricole ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Nel caso di comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, dovranno essere comprese nel perimetro tutte le aree interessate allo sviluppo urbano, in relazione all'effettivo stato delle urbanizzazioni.

I comuni, sentita la commissione di cui all'articolo 16, approvano con atto contestuale la suddivisione in ambiti omogenei, comprendenti aree edificabili ed aree a servizio, delle zone interne alla perimetrazione. Per tali ambiti viene individuata la densità territoriale media potenziale di edificazione.

Nel caso di ambiti comprendenti esclusivamente zone che gli strumenti urbanistici destinano ad attrezzature ed impianti di interesse generale — zone territoriali omogenee di cui alla lettera F) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 o altre analoghe classificazioni di provvedimenti regionali — la densità territoriale media

potenziale di edificazione può essere fissata in misura non inferiore a 0,20 metri quadrati e non superiore a 0,80 metri quadrati a seconda delle specifiche destinazioni previste. Nel caso di ambiti comprendenti esclusivamente zone a destinazione produttiva, la densità territoriale media potenziale di edificazione può essere fissata in misura non inferiore a 0,50 metri quadrati e non superiore a 1,50 metri quadrati a seconda dello stato delle urbanizzazioni e delle caratteristiche dell'edificazione consentita.

Con l'atto di cui al secondo comma, i comuni determinano, per gli ambiti delle zone interne alla perimetrazione, la incidenza del valore del suolo sul valore medio delle costruzioni a destinazione residenziale, in misura variabile tra il 15 per cento ed il 25 per cento ».

Art. 4.

Dopo l'articolo 25 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono aggiunti i seguenti:

« Art. 25-*bis*. — I proprietari delle aree soggette a vincolo hanno facoltà, trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico che ha imposto il vincolo, di chiedere al comune o al soggetto cui compete la realizzazione delle opere cui il vincolo è preordinato, di essere espropriati. In tal caso l'avvio delle procedure di esproprio deve avvenire entro 180 giorni dalla richiesta, secondo le modalità previste agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14. L'indennità di esproprio è calcolata secondo quanto indicato nel precedente articolo 16 e deve essere corrisposta entro il termine massimo previsto per l'avvio delle procedure di esproprio, pena la decadenza del vincolo imposto.

In sede di prima applicazione, la facoltà di cui al primo comma opera dopo 5 anni dall'entrata in vigore della presente legge ».

« Art. 25-*ter*. — Nelle zone che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a piani per insediamenti produttivi e a piani di edilizia economica e popolare, e nelle zone urbane per le quali sia stato approvato un piano di recupero, è istituito a favore del comune, di amministrazioni pubbliche o di società di intervento a partecipazione pubblica, statuariamente finalizzate alla realizzazione degli interventi edilizi suddetti, un diritto di prelazione.

Le proprietà interessate sono tenute a comunicare all'amministrazione comunale l'intenzione di trasferire la proprietà e le relative condizioni. Entro 60 giorni il comune o gli altri soggetti, di cui al precedente comma, possono dare seguito al diritto di prelazione ».

Art. 5.

Il terzo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

« L'indennità aggiuntiva prevista dai precedenti commi è determinata in ogni caso in misura uguale al valore agricolo medio di cui al quarto comma dell'articolo 16 corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato, ancorchè si tratti di aree comprese nei centri edificati o delimitate come centri storici ».

DISEGNO DI LEGGE n. 191

D'INIZIATIVA DEI SENATORI LIBERTINI ED ALTRI

Art. 1.

(*Finalità della legge*)

Le finalità della legge consistono nel riordino delle disposizioni legislative nazionali in materia di assetto ed uso del territorio, nel rispetto delle norme di attuazione dei disposti costituzionali sull'ordinamento regionale. Le sue prescrizioni fissano pertanto i princìpi cui deve uniformarsi la legislazione regionale in merito.

Ai suddetti princìpi dovranno uniformarsi anche provincie e comuni fino alla emanazione delle leggi regionali derivanti dalla presente legge.

TITOLO I

CONTENUTI, ARTICOLAZIONE, ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Art. 2.

