

CAMERA DEI DEPUTATI N. 98

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CURTI AURELIO, LA PIRA, SABATINI, PENAZZATO, GITTI, CASTELLI,
ROSELLI, SECRETO, DONAT-CATTIN, SARTI**

Presentata il 16 luglio 1958

Modificazioni al testo unico delle leggi sulla finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, per l'applicazione dei contributi di miglioria; alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, per i piani regolatori particolareggiati e nuove norme per gli indennizzi ai proprietari soggetti ad esproprio per l'attuazione dei piani medesimi

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il problema della tassazione del plusvalore che si verifica nei riguardi delle aree fabbricabili e degli edifici urbani in conseguenza di opere pubbliche specifiche o di complessi di opere pubbliche eseguite dagli Enti locali, ha dato luogo a studi e proposte.

Anche eminenti economisti di scuola liberale hanno approvato pienamente la validità e la equità della tassazione dei plusvalori.

L'Einaudi (1) ad esempio, afferma:

« La città stessa fa aumentare il valore; coll'estendersi delle città cresce l'utilità delle aree centrali e l'inquilino e il negoziante sono disposti a pagare fitti sempre più forti, perché il flusso di gente che passa per le vie centrali della città è attratto dalle vetrine e si dispone a spendere. Fatti storici, demografici, economici, estranei all'opera dell'individuo, fanno sì che l'area aumenti di valore. Il merito non è del proprietario ma dell'insieme di circostanze per cui la città fu costruita in un luogo piuttosto

che in un altro. Poiché la società ha creato i valori e gli incrementi di valore delle aree fabbricabili, essa stessa per mezzo del municipio e dello Stato ha ragione di attribuirsi una parte con l'imposta. I valori creati dalla società debbono ad essa ritornare ».

Nel dopoguerra l'enorme espansione edilizia avvenuta in molte città ha notevolmente acuito il problema in quanto il valore delle aree nel volgere di pochi anni, ha assunto incrementi che hanno toccato punte elevatissime.

La dottrina prevalente non ritiene che i redditi derivanti dagli incrementi di valore nei beni urbani possano essere idoneamente colpiti mediante le normali imposte sui redditi, invece, di fronte ad un caratteristico fenomeno di plusvalore e conseguentemente di sovrareddito, ha contrapposto un'imposizione specifica che ha molte analogie con quella straordinaria.

Nel diritto positivo italiano, dopo alcuni sporadici tentativi, si è avuta una regolamentazione organica, sia pur densa di gravi incongruenze, col testo unico per la finanza

L. EINAUDI, *Principi di scienza della finanza*, IV ediz., Torino, pag. 200.

locale 14 settembre 1931, n. 1175, al capo XV concernente i contributi di miglioria specifica e generica.

Per quanto riguarda le aree fabbricabili, si è oscillato fra un'imposta annuale con una tenue aliquota sul valore delle aree stesse ed un'imposta sugli incrementi di valore da applicarsi solamente in occasione dei trapassi di proprietà o delle edificazioni.

I proponenti sono favorevoli a quest'ultima soluzione in quanto solo nel momento del trapasso di proprietà o dell'edificazione, il proprietario realizza il sovrareddito. L'imposta continuativa invece obbliga il contribuente a dei pagamenti anticipati rispetto tale momento e li esige nei riguardi di un bene mentre questo non produce alcun reddito normale.

È ben vero che l'imposta annuale assicura all'Ente impositore un gettito più costante per ciascun esercizio, pur tuttavia questo elemento non può essere considerato preminente per determinare la scelta del tipo d'imposizione.

V'è invece da considerare che la tassazione dell'incremento di valore già prodotto, vieta, per quanto attiene ai realizzamenti precedenti all'istituzione del tributo, la possibilità di traslazione dell'imposta, mentre l'imposizione continuativa provoca automaticamente tale fenomeno e perciò arreca il rialzo dei prezzi di mercato.

Con ciò già ci siamo introdotti in una delle questioni fondamentali che sorgono nei riguardi della tassazione del plusvalore: quella della retroattività cioè dell'efficacia dell'imposta per un periodo precedente all'istituzione dell'imposta stessa.

