

# SENATO DELLA REPUBBLICA

III LEGISLATURA

(N. 1883)

## DISEGNO DI LEGGE

*approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 19 dicembre 1961  
(V. Stampato n. 547)*

**presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici**

(TOGNI)

**di concerto col Ministro dell'Interno**

(TAMBRONI)

**col Ministro di Grazia e Giustizia**

(GONELLA)

**col Ministro del Bilancio**

(MEDICI)

**col Ministro delle Finanze**

(PRETI)

**col Ministro del Tesoro**

(ANDREOTTI)

**col Ministro della Difesa**

(SEGNI)

**col Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste**

(FERRARI AGGRADI)

**e col Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale**

(VIGORELLI)

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
il 12 gennaio 1962*

**Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili  
per l'edilizia economica e popolare**

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio comunale, alla formazione del piano.

Il Ministro dei lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, può, con suo decreto, disporre la formazione del piano nei Comuni che non si siano avvalsi della facoltà di cui al comma precedente, nonostante invito motivato da parte del Ministro stesso, quando se ne ravvisi la necessità e, in particolare, quando ricorra una delle seguenti condizioni:

- a) che siano limitrofi ai Comuni di cui al primo comma;
- b) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;
- c) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno o turismo;
- d) che abbiano un indice di affollamento, secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;
- e) nei quali sia in atto un incremento demografico straordinario;
- f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.

Più Comuni limitrofi che si trovano nelle condizioni di cui al presente articolo possono costituirsi in consorzio per la formazione di un unico piano consorziale ai sensi della presente legge.

**Art. 2.**

Qualora nel termine di 180 giorni decorrente dalla data di entrata in vigore della

presente legge o, nei casi di cui all'articolo 1, terzo comma, dalla comunicazione del provvedimento del Ministro dei lavori pubblici, il Comune non abbia deliberato il piano, il prefetto, salvo il caso di proroga concessa dal Ministro su richiesta del Comune, provvede alla nomina di un commissario per la formazione del piano.

Il Commissario è tenuto a compilare il piano entro i 180 giorni dalla data del decreto di nomina e a portarlo entro i successivi 30 giorni a conoscenza del Consiglio comunale.

**Art. 3.**

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e dal suo prevedibile sviluppo per un decennio.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili da demolirsi per ragioni igienico-sanitarie e individuate nell'ambito di piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore.

Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore.

Qualora non esista piano regolatore, le zone riservate alla edilizia economica e popolare, ai sensi dei precedenti commi, sono comprese in un programma di fabbricazione, il quale è compilato a norma dell'articolo 34 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ed è approvato a norma dell'articolo 8 della presente legge.

## Art. 4.

Il piano deve contenere i seguenti elementi:

a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonchè ad edifici pubblici o di culto;

b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

## Art. 5.

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

1) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000, contenente le previsioni del piano regolatore, ovvero, quando questo non esista, le indicazioni del programma di fabbricazione, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;

2) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente gli elementi di cui all'articolo 4;

3) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;

4) il compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;

5) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

## Art. 6.

Entro cinque giorni dalla deliberazione di adozione da parte del Consiglio comunale, il piano deve essere depositato nella segreteria comunale e rimanervi nei dieci giorni successivi.

Dell'eseguito deposito è data immediata notizia al pubblico mediante avviso da affiggere all'albo del Comune e da inserire nel foglio annunci legali della Provincia, nonchè mediante manifesti.

Entro venti giorni dalla data di inserzione nel foglio annunci legali, gli interessati possono presentare al Comune le proprie opposizioni.

Nello stesso termine stabilito per il deposito nella segreteria comunale, il sindaco comunica il piano anche alle competenti Amministrazioni centrali dello Stato, ove esso riguardi terreni sui quali esistano vincoli paesistici, artistici o militari o che siano in uso di dette Amministrazioni.

Le Amministrazioni predette devono trasmettere al Comune le loro eventuali osservazioni entro trenta giorni dalla ricevuta comunicazione.