(*Processo di pianificazione urbanistica - Compiti delle regioni, delle provincie, dei comuni*)

Le funzioni relative alla materia urbanistica — che concernono la disciplina del territorio comprensiva di tutti gli assetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonchè la protezione dell'ambiente — sono esercitate dalle regioni, tenendo conto:

1) dei princìpi di indirizzo e di coordinamento dell'assetto del territorio definiti con leggi dello Stato;

2) delle linee generali dell'assetto territoriale identificate dallo Stato in riferimento alle zone, ai luoghi, agli impianti di interesse nazionale, e di altre relative prescrizioni;

3) delle competenze dello Stato in materia di assetto e utilizzazione del territorio e delle relative funzioni amministrative.

I soggetti della pianificazione urbanistica sono le regioni, le provincie ed i comuni singoli o associati.

Le regioni possono redigere piani interregionali tramite intese.

Le comunità montane esercitano le funzioni di pianificazione urbanistica previste dalle leggi vigenti.

I comuni sono titolari del diritto di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di competenza. Essi possono esercitarlo direttamente o delegarlo attraverso la concessione edilizia.

Art. 3.

(*Livelli di pianificazione - Contenuti delle leggi regionali*)

I livelli di pianificazione urbanistica e gli strumenti relativi sono:

a) a livello regionale i piani territoriali di coordinamento regionale;

b) a livello provinciale i piani territoriali di coordinamento provinciale;

c) a livello comunale e intercomunale i piani regolatori generali, i piani regolatori intercomunali e i piani e programmi attuativi di cui ai successivi articoli.

Le regioni definiscono con proprie leggi:

1) le procedure di formazione ed approvazione del piano territoriale regionale e le modalità di modifica per parti o per settori funzionali;

2) gli interventi di trasformazione del territorio di interesse sovracomunale;

3) i criteri metodologici e le procedure di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici generali e di attuazione provinciali e comunali.

Art. 4.

(*Contenuti del piano territoriale di coordinamento regionale*)

Le regioni redigono il piano territoriale di coordinamento regionale, con l'obiettivo del coordinamento tra pianificazione regionale, provinciale e comunale, e programmazione economica ai suoi vari livelli.

In relazione alla programmazione economica regionale il piano territoriale di coordinamento regionale costituisce il quadro di riferimento territoriale dei programmi di intervento e di spesa della regione e della loro articolazione provinciale o comunale.

Il piano territoriale regionale:

1) individua, nel quadro delle leggi statali e regionali, le zone ed i relativi criteri per la tutela dell'ambiente nei suoi aspetti naturali, agricoli, forestali, storico-artistici;

2) individua le zone da sottoporre a particolari prescrizioni per fini di tutela ecologica ed idrogeologica, i parchi e le riserve naturali;

3) definisce la localizzazione dei sistemi della mobilità regionale, delle opere pubbliche, delle attrezzature per servizi e per attività produttive, delle infrastrutture di interesse regionale;

4) indica le previsioni prevalenti sulla pianificazione urbanistica di livello provinciale e comunale — immediatamente vincolanti anche per i privati — ed i termini entro i quali i piani comprensoriali e comunali debbono essere adeguati alle loro previsioni.

I piani territoriali regionali, di norma, riguardano l'intero territorio della regione, ma possono anche riguardare solo determinate parti del territorio regionale o singoli settori funzionali.

Art. 5.

(*Strumenti urbanistici comunali: finalità, formazione, adozione e approvazione*)

Le aree soggette a trasformazione urbanistica o edilizia sono indicate dal comune nei piani urbanistici generali e di dettaglio attuativi che precisano le destinazioni d'uso delle zone già edificate e di quelle da trasformare ed individuano altresì i servizi e le infrastrutture necessarie all'uso del territorio comunale.

I piani urbanistici generali interessano l'intero territorio comunale.

I piani generali e attuativi sono formati dai comuni singoli o associati con le modalità e i criteri previsti dalle leggi regionali e secondo le indicazioni della pianificazione regionale o provinciale in quanto esistente. Durante il periodo di formazione sono sottoposti alla partecipazione popolare sulla base delle leggi vigenti.

Essi vengono adottati dal consiglio comunale e trasmessi alla regione unitamente alle osservazioni pervenute dopo la loro pubblicazione nei tempi e con le modalità previste dalla legge regionale di cui al presente articolo.