Da un punto di vista puramente dottrinale, l'imposizione ad un sovrareddito agisce di per sé con retroattività essendo applicabile solo quando eventi eccezionali abbiano procurato la formazione del sovrareddito. Non potendosi infatti prevedere come e quando viene a crearsi il fenomeno che produce il plusvalore, l'istituzione dell'imposta su di esso può avvenire solamente dopo che il fenomeno abbia avuto compimento od almeno abbia avuto inizio.

Appartiene ormai alla dottrina ed alla legislazione tributaria il concetto di tassazione retroattiva quando ci si trova di fronte a dei sovraredditi. Accanto al plusvalore delle aree è da annoverarsi il caso dei soprapprofitti di guerra.

Nella trascorsa legislatura vi fu un progetto ministeriale tendente a sostituire il contributo di miglioria con una imposta an-

nuale, però il progetto di legge quale pervenne alla Camera dei deputati dal Senato già reinseriva il contributo di miglioria come tassazione alternativa rispetto a quella annuale.

La presente proposta di legge, per le già esposte ragioni, nel mantenere in applicazione esclusivamente i contributi di miglioria, intende rendere realmente possibile la tassazione.

Già si è detto che il testo unico per la finanza locale è ricco di incongruenze, v'è da aggiungere che per quanto concerne i ricorsi e le opposizioni dei contribuenti, crea una tale complessità per cui i comuni che intendono applicare l'imposizione devono assoggettarsi ad un lavoro veramente improbo. Infatti ben pochi sono i comuni che hanno tentato l'istituzione dei contributi di miglioria.

Il difetto essenziale delle norme in vigore consiste nel fatto che i contribuenti possono interporre opposizione alla deliberazione istitutiva del contributo. Quindi finché resta in essere un solo ricorso sul *quantum* della stima iniziale, tutta l'applicazione del tributo è bloccata. Inoltre si deve accedere all'omologazione del Ministro delle finanze il quale decide contemporaneamente sui ricorsi, e qui interviene in soprappiù una complicatissima procedura: infatti a mente del decreto interministeriale 19 settembre 1931 (supplemento della *Gazzetta Ufficiale* n. 218) su ogni ricorso devono esprimere il proprio parere sia la Camera di commercio sia l'Ufficio tecnico erariale.

Quando tutto ciò è perfezionato, il tributo è solamente a metà strada, giacché il comune dovrà ancora notificare i valori finali sui quali i contribuenti possono pur sempre avanzare ricorso alle Commissioni tributarie.

La presente proposta di legge chiarisce esattamente il soggetto e l'oggetto dell'imposizione e reinserisce il contenzioso nell'alveo normale delle Commissioni tributarie; aggiunto ancora che introducendo le denunce degli interessati essa sveltisce il metodo d'imposizione, è detto in sintesi il contenuto dei tredici articoli che modificano tutto il capo XV del testo unico per la finanza locale.

Circa altre particolarità di minore importanza si rinvia alla lettura del disegno di legge.

Gli articoli dal 14 al 17 dettano le norme di saldatura tra la vecchia e la nuova legge per i comuni che abbiano già deliberato per tutto o per parte del territorio il contributo di miglioria generica.

Dall'articolo 18 in poi si entra in un diverso argomento che è strettamente connesso con il precedente.

È invero un argomento nuovo, pur tuttavia ha importanza pari a quella della restituzione alla società di una parte dei valori da essa creati.

I piani regolatori e le opere pubbliche, mentre da un lato apportano un incremento di valore, da un altro lato svalorizzano il valore delle aree su cui verranno costruite le opere ed installati i servizi pubblici. Aggiungasi che i comuni incontrano notevoli difficoltà, cui occorre porre rimedio, per provvedere ai finanziamenti idonei all'acquisizione delle aree ed all'esecuzione delle opere.

L'attuale regolamentazione degli espropri delle aree per la esecuzione dei piani regolatori lede profondamente i diritti della proprietà privata. Lungi da noi il concetto di impedire all'Ente pubblico di esercitare le sue facoltà d'imperio per dichiarare determinate aree necessarie a scopi di pubblica utilità, che anzi si intende rafforzare ed ampliare tale prerogativa, però il metodo in vigore per giungere all'indennizzo dell'esproprio è quanto mai lento ed impervio.