## Art. 7.

Decorso il periodo per le opposizioni e osservazioni, nonchè il termine di trenta giorni di cui all'ultimo comma del precedente articolo 6, il sindaco, nei successivi trenta giorni, trasmette tutti gli atti, con le deduzioni del Consiglio comunale sulle osservazioni ed opposizioni presentate, al Provveditore regionale alle opere pubbliche.

## Art. 8.

I piani sono approvati dal Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, se non comportano varianti ai piani regolatori vigenti e se non vi sono opposizioni od osservazioni da parte delle Amministrazioni centrali dello Stato.

Qualora il piano comporti varianti al piano regolatore ovvero vi siano opposizioni od osservazioni da parte dei Ministeri di cui al comma che precede, il Provveditore regionale alle opere pubbliche, riscontrata la regolarità degli atti, li trasmette, entro trenta giorni dal ricevimento, al Ministero dei lavori pubblici con una relazione della Sezione urbanistica regionale. In tale caso

i piani sono approvati dal Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Con gli stessi provvedimenti di approvazione dei piani di cui ai due commi precedenti sono decise anche le opposizioni.

Il decreto di approvazione di ciascun piano va inserito per estratto nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica ed è depositato, con gli atti allegati, nella segreteria comunale a libera visione del pubblico.

Dell'eseguito deposito è data notizia, a cura del sindaco, con atto notificato nella forma delle citazioni, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso, entro venti giorni dalla inserzione nella *Gazzetta Ufficiale*.

#### Art. 9.

I piani approvati ai sensi del precedente articolo 8 hanno efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Per giustificati motivi l'efficacia dei piani può, su richiesta del Comune interessato, essere prorogata, con decreto del Ministro dei lavori pubblici, per non oltre due anni.

L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

La indicazione nel piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di idoneità preveduta dall'articolo 8 della legge 9 agosto 1954, n. 645.

Le aree comprese nel piano rimangono soggette, durante il periodo di efficacia del piano stesso, ad espropriazione a norma degli articoli seguenti, per i fini di cui al primo comma dell'articolo 1.

#### Art. 10.

I Comuni ed i consorzi, di cui all'articolo 1, ultimo comma, possono riservarsi l'acquisizione, anche mediante esproprio,

fino ad un massimo del 50 per cento delle aree comprese nel piano, e sono autorizzati a cederne il diritto di superficie o a rivenderle, previa urbanizzazione e fatti salvi i diritti dei proprietari, a norma del successivo articolo 16, ad enti o privati che si impegnino a realizzare la costruzione di case economiche o popolari.

Il prezzo di cessione deve essere determinato sulla base del prezzo di acquisto o dell'indennità di esproprio, maggiorato delle spese sostenute per la realizzazione degli impianti urbanistici, tenendo conto, inoltre, della destinazione e dei volumi edificabili.

Le rimanenti aree edificabili possono essere richieste per la costruzione di case popolari:

a) dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni;

b) dall'Istituto nazionale per le case agli impiegati dello Stato e dagli Istituti autonomi per le case popolari;

c) dall'I.N.A.-Casa;

d) dalle società cooperative per la costruzione di case popolari a favore dei propri soci;

e) dall'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani;

f) dagli Enti morali, dagli Enti e dagli Istituti che costruiscono case popolari da assegnare in locazione o con patto di futura vendita, non aventi scopo di lucro.

Gli Enti indicano al sindaco o al presidente del consorzio le aree che intendono scegliere e l'entità delle costruzioni che sulle stesse intendono eseguire, entro il mese di novembre di ogni anno.

#### Art. 11.

Entro il primo bimestre di ogni anno, in relazione al fabbisogno di aree per le costruzioni da parte degli enti indicati nel precedente articolo 10 e per i servizi di carattere generale di cui al successivo articolo 19, tenendo conto delle aree già prescelte dal Comune o dal consorzio per la esecuzione del proprio programma e per

l'utilizzazione, ai fini del primo comma dell'articolo 10, delle aree di cui all'articolo 16, sulle quali i proprietari abbiano richiesto di costruire in proprio case popolari, viene compilato, tenendo conto dell'esigenza del coordinato utilizzo delle aree, l'elenco delle aree che si intendono acquistare o espropriare da parte degli enti stessi.