L'approvazione dei piani generali, delle loro varianti e aggiornamenti, è di competenza della regione.

Gli strumenti urbanistici possono essere variati dal comune senza alcuna autorizzazione preventiva.

Gli strumenti di dettaglio attuativi divengono operativi dopo la loro definitiva adozione da parte del consiglio comunale.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici e dei piani di trasformazione di cui ai successivi articoli il comune può adottare un piano di salvaguardia valido fino all'adozione dello strumento urbanistico e comunque di durata non superiore ad un anno.

Per le aree e zone comprese nel piano di salvaguardia non possono essere rilasciate concessioni edilizie.

Art. 6.

(*Strumenti urbanistici comunali e relative leggi regionali*)

La legge regionale prevede comunque:

a) le modalità per la formazione di piani intercomunali riguardanti il territorio di più comuni;

b) i criteri per il dimensionamento dei piani in relazione ai prevedibili sviluppi della popolazione e delle attività;

c) i tempi, non superiori a dieci anni, di aggiornamento dei piani generali;

d) le modalità e i tempi di adeguamento dei piani generali e di dettaglio comunali alle indicazioni della pianificazione e programmazione territoriale;

e) le procedure di partecipazione, adozione, pubblicazione, approvazione dei piani generali e di dettaglio ed i tempi, non superiori ad un anno dalla adozione da parte del consiglio comunale, trascorsi i quali essi divengono operativi in tutto o in parte onde consentire comunque il rilascio delle concessioni edilizie necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni e all'attuazione dei programmi di cui al successivo articolo 12;

f) le modalità con cui i titolari delle aree singolarmente o riuniti in consorzio possono proporre piani di dettaglio;

g) gli interventi che possono comunque essere eseguiti anche in carenza della pianificazione attuativa;

h) i criteri per la formazione dei piani di salvaguardia;

i) le modalità di acquisizione, ai fini dell'aggiornamento dello stato della pianificazione regionale, di tutti gli atti comunali di rilevante interesse urbanistico anche se non soggetti ad approvazione regionale.

Tutti i soggetti subregionali titolari del diritto di pianificare possono esercitarlo senza autorizzazione preventiva. Detta pianificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni dei piani di coordinamento regionale del precedente articolo 4.

L'esame e l'approvazione della regione potranno avvenire solo in rapporto alle indicazioni della pianificazione regionale generale, parziale o settoriale, in quanto esistente.

Art. 7.

(*Normativa transitoria e di raccordo*)

Entro due anni dall'approvazione della presente legge le regioni emanano o modificano la legge urbanistica regionale in attuazione dei princìpi contenuti nei precedenti articoli.

In caso di emanazione delle leggi di cui al comma precedente, provincie e comuni deliberano in attuazione dei princìpi contenuti nella presente legge.

Le leggi regionali devono prevedere tempi di adeguamento degli strumenti urbanistici differenziati in rapporto allo stato della strumentazione urbanistica in ciascun comune.

Le regioni altresì, entro un anno dall'approvazione della presente legge, eseguono il censimento della strumentazione urbanistica esistente e del suo livello di rispondenza e lo inviano al Comitato per l'edilizia residenziale, il quale redige lo stato della strumentazione urbanistica a livello nazionale.

I censimenti regionali e nazionali verranno aggiornati con cadenza biennale e saranno pubblicati nella relazione programmatica al bilancio dello Stato unitamente alla relazione sullo stato di attuazione del piano decennale.

Entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale elabora uno schema di riferimento in attuazione dei princìpi contenuti nella presente legge.

TITOLO II

PROMOZIONE E CONTROLLO DEI PROCESSI DI USO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 8.

(*Trasformazione del territorio e concessione ad edificare*)

Ogni diritto relativo ad attività comportanti trasformazione urbanistica del territorio comunale è riservato unicamente al comune e può essere oggetto di apposita concessione ai sensi della presente legge.

La concessione è rilasciata dal sindaco, in conformità con gli strumenti urbanistici ed i programmi di attuazione di cui ai successivi articoli.