È noto che difficilmente l'espropriato ottiene un equo indennizzo, ma, peggio ancora, il più delle volte il proprietario attende anni ed anni prima di vedere il comune interessato ad acquisire l'area e durante questa attesa non può disporre della sua area neppure per alienarla.

Questo è il motivo fondamentale per cui sorgono tante opposizioni ai piani regolatori: ognuno cerca di scrollarsi di dosso il pesante fardello. Così resta bloccata l'espansione dei servizi pubblici con grave documento alla propulsione del reddito e dell'occupazione.

La presente proposta di legge intende inserire garbatamente in una materia quanto mai delicata, un metodo di indennizzo alternativo rispetto a quello vigente. E l'alternatività è sì dichiarata possibile dal comune ma è esercitata dai proprietari a loro discrezione.

Il metodo è il seguente.

L'area di Tizio dovrebbe essere espropriata per costruirvi una scuola. Se Tizio è consenziente, si fa il computo dei metri cubi che avrebbe potuto costruire sulla sua area secondo le norme edilizie locali, supponendo che su di essa sia ammesso costruire fabbricati civili. A Tizio il comune rilascia delle « cartelle edilizie » di entità pari ai metri cubi che avrebbe potuto costruire. Le « cartelle edilizie » sono negoziabili fra i privati

e certamente troveranno acquirenti per il fatto che arrecano il seguente vantaggio: nei limiti del 25 per cento (per essere più semplici, nei limiti di un piano fuori terra ogni quattro ammessi dalle norme edilizie) l'acquirente ha diritto a sopraelevare il proprio edificio, presentando al comune cartelle edilizie per una entità di metri cubi eguali alla maggiore edificazione.

In sintesi: il comune non paga nulla per le aree necessarie ai servizi pubblici, ma rilascia dei « pezzi di carta »; il proprietario soggetto ad esproprio, senza alcuna attesa, ha pieno rientro del valore dell'area (quanto meno saremo molto vicini ad esso, anzi in taluni momenti forse le cartelle edilizie faranno aggio sui valori delle aree più periferiche); l'onere delle aree da mettere a disposizione del comune, si disperde mediamente su tutti i proprietari edilizi.

Si è affermato che il proprietario soggetto ad esproprio ottiene dalla vendita delle cartelle edilizie un prezzo corrispondente al valore di mercato dell'area. Infatti il valore dell'area è relativo alla possibilità di sfruttamento edilizio dell'area stessa, ovvero al numero di metri cubi costruibili su ogni metro quadrato di area.

È quindi logico prevedere che i valori di mercato delle cartelle edilizie rappresentative di metri cubi edificabili si attesteranno sul valore dell'area che ammetta la costruibilità del medesimo numero di metri cubi.

Naturalmente la trasferibilità delle « cartelle edilizie », ovvero delle cubature, deve restare nei limiti di zone urbanisticamente omogenee; non si può trasferire una determinata cubatura dall'estrema periferia in pieno centro della città. Tutto ciò è tenuto presente nella proposta di legge al fine di evitare plusvalenze delle cartelle.

Potrebbe anche avvenire che la domanda di maggiori edificazioni superi l'offerta di metri cubi rappresentati dalle « cartelle edilizie ». In tal caso, dopo esperienze concrete, si potranno adottare gli opportuni provvedimenti.

Taluno potrebbe obiettare che mediante il sistema proposto, si giungerebbe al risultato di convalidare le irregolarità edilizie o quanto meno di permettere deroghe ai piani regolatori.

Il movente fondamentale della proposta di legge è del tutto opposto. Il comune in sede di piano regolatore, tenuti presenti i criteri urbanistici che impongono determinati limiti alla costruibilità in ogni zona residenziale, deve deliberare un limite leggermente

inferiore a quello risultante da una razionale visione urbanistica. Questo ultimo limite sarà poi in effetti raggiunto nella edificazione attraverso l'acquisto delle « cartelle edilizie » facendo così gravare su tutti i proprietari edilizi l'onere delle aree da adibire ai servizi generali la cui esistenza valorizza le stesse proprietà edilizie.