Nel caso di piano comunale, l'elenco è compilato da una Commissione presieduta dal sindaco e composta:

a) di due consiglieri comunali, di cui uno di minoranza;

b) del capo dell'Ufficio tecnico comunale;

c) dell'ingegnere capo dell'Ufficio del Genio civile o di un suo delegato;

d) del presidente dell'Istituto autonomo provinciale per le case popolari o di un suo delegato;

e) di un rappresentante dell'I.N.A.-Casa.

Nel caso di piano consorziale, la composizione della Commissione rimane invariata, per quanto riguarda le lettere c), d) ed e). I membri di cui alle lettere a) e b) si ripetono per ciascun Comune, aderente al consorzio. Il Presidente di questo presiede la Commissione.

Potranno essere sentiti gli Enti indicati nell'articolo 10.

#### Art. 12.

L'Ufficio tecnico erariale determina l'indennità di espropriazione delle aree nella misura prevista dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359.

Il valore venale è riferito a due anni precedenti alla deliberazione comunale di adozione del piano e va determinato senza tenere conto degli incrementi di valore dipendenti, direttamente o indirettamente, dalla formazione e attuazione del piano.

L'Ufficio tecnico erariale comunica al prefetto l'indennità da esso fissata.

Resta impregiudicata la facoltà dei Comuni e degli enti di cui all'articolo 10, terzo comma, di procedere all'espropriazione avvalendosi di altre norme vigenti.

#### Art. 13.

Il prefetto comunica la richiesta di espropriazione e la indennità determinata ai proprietari interessati, i quali entro il perentorio termine di trenta giorni possono dichiarare di essere disposti ad un accordo bonario sull'indennità stessa. Tale dichiarazione è dal prefetto comunicata all'ente al quale l'area è stata destinata.

#### Art. 14.

Qualora nel termine indicato nell'articolo 13, non sia intervenuta dichiarazione di accordo bonario o questo non sia stato seguito dall'atto di cessione, il prefetto, ricevuta la prova dell'avvenuto deposito dell'indennità di espropriazione in misura pari a quella indicata nell'articolo 12, emette immediatamente il decreto di espropriazione.

Qualsiasi contestazione concernente l'indennità di espropriazione non interrompe il corso della espropriazione stessa e non ne impedisce gli effetti. L'azione giudiziaria deve essere proposta, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla data di notificazione del decreto di espropriazione.

#### Art. 15.

Le azioni di rivendicazione, di usufrutto, di ipoteca, di diretto dominio e, in genere, ogni altra azione esperibile sulle aree soggette ad espropriazione non possono interrompere il corso di questa nè impedirne gli effetti.

Pronunciata l'espropriazione, tutti i diritti dei terzi, compresi quelli di uso civico, si trasferiscono, ad ogni effetto, sulla indennità di espropriazione.

#### Art. 16.

I proprietari delle aree, già destinate ad edilizia residenziale comprese nei piani approvati ai sensi della presente legge, pos

sono, entro il mese di novembre di ogni anno, presentare domanda al sindaco di costruire direttamente, sulle aree stesse, fabbricati aventi caratteristiche di abitazione di tipo economico o popolare.

Il sindaco concede la licenza di costruzione su parere conforme della Commissione di cui all'articolo 11, richiesto ai fini del coordinato utilizzo delle aree comprese nei piani, e sempre che non sussistano prevalenti esigenze degli enti indicati nell'articolo 10.

I progetti debbono essere preventivamente approvati dall'Ufficio del Genio civile, al quale spetta di accertare che le costruzioni siano di tipo economico o popolare.

#### Art. 17.

I proprietari che si avvalgono delle disposizioni dell'articolo 16 devono iniziare le costruzioni entro centoventi giorni dalla data di comunicazione dell'ottenuta licenza e ultimarele entro il biennio dall'inizio della costruzione.

L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni è effettuato dagli Uffici del Genio civile.