Cittadini singoli o associati, enti, imprese ed altri soggetti aventi titolo, possono richiedere la concessione per lo stabilimento della loro residenza o l'esercizio della loro attività.

Il comune può trasferire ai richiedenti aventi titolo al rilascio della concessione la titolarità di un'area all'interno di appositi demani comunali.

La concessione comporta un contributo commisurato all'incidenza della spesa di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

La trasformazione d'uso di una quota rilevante di un manufatto costituisce trasformazione ed è soggetta al rilascio di concessione ai sensi del primo comma del presente articolo.

Art. 9.

(*Interventi non comportanti trasformazione: autorizzazione ad intervenire - Interventi comunque possibili*)

Gli interventi che comportano ripristino di manufatti, quelli che non comportano stabile trasformazione o comunque siano di entità irrilevante e tali quindi da non incidere sull'assetto urbanistico ed edilizio, costituiscono oggetto di apposita autorizzazione ad intervenire.

La legge regionale definisce la relativa casistica e gli oneri.

Per gli interventi di ripristino non è dovuto alcun contributo.

L'ordinaria utilizzazione del suolo ai fini agricoli e l'ordinaria manutenzione di manufatti ed edifici non necessita di concessione o di autorizzazione.

La legge regionale indica altresì quali interventi oltre a quelli indicati nel comma precedente non necessitano di concessione o autorizzazione.

Art. 10.

(*Tempi di validità della concessione*)

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa; il termine di utilizzazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile, o agibile, non può essere superiore a quattro anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Art. 11.

(*Piani comunali di trasformazione - Demani comunali di aree*)

I comuni formulano un piano comunale di trasformazione che include le aree anche parzialmente o totalmente edificate la cui trasformazione è ritenuta comunque necessaria per un'ordinaria gestione urbanistica del territorio comunale.

In dette aree e zone la trasformazione urbanistica ed edilizia è promossa direttamente dal comune o dai soggetti da esso delegati mediante il rilascio della concessione e, in tal caso, la concessione è subordinata alla stipula della convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui agli articoli successivi.

Le aree incluse nei piani comunali di trasformazione sono soggette ad esproprio e verranno assegnate in diritto di superficie, per un tempo non superiore a 90 anni, secondo i criteri di priorità stabiliti dal consiglio comunale.

L'individuazione delle aree e delle zone comprese nel piano viene fatta attraverso

perimetrazione delle aree delle zone incluse negli strumenti urbanistici ed aventi le destinazioni ritenute necessarie.

La regione formula un elenco dei comuni in cui, in relazione allo sviluppo in atto ed alle previsioni di sviluppo previste dalla pianificazione urbanistica, la redazione dei piani di trasformazione è obbligatoria.

In tal caso l'estensione di dette aree e zone non può essere inferiore al 40 per cento del fabbisogno complessivo di aree nel decennio per ciascuna delle destinazioni considerate, stimato secondo i criteri della lettera *b*) del precedente articolo 6.

I piani possono includere aree e zone non comprese negli strumenti urbanistici. In tal caso i piani stessi ne costituiscono variante.

I piani di trasformazione sono formati e adottati dai comuni e approvati dalla regione con le stesse modalità dei piani urbanistici generali, ivi inclusa la possibilità di approvare appositi piani di salvaguardia. Nell'ambito dei piani di trasformazione e con le stesse modalità previste per i piani attuativi di dettaglio sono formati, adottati ed approvati i piani attuativi di dettaglio preordinati all'esproprio.

A parità di altre condizioni, avranno la priorità nell'assegnazione delle aree coloro che risulteranno proprietari di aree incluse nei piani comunali di trasformazione da oltre un anno prima dell'adozione dei piani comunali di trasformazione.

I comuni non indicati dagli elenchi regionali di cui al quinto comma del presente articolo possono formulare e approvare i piani di trasformazione. In tal caso l'estensione delle aree può essere inferiore al 40 per cento del fabbisogno decennale stimato.

Nel caso di offerta di vendita di terreni inclusi nei piani di cui al presente articolo, ne deve essere data comunicazione preventiva al comune, il quale entro 30 giorni decide o meno per la loro acquisizione. In caso affermativo, l'acquisizione da parte del comune avviene, nei 30 giorni successivi, ai valori di esproprio definiti dai successivi articoli.