È ovvio che la presente proposta di legge è applicabile negli agglomerati urbani grandi e medi e nei piccoli comuni limitrofi ove è in atto una espansione dell'aggregato urbano.

Resterà peraltro al giudizio discrezionale dell'Amministrazione comunale la decisione di permettere ai privati di accedere all'indennizzo mediante le « cartelle edilizie », oppure, ove non sussistessero le condizioni atte a provocare la domanda delle cubature, di avvalersi della legge in vigore per l'esproprio.

Però i risultati che si otterranno proprio nei comuni più necessitanti di opere tese ad accompagnare lo sviluppo urbano, saranno notevoli: da un lato per la civica amministrazione, lo sgravio degli oneri di spesa per l'acquisto delle aree, d'altro lato per i proprietari, l'equo e rapido indennizzo che eliminerà le remore all'attuazione dei piani regolatori.

L'articolo 18 modifica l'articolo 13 della legge urbanistica al fine di far precisare nei piani regolatori particolareggiati gli elementi idonei alle determinazioni delle aree e delle cubature.

L'articolo 19, pure modificativo della legge urbanistica, propone di decentrare ai prefetti, previo parere dei Provveditorati regionali alle opere pubbliche, l'approvazione dei piani regolatori particolareggiati. Siamo infatti in sede di esecuzione dei piani generali già approvati dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici.

L'attuale sistema accentrato ha dimostrato di non poter reggere di fronte alla realtà. I piani regolatori generali varati sono pochissimi; in molti casi invece è scaduta la salvaguardia senza che il piano regolatore abbia percorso tutto l'iter burocratico.

Taluni comuni, alla scadenza dei termini, hanno addirittura deliberato nuovamente il piano regolatore riaprendo un nuovo biennio di salvaguardia. Intanto i privati proprietari, gli impresari costruttori, gli architetti e gli ingegneri sono impegnati a scrivere memoriali e ricorsi più che a costruire edifici. Ecco le ragioni del decentramento proposto almeno in sede esecutiva. Il dinamico meccanismo delle cartelle edilizie resterebbe privo

di effetto se si restasse vincolati ad una preliminare procedura lentissima.

L'articolo 20 e seguenti recano le norme relative alla procedura sopra illustrata.

Essa è posta come possibilità alternativa rispetto al normale metodo degli espropri: è il proprietario soggetto ad esproprio che può fare richiesta di accedere all'indennizzo mediante « cartelle edilizie ». Scelta questa possibilità non avviene però, salvo i casi dell'articolo 27, un concordato. È il comune che eseguisce il conteggio delle cubature e rilascia le cartelle. L'interessato potrà ricorrere sul *quantum* delle cartelle in via amministrativa.

Con l'articolo 26 si stabilisce che le aree necessarie ai servizi sociali non di gestione comunale, devono essere cedute gratuitamente dal comune agli enti preposti a tali servizi. Così quindi per gli ospedali, per gli ambulatori ed i servizi degli istituti assicurazioni malattie ed infortuni, per le parrocchie, ecc. Non è affatto questione di favoritismi. Anzitutto v'è il riconoscimento dell'importanza sociale di tali istituzioni, in secondo luogo se per motivi di interesse pubblico il piano regolatore ha imposto determinate ubicazioni ai servizi stessi, e logico favorirne l'installazione nelle ubicazioni deliberate. Poiché il comune ha ottenuto le aree senza spesa, deve trasferirle agli enti interessati senza loro aggravio.

L'articolo 27 prevede che per le aree destinate a servizi generali (cimiteri, mattatoi, ecc.) si possa addivenire a concordati con i proprietari sempre in merito all'indennizzo mediante « cartelle edilizie ».

In tal caso i limiti di negoziabilità delle cartelle devono essere più vasti di quelli di zona in quanto così ampie cubature non sarebbero assorbibili nell'ambito della zona o dell'unità organica residenziale. Invero il servizio cui danno luogo può interessare tutto l'aggregato urbano.