Qualora le costruzioni non siano iniziate nel predetto termine di 120 giorni, le aree relative sono destinate ad acquisti od espropriazioni secondo le norme della presente legge, ma il prezzo di acquisto o l'indennità sono corrisposte al proprietario con una riduzione del 10 per cento a titolo di penale.

L'ammontare della penale è versato al Comune direttamente dall'acquirente o espropriante ed è impiegato dal Comune, per l'acquisto o l'esproprio delle aree a norma della presente legge e per l'esecuzione delle opere di cui al successivo articolo 19.

Qualora i lavori siano stati iniziati ma non ultimati nei termini di cui al primo comma del presente articolo, il Ministro dei lavori pubblici promuove la espropriazione della costruzione per completarla e destinarla alle categorie di cui alla legge 9 agosto 1954, n. 640.

Il prezzo di espropriazione della parte costruita non può superare il valore dell'area

calcolato ai sensi del precedente articolo 12 oltre, per le eventuali addizioni, la minore somma tra lo speso ed il migliorato.

I termini di cui al primo comma del presente articolo possono essere congruamente prorogati dalla Commissione di cui all'articolo 11, qualora si tratti di costruzione destinata ad alloggio del proprietario dell'area e per la quale il proprietario stesso abbia fatto richiesta di fruire dei benefici di cui alle leggi vigenti sull'edilizia economica o popolare.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le costruzioni effettuate sulle aree cedute dai Comuni a norma del primo comma dell'articolo 10.

#### Art. 18.

L'Ufficio del Genio civile esercita la vigilanza sulle costruzioni di cui agli articoli 16 e 17 per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge: qualora ne constati l'inosservanza, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni.

In caso di contravvenzione all'ordine di sospensione si applicano le sanzioni previste dall'articolo 41, lettera b), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La dichiarazione di abitabilità dei fabbricati di cui al presente articolo è rilasciata previa presentazione al Comune di un certificato dell'Ufficio del Genio civile attestante che la costruzione eseguita è conforme al progetto vistato ai sensi del primo comma.

Gli alloggi costruiti a norma del primo comma dell'articolo 16 possono essere dati in affitto solo a coloro che si trovino nelle condizioni di essere assegnatari di alloggi popolari ai sensi delle vigenti disposizioni, ad un canone, convenzionato con il Comune, per i primi quindici anni a decorrere dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, determinato nella misura del 5 per cento sul costo di costruzione di abitazioni

analoghe realizzate dagli Istituti autonomi per le case popolari.

Art. 19.

I Comuni sono obbligati a provvedere, con priorità rispetto ad altre zone, alla sistemazione della rete viabile, alla dotazione dei necessari servizi igienici e all'allacciamento alla rete dei pubblici servizi delle zone incluse nei piani, utilizzate in proprio dagli enti di cui al terzo comma dell'articolo 10.

Art. 20.

L'aliquota del 50 per cento di cui all'articolo 45 della legge concernente le imposizioni sulle aree fabbricabili e l'importo delle penalità di cui all'articolo 17 devono essere destinati con priorità dal Comune alle spese per acquisto o espropriazione delle aree a norma della presente legge e della legge concernente le imposizioni sull'incremento di valore dei beni immobili e alle spese per i servizi di carattere generale di cui all'articolo 19.

Art. 21.

Qualora le aree espropriate ai sensi dell'articolo 13 della legge concernente l'imposizione sulle aree fabbricabili non siano destinate all'edilizia popolare e utilizzate dal Comune o cedute ad enti di cui all'articolo 10 della presente legge, il 30 per cento del ricavato delle relative alienazioni deve essere destinato ai fini di cui all'articolo 20 della presente legge.

Art. 22.

Salve le agevolazioni tributarie consentite dalle vigenti disposizioni, gli atti di acquisto o di espropriazione di cui agli articoli 13 e 14 della presente legge sono sottoposti a registrazione a tassa fissa e le imposte ipotecarie sono ridotte al quarto.

Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

Qualora le aree acquistate o espropriate non possano, per qualsiasi ragione, essere utilizzate dagli enti per i fini della presente legge o siano lasciate senza uso per un periodo di cinque anni dall'acquisto, si incorre nella decadenza dai benefici fiscali previsti dal presente articolo.