Art. 12.

(*Programmi pluriennali di attuazione*)

L'attuazione degli strumenti urbanistici e dei piani di trasformazione comunale avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi in un periodo di tempo non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni le trasformazioni previste in detti strumenti e piani.

I programmi individuano altresì l'insieme degli interventi di urbanizzazione necessari nel periodo pluriennale considerato e ne individuano i costi relativi, ivi inclusi quelli derivanti dagli indennizzi di esproprio.

Tutti gli espropri relativi alle aree incluse nel programma dovranno essere completati entro un anno dalla fine del periodo di validità.

I comuni compresi negli elenchi regionali tra quelli tenuti alla formazione del piano di trasformazione sono altresì tenuti alla formazione di piani pluriennali di attuazione.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli assegnatari o i proprietari delle aree non incluse nei piani comunali di trasformazione non presentino istanza di concessione, il comune riacquisisce le aree già precedentemente assegnate o espropria quelle non incluse nei piani comunali di trasformazione.

La legge regionale stabilisce i casi in cui è consentita la proroga per la presentazione delle istanze di cui al comma precedente ed individua altresì quali categorie di interventi di minore entità non sono incluse nei programmi pluriennali e per cui la concessione può essere rilasciata indipendentemente dall'attuazione degli stessi.

I comuni non tenuti alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione possono attuare i loro strumenti urbanistici con programmi pluriennali di attuazione ai sensi e con gli effetti del presente articolo.

Regioni e provincie formano programmi di attuazione dei loro piani territoriali di coordinamento soprattutto in relazione ai tem-

pi di attuazione delle infrastrutture e dei servizi di interesse sovracomunale.

Art. 13.

(*Determinazione degli oneri di urbanizzazione*)

Il comune sulla base dei costi di urbanizzazione complessivi individuati dal programma pluriennale di attuazione determina:

a) la quota da porre direttamente a carico del comune anche in relazione ai programmi di investimento regionali o statali;

b) la quota da porre a carico dei soggetti attuatori.

La quota di cui alla lettera *b*) verrà ripartita tra i soggetti attuatori o secondo i criteri stabiliti dal consiglio comunale in attuazione di criteri regionali.

I criteri di riferimento, definiti con legge regionale, indicano le modalità di ripartizione in relazione all'utilità sociale delle varie categorie di intervento e della loro localizzazione all'interno dei comuni.

Per gli interventi di minore entità non inclusi nei programmi pluriennali di attuazione vengono definiti, in termini parametrici, i relativi oneri di urbanizzazione.

Per i comuni non tenuti alla formazione del programma pluriennale di attuazione gli oneri di urbanizzazione verranno definiti sulla base di tabelle parametriche regionali e in mancanza delle stesse sulla base di delibere approvate dal consiglio comunale.

Dalla quota di oneri di urbanizzazione spettante al soggetto attuatore viene dedotta la quota relativa agli interventi di urbanizzazione da esso eseguiti direttamente.

La legge regionale può altresì prevedere particolari sgravi a favore di soggetti che realizzino o acquistino la loro prima abitazione ponendo i relativi importi a carico della quota di cui alla lettera *a*) del primo comma del presente articolo.

Art. 14.

(*Determinazione del costo di costruzione*)

Il costo di costruzione è annualmente definito dal Ministero dei lavori pubblici correlato con i costi unitari definiti ai sensi della legge sui contratti di locazione.

Il contributo afferente la concessione comprende una quota di detto costo variabile dal 50 al 20 per cento così come definita dalla regione in funzione delle caratteristiche, delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

Art. 15.

(*Edilizia economica*)

Fino alla legge di riforma del catasto edilizio urbano gli alloggi di tipologia A2, A3, A4, A5, A6, A11 sono considerati di caratteristiche economiche.

Al fine di favorire la costruzione di abitazioni economiche essi sono esonerati dal pagamento del contributo afferente il costo di costruzione per la sola parte non eccedente i limiti dimensionali dell'edilizia agevolata di cui alla legge per la formazione del piano decennale per l'edilizia.

Art. 16.