Onorevoli colleghi, pur avendo compiuto un meditato studio per sottoporre alla vostra attenzione un progetto il più organico possibile, ben sappiamo di aver lasciato in ombra alcuni aspetti di notevole importanza.

Ad esempio: l'articolo 13 della legge urbanistica, pur tenendo conto della proposta formulata dalla commissione di studio dell'I. N. U., ha una lacuna. Invero, in relazione all'ultimo comma dell'articolo 23 della presente legge, sarebbe più logico che i limiti di edificabilità raggiungibili mediante l'acquisto di « cartelle edilizie » fossero determinati dal comune zona per zona.

Abbiamo ritenuto di non avanzare integralmente tale proposta per rendere più accessibile il meccanismo in sé, ma durante l'esame della legge solleciteremo noi stessi il perfezionamento.

Inoltre di proposito non abbiamo inserito alcuna norma per l'acquisizione delle aree da utilizzare per l'edilizia popolare. Ciò perché il problema va inquadrato in una visione organica di tutta la politica dell'edilizia popolare, però la nostra proposta del trasferi-

mento delle cubature, può costituire il piedestallo economico e tributario su cui poter poggiare la disponibilità delle aree per l'edilizia popolare.

Onorevoli colleghi, vi chiediamo l'approvazione della presente proposta di legge non solo per le ragioni dianzi esposte, ma soprattutto per fondamentali motivi di equità fiscale e di accelerazione al progresso economico e sociale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

L'articolo 236 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 236. (*Contributo di miglioria specifica*). — « È data facoltà ai Comuni di istituire un contributo di miglioria specifica per colpire l'incremento di valore dei beni rustici ed urbani che sia conseguenza diretta od indiretta dell'esecuzione di singole opere pubbliche o della introduzione di pubblici servizi.

È soggetto all'onere del contributo di miglioria specifica anche l'incremento di valore derivante dalle modifiche dei piani regolatori particolareggiati, che rendano possibile un più redditizio sfruttamento edificatorio delle aree o degli edifici esistenti.

Il contributo di miglioria specifica può essere applicato anche dalle Regioni, dalle Province e dai Consorzi di Enti pubblici territoriali ai beni rustici ed urbani il cui valore sia aumentato in dipendenza di singole opere eseguite dalle Regioni, dalle Province e dai Consorzi.

Nel caso di opere eseguite con concorso di più Enti, il contributo è applicato dall'Ente che ha diretto l'esecuzione dell'opera. Gli altri Enti hanno diritto ad una quota proporzionale al loro concorso nelle spese.

Il contributo di miglioria specifica non si applica alle aree fabbricabili se il Comune ha già istituito il contributo di miglioria generica ».

ART. 2.

L'articolo 237 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 237. (*Istituzione del contributo*). — « Il comune che intende applicare il contributo di miglioria specifica deve deliberarne l'istituzione entro un anno dalla data del collaudo dell'opera pubblica, oppure entro un anno dalla data di approvazione delle varianti al piano particolareggiato.

La deliberazione deve indicare le ditte intestatarie dei beni avvantaggiati e deve indicare i prezzi dei beni e delle aree come all'articolo seguente, in base ai quali l'Ente impositore intende applicare il contributo ».

ART. 3.

L'articolo 238 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 238. (*Incremento di valore, aliquote, soggetti*). — « Il contributo viene applicato all'incremento di valore attribuibile agli immobili in conseguenza dell'opera pubblica eseguita, o della variante al piano regolatore particolareggiato, con deduzione delle spese sostenute e della presunta remunerazione dell'opera prestata dal contribuente o dagli altri componenti la sua famiglia per migliorare i beni cui l'incremento si riferisce.

L'incremento di valore dei beni rustici ed urbani soggetto al contributo di miglioria specifica si determina in base alla differenza fra il prezzo di mercato corrente dopo l'esecuzione dell'opera pubblica o dopo l'approvazione della variante al piano regolatore ed il prezzo di mercato del 1° gennaio dell'anno antecedente a quello della deliberazione con cui fu stabilito di dar corso alla opera pubblica o alla variante di cui si tratta.