(*Edilizia a costi controllati - Interventi inclusi nei programmi pluriennali di attuazione - Convenzioni ed atti d'obbligo unilaterali*)

Il comune determina ogni anno il costo di massima degli interventi edilizi anche distinto per zona, per categoria d'intervento e per tipologia sulla base:

a) del costo finale onnicomprensivo degli interventi eseguiti direttamente dal comune o da altri enti pubblici;

b) dei costi finali onnicomprensivi registrati dai soggetti che operano all'interno dei piani di trasformazione.

Detti costi vengono pubblicati ogni anno e costituiscono allegato alla relazione di bilancio.

I soggetti che intervengono nell'ambito dei programmi di attuazione sono tenuti a praticare prezzi di cessione non superiori ai costi di massima individuati dal comune aggiornati, all'atto della cessione, sulla base delle variazioni periodiche degli indici

ISTAT per il costo di costruzione e in tal senso si impegnano mediante atti d'obbligo unilaterali trascritti a loro cura e spese. Detto obbligo si intende esteso anche alle cessioni successive alla prima.

Nel caso che i soggetti che intervengono ritengano di poter documentare costi superiori a quelli stabiliti dal comune, può essere stipulata una apposita convenzione, approvata dal consiglio comunale, che individui i maggiori costi di cessione.

Art. 17.

(*Costo della concessione e della autorizzazione*)

La concessione e l'autorizzazione comportano la corresponsione del contributo relativo alle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi del precedente articolo 13, e, se dovuto, quello sul costo di costruzione determinato ai sensi del precedente articolo 14.

Il contributo sarà diminuito in misura proporzionale al valore delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente.

La corresponsione del contributo può essere rateizzata per un massimo di quattro annualità e comporta l'applicazione dell'interesse legale sul residuo corrispettivo rateizzato, nonchè idonea fidejussione.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto:

a) per tutti gli interventi inclusi nel programma pluriennale di attuazione destinati ad edilizia residenziale economica aventi le caratteristiche previste dal precedente articolo 15 e per cui siano praticati i prezzi di cessione controllati e convenzionati di cui al precedente articolo 16;

b) per tutti gli interventi realizzati da enti pubblici con qualunque destinazione d'uso;

c) per gli interventi definiti di particolare finalità con leggi regionali;

d) per tutti gli interventi di edilizia residenziale economica non inclusi nei programmi pluriennali di attuazione aventi le caratteristiche di cui all'articolo 15 della presente legge;

e) per tutti gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Il costo della concessione e dell'autorizzazione in quanto dovuto è determinato contestualmente al rilascio della concessione o autorizzazione.

Art. 18.

(*Conferimento di abitazioni al comune*)

I soggetti che realizzano interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente sono esonerati da qualunque onere di concessione e non sono tenuti al rispetto di quanto disposto dal precedente articolo 16 se destinano in proprietà al comune una quota parte di alloggi il cui costo di realizzazione sia almeno equivalente agli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione e per il costo di costruzione.

Il comune approva le norme per la locazione degli immobili a favore di soggetti in particolare stato di necessità e può concordare con il richiedente la concessione e le caratteristiche delle abitazioni da acquisire al proprio patrimonio.

Art. 19.

(*Rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni*)

Il rilascio della concessione è subordinato:

a) alla conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali nonchè a vincoli particolari posti da autorità aventi titolo;

b) al rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igienicità degli edifici;

c) alla stipula delle convenzioni o atti d'obbligo di cui alla presente legge;

d) alla titolarità dell'area per proprietà o assegnazione nell'ambito di demani comunali di aree;

e) al parere di una commissione edilizia comunale che valuta i problemi di inserimento ambientale delle indicazioni della legge regionale.

Gli uffici comunali attestano al sindaco e alla commissione edilizia comunale la conformità del progetto ai sensi delle lettere *a*), *b*) e *c*), curando l'acquisizione dei pareri o autorizzazioni da rilasciarsi a cura di amministrazioni diverse da quelle comunali.

La legge regionale può prevedere la formazione di commissioni tecniche a livello comunale o sovracomunale, integrate da rappresentanti delle varie amministrazioni, in grado di fornire i pareri di conformità di cui alle lettere *a*), *b*) e *c*).