Ove l'incremento di valore dipenda anche da cause concorrenti diverse dall'esecuzione dell'opera pubblica o dalla variante al piano regolatore, il contributo si applica soltanto alla parte di incremento attribuibile all'opera medesima o alla variante al piano regolatore.

L'aliquota massima del contributo è fissata nella misura del 30 per cento dell'incremento di valore.

Il contributo è applicato a carico del proprietario degli immobili alla data del collaudo dell'opera, o dell'approvazione della variante al piano regolatore. Sono però solidali nell'obbligo di pagamento i successori od aventi causa del proprietario medesimo.

L'obbligato al pagamento ha ragione di rivalsa verso coloro che hanno ceduto la proprietà dei beni in periodo successivo al 1° gennaio dell'anno di riferimento della stima iniziale di cui al secondo comma, in proporzione alla durata della loro proprietà ».

ART. 4.

L'articolo 239 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1195, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 239. (*Procedura - Ricorsi*). — « La deliberazione istitutiva del contributo di miglioria specifica è soggetta all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa per i Comuni, per le Province e per i Consorzi di Enti appartenenti alle stesse Province ed alla approvazione del Ministro delle finanze per i Consorzi di Enti appartenenti a più Province.

Dopo l'approvazione deve essere depositata per trenta giorni consecutivi a disposizione del pubblico nell'ufficio dell'Ente impositore e deve essere notificata per estratto agli interessati.

Contro l'inclusione in deliberazione e contro i valori in essa indicati è ammesso ricorso alle Commissioni competenti ai sensi degli articoli da 277 a 294 del testo unico per la finanza locale. Il ricorso deve contenere la indicazione dei valori che il ricorrente intende siano da prendersi a base per il contributo di miglioria specifica; altrimenti si intendono accettati i valori indicati dall'Amministrazione, indipendentemente da ogni reclamo per altra contestazione.

Quando la opposizione del contribuente riguarda solo i valori indicati nella deliberazione di cui al secondo comma dell'articolo 237 il contributo deve essere iscritto immediatamente a ruolo per gli incrementi risultanti dai valori indicati dal contribuente, salvo ripetizioni del maggiore contributo dopo la decisione delle Commissioni ».

ART 5.

L'articolo 240 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 240. (*Contributo di miglioria generica*). — « È data facoltà ai Comuni di istituire un contributo di miglioria generica per colpire l'incremento di valore delle aree fabbricabili che sia da attribuirsi all'espansione dell'abitato ed al complesso delle opere pubbliche eseguite dal Comune ».

ART. 6.

L'articolo 241 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e

successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 241. (*Istituzione del contributo*). — « Il Comune che intende applicare il contributo deve deliberarne la istituzione entro un anno dalla data di cui alla successiva lettera b).

La deliberazione deve determinare:

a) la data per la stima iniziale del prezzo delle aree fabbricabili in riferimento all'inizio dell'espansione dell'abitato e del complesso di opere pubbliche eseguite dal Comune.

Tale data non può eccedere il triennio rispetto alla data di cui alla lettera successiva.

b) la data del compimento del complesso delle opere pubbliche eseguite dal Comune ».

ART. 7.

L'articolo 242 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 242. (*Incremento di valore, aliquote*). — « Sono considerate aree fabbricabili le aree comunque censite in catasto che possono essere destinate a costruzioni edilizie, e che abbiano valore superiore al quadruplo di quello determinato in base al reddito dominicale del terreno, ai sensi della legge 20 ottobre 1954, n. 1044.

Sono parificate alle aree fabbricabili quelle sulle quali sorgano costruzioni abusive od a carattere provvisorio, o ruderi di fabbricati di qualunque natura.

Sono parificate alle aree fabbricabili quelle sulle quali sorgano costruzioni che non superano la metà del volume edificabile secondo le norme del regolamento edilizio locale. In tal caso il contributo è ridotto proporzionalmente al volume edificato.