La legge regionale può prevedere altresì procedure semplificate:

1) in relazione al grado di dettaglio degli strumenti urbanistici attuativi esistenti;

2) nel caso di varianti alla concessione;

3) per il rilascio delle autorizzazioni.

Sulla base della casistica di cui al precedente articolo 9 la regione definisce le autorizzazioni che possono essere rilasciate dal sindaco su semplice parere degli uffici comunali.

La regione può stabilire altresì in quali casi le istruttorie comunali di cui al secondo comma del presente articolo possono essere sostituite da dichiarazione giurata del progettista.

Il rilascio della concessione deve avvenire entro 60 giorni dall'istanza, salvo motivate richieste di chiarimenti o modifiche da parte del comune.

Le autorizzazioni possono essere rilasciate anche attraverso silenzio-assenso, trascorso il novantesimo giorno dall'inoltro della relativa istanza, nei casi previsti dalla legge per la formazione del piano decennale per l'edilizia.

Art. 20.

(*Indennizzi per l'esproprio*)

L'indennizzo per il proprietario espropriando deve prevedere l'equo ristoro del danno subìto senza tenere conto degli incrementi di valore attribuiti sia direttamente che indirettamente dall'approvazione degli strumenti urbanistici e dalla loro attuazione.

Nella determinazione degli indennizzi si tiene conto:

a) per le aree non comprese nei centri edificati, del loro valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate, all'esercizio della azienda agricola e agli impianti di ogni tipo. Si terrà altresì conto della presenza di fabbricati calcolandone ai fini dell'indennizzo il valore di ricostruzione o di acquisto di eventuali fabbricati sostitutivi, nonchè dei danni derivanti all'espropriando per la cessazione o riduzione di attività in caso di ablazione totale o comunque determinante della proprietà stessa;

b) per le aree comprese nei centri edificati, di una cubatura convenzionale calcolata sull'area da espropriare in riferimento alla media dei metri cubi esistenti per metro quadro nel centro edificato cui si riferisce l'area stessa. L'indennità sarà commisurata al 10 per cento del valore risultante dal prodotto della cubatura convenzionale per il costo a metro cubo determinato annualmente dal Ministero dei lavori pubblici. Si tiene altresì conto della presenza di impianti di ogni tipo e di colture arboree nonchè di fabbricati calcolandone il valore di ricostruzione diminuito in relazione alle vetustà degli stessi e al loro stato manutentivo.

L'espropriante, secondo le modalità stabilite dalla legge, rende nota al pubblico e comunica al proprietario l'indennità che si propone per gli immobili da espropriare, definita anche in base ai parametri di cui all'ultimo comma del successivo articolo 21.

Il proprietario espropriando, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, ha diritto di convenire con

l'espropriante la cessione volontaria determinata ai sensi del precedente primo comma maggiorata del 50 per cento.

Qualora l'indennità non sia stata accettata nel termine di sessanta giorni dalla data di comunicazione della stessa, l'espropriante richiede la determinazione della indennità alla commissione competente per territorio di cui al successivo articolo 21.

Nel caso che l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nell'ipotesi di cessione volontaria ai sensi del presente articolo, il prezzo di cessione è determinato in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria.

Qualora i fondi da espropriare siano condotti da coloni, mezzadri, fittavoli, il proprietario espropriando riserva ai lavoratori suddetti la quota parte dell'indennità stabilita dalla legge sui patti agrari.

La perimetrazione dei centri edificati è approvata dal comune e viene sottoposta a verifica, nonchè alle modifiche che si rendessero necessarie, almeno ogni due anni.

Art. 21.

(*Commissione per le indennità di espropriazione*)

Con proprio provvedimento la regione stabilisce gli ambiti territoriali di competenza di ciascuna commissione e determina la composizione delle stesse assicurando la rappresentanza degli enti esproprianti, di esperti in materia di estimo, di urbanistica e di edilizia, nonchè degli agricoltori. La presidenza della commissione è affidata di norma ad un amministratore di ente locale.

La commissione approva ogni anno criteri e parametri per la formazione dell'indennità provvisoria da parte dell'espropriante.

Art. 22.