L'incremento di valore delle aree è determinato:

a) per la prima applicazione del contributo, dalla differenza tra il valore di mercato del terreno nudo accertato alla data di cui alla lettera a) dell'articolo 241, determinata nella deliberazione di prima applicazione del contributo e quello accertato nel momento di successiva alienazione dello stesso a qualsiasi titolo per atto tra vivi o nel momento dell'inizio della sua utilizzazione per la costruzione di un edificio;

b) per l'applicazione successiva, dalla differenza tra il valore di mercato accertato in occasione dell'ultima applicazione del con-

tributo e quello accertato al momento della successiva alienazione dell'area per atto tra vivi o dell'inizio della costruzione di un edificio sulla medesima.

Il valore di mercato nel momento della alienazione per atto tra vivi o della costruzione deve essere accertato indipendentemente dal prezzo pattuito o denunciato nell'atto di alienazione. Agli effetti della determinazione dei valori realizzati non si tiene nessun conto dei vincoli limitativi della edificabilità ove non si tratti di vincoli inderogabili derivanti da leggi o da provvedimenti amministrativi.

Il contributo viene applicato all'incremento di valore con deduzione della svalutazione della moneta e con deduzione delle spese sostenute e della presunta renumera- zione dell'opera prestata dal contribuente o dagli altri componenti la sua famiglia per migliorare l'area cui l'incremento si riferisce.

L'aliquota massima del contributo è fissata nella misura del 25 per cento dell'incremento di valore ».

ART. 8.

L'articolo 243 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 243. (*Soggetti, accertamenti suppletivi*). — « Il contributo è applicato a carico di tutti i proprietari delle aree alla data di cui alla lettera *b*) dell'articolo 241. Sono però solidali nell'obbligo di pagamento i successori ed aventi causa del proprietario medesimo.

È in facoltà del Comune di procedere ad accertamenti suppletivi d'incremento di valore in occasione dei successivi trapassi di proprietà, finché l'area rimanga fabbricabile.

In caso di alienazione il contributo di miglioria è dovuto all'alienante; nel caso di trasmissione del diritto di usufrutto e di uso della nuda proprietà, del diritto di superficie o di enfiteusi di durata limitata nel tempo, si applicano le norme di cui agli articoli 19, 20 e 28 della legge di registro. La trasmissione dell'enfiteusi o del diritto di superficie permanente sono parificati alla cessione del diritto di proprietà.

Il consolidamento dell'usufrutto o dell'uso con la nuova proprietà e la cessazione dei diritti di superficie e di enfiteusi danno luogo ad accertamenti di valore e ad applicazioni del contributo se il diritto si sia staccato dalla proprietà o abbia fatto oggetto di alienazione per altre vie.

In caso di edificazione, il contributo di miglioria è dovuto dal proprietario, dall'enfiteuta o dal superficiario permanente salvo la applicazione dell'articolo 964 del Codice civile per la suddivisione dell'onere fra i cointestati.

Ove sussistono diritti di usufrutto, di uso o di enfiteusi o superficie di durata limitata nel tempo, il contributo accertato per costruzione è applicato e percepito a carico di tutti gli aventi diritto sul terreno in via solidale; l'onere si suddivide però fra i vari aventi diritto secondo le norme di cui agli articolo 19, 20 e 28 della legge di registro.

Nella prima applicazione del contributo l'obbligato al pagamento ha ragione di rivalsa verso coloro che hanno ceduto la proprietà delle aree in periodo successivo alla data di cui alla lettera a) dell'articolo 241, in proporzione alla durata delle loro proprietà ».

ART. 9.

L'articolo 244 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 244. (*Denunzie*). — « Nella deliberazione istitutiva del contributo, il comune può disporre che tutti i proprietari soggetti al contributo denunzino le singole aree fabbricabili colpite dal contributo.

In tal caso, entro 20 giorni dall'approvazione della deliberazione istitutiva del contributo da parte della Giunta provinciale amministrativa, il sindaco con avviso da affiggersi all'albo pretorio e in altri luoghi pubblici, invita i proprietari soggetti al contributo a presentare le denunzie.

La denuncia va fatta entro 60 giorni dalla data dell'avviso, su appositi moduli messi dal Comune a disposizione degli interessati.