(*Permuta in luogo dell'indennizzo*)

In luogo dell'indennizzo possono essere assegnate in permuta aree o immobili.

Nella redazione dei piani di cui all'articolo 11 potranno essere individuate le aree utilizzabili per la permuta, sia mediante rifusione e riorganizzazione particellare, sia mediante acquisizione.

Art. 23.

(*Strumenti tecnici per la gestione del territorio*)

Entro 60 giorni dall'approvazione della presente legge, la Commissione centrale per la finanza locale individua parametri atti a correlare la composizione numerica e qualitativa delle strutture tecniche comunali con l'attività di gestione e trasformazione urbanistica ed edilizia prevedibile nei singoli comuni.

Entro 60 giorni dalla definizione dei parametri di cui al comma precedente, i comuni deliberano l'eventuale adeguamento delle strutture tecniche anche avuto riguardo alla formazione di strutture tecniche intercomunali.

Art. 24.

(*Locazioni urbanistiche e vocazione agricola dei suoli*)

La redazione degli strumenti urbanistici deve avvenire tenendo conto della vocazione produttiva agricola dei suoli. Il piano regolatore generale individua comunque le zone produttive agricole.

Per tali zone definisce i rapporti tra agricoltura e urbanizzazione, disciplina gli interventi al fine del recupero dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Nelle zone agricole le costruzioni residenziali debbono essere funzionali alla produzione agricola con vincolo sulla loro destinazione d'uso.

Il ridimensionamento degli edifici non residenziali necessari alla conduzione del fondo sarà valutato solo con parametri di carattere funzionale, salvo gli eventuali vincoli di carattere ambientale.

Art. 25.

(*Analisi dell'impatto ambientale*)

Al fine di una preventiva valutazione dei possibili effetti sull'ambiente e la popolazione derivanti da particolari interventi sul territorio viene istituita la seguente procedura di impatto ambientale.

Entro sei mesi dall'approvazione, da parte del Consiglio dei Ministri della Comunità economica europea, della direttiva di impatto ambientale, la stessa è recepita dal Governo, che definisce le opere pubbliche e private di rilevante importanza da assoggettarsi alle procedure di impatto ambientale.

Per tali opere i richiedenti la concessione redigono un *dossier* contenente:

a) la descrizione dell'opera e dei suoi effetti sulle diverse componenti dell'ambiente (acqua, aria, suolo, flora, fauna e loro interrelazioni; l'ambiente edificato, compreso il patrimonio architettonico ed il paesaggio);

b) le interazioni tra l'eventuale realizzazione dell'opera e la necessità di proteggere e migliorare la salute umana, le condizioni di vita, nonchè la salvaguardia delle capacità produttive a lungo termine delle risorse;

c) la descrizione dei mezzi previsti per ridurre o compensare i danni dell'ambiente; la descrizione dei rapporti con la normativa ambientale e territoriale esistente e le ragioni delle scelte di localizzazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

I richiedenti la concessione sono tenuti ad inviare il *dossier* di impatto a tutte le autorità amministrative ed alle altre autorità o organismi che a norma di legge hanno competenza specifica in materia di ambiente.

Il comune recepisce i pareri sul *dossier* espressi dagli organismi di cui al comma precedente; rende pubblico il *dossier* ed i pareri degli enti organizzando l'informazione e la partecipazione dei cittadini secondo le medesime modalità previste dagli strumenti urbanistici.

Sulla ammissibilità dell'impatto ambientale si pronuncia il consiglio comunale, il cui parere è vincolante ai fini della erogazione della concessione.

Art. 26.

(*Codice delle costruzioni*)

Entro un anno dalla pubblicazione della presente legge il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno, emana un testo che raccoglie e coordina tutte le disposizioni vigenti o in corso di emanazione riguardanti la prevenzione del rischio sismico, del rischio da incendio e da altri agenti esterni o interni alle costruzioni.

Detto testo, denominato codice delle costruzioni, sarà aggiornato con cadenza annuale.

Il rispetto alle prescrizioni di detto codice sarà attestato dalle commissioni tecniche di cui al terzo comma dell'articolo 19 della presente legge, in quanto costituite, senza necessità di nessun altro tipo di autorizzazione preventiva.