La denuncia deve contenere, per singoli lotti di aree, la esatta descrizione catastale, l'indicazione delle ditte intestate in catasto e delle ditte proprietarie, quella degli eventuali aventi diritto di enfiteusi e superficie, di usufrutto od uso.

Entro trenta giorni dalla alienazione totale o parziale di un'area non edificata, le parti contraenti devono farne denuncia al Comune nel quale l'area è situata. L'alienazione per atto tra vivi di quote indivise o di diritti reali di godimento sulle aree stesse, la costituzione di enfiteusi, del diritto di

superficie, la cessione del diritto di uso o di usufrutto e il consolidamento dei diritti di usufrutto od uso con la nuova proprietà, la cessazione dei diritti di superficie o di enfiteusi, a qualunque titolo avvengano, sono equiparati alla alienazione totale agli effetti dell'obbligo della denuncia.

La denuncia deve indicare il valore alla data di cui alla lettera *a*) dell'articolo 241 e deve contenere gli estremi dell'atto di alienazione ed il valore attribuito alla area nel momento della stipulazione dell'atto stesso.

Uguale denuncia deve essere fatta dal proprietario del terreno e dalla impresa costruttrice entro sessanta giorni dall'inizio di qualsiasi costruzione.

Nella denuncia deve essere indicato il valore alla data di cui alla lettera *a*) dell'articolo 241 ed il valore corrente dell'area al momento dell'inizio della costruzione.

I proprietari delle aree alla data di cui alla lettera *b*) dell'articolo 241 che avessero alienato l'area od iniziato l'edificazione antecedentemente all'approvazione della deliberazione istitutiva del contributo, devono indicare quanto prescritto nei due commi precedenti nella stessa denuncia di cui al primo comma del presente articolo.

Le denunce vanno fatte su appositi moduli messi dal Comune a disposizione degli interessati.

Di ogni denuncia l'ufficio comunale rilascia ricevuta su apposito modulo.

Chiunque avendone l'obbligo non presenta la denuncia è punito con l'ammenda di cui all'articolo 296 ».

ART. 10.

L'articolo 245 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 245, (*Procedura, ricorsi*). — « In base alle denunce, alle modificazioni apportatevi d'ufficio oppure in base agli accertamenti eseguiti d'ufficio, la Giunta municipale con una o più deliberazioni da assumersi entro un anno dalla presentazione della denuncia delibera le iscrizioni da introdursi nei ruoli.

In caso di omessa denuncia la deliberazione di cui al comma precedente può essere assunta entro un quinquennio dalla data in cui la denuncia avrebbe dovuto essere effettuata.

Le deliberazioni per le iscrizioni da introdursi nei ruoli devono essere notificate per estratto al contribuente.

Per le notificazioni ed i ricorsi si applicano le norme degli articoli dal 277 al 294 ».

ART. 11.

L'articolo 246 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, è sostituito come segue:

ART. 246. (*Esenzioni*). — « Sono esenti dai contributi di miglioria specifica e generica:

1°) Lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni ed i Consorzi di Enti pubblici territoriali, limitatamente ai beni situati nelle rispettive giurisdizioni:

2°) gli Istituti autonomi per le case popolari e gli altri Enti pubblici di cui all'articolo 16 del testo unico per la edilizia popolare ed economica approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modifiche ed integrazioni, la Gestione I. N. A.-Casa e l'U. N. R. R. A.-Casas 1^a Giunta;

3°) le istituzioni di assistenza e beneficenza riconosciute come enti morali, le persone giuridiche pubbliche aventi finalità di cura, di istruzione ed educazione e gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, limitatamente ai beni usati per servizi di istituto ed alle aree destinate ad ampliamenti dei servizi stessi.

Sono altresì esenti i proprietari, gli usufruttuari, gli enfiteuti od i superficiari dei seguenti beni, finché i relativi vincoli perdurino:

1°) aree sulle quali è permanentemente vietata per disposizione d'autorità la costruzione;

2°) aree che piani debitamente approvati destinino esclusivamente ed inderogabilmente alla edilizia popolare;

3°) aree ed edifici costituenti campi ed attrezzature sportive ».

ART. 12.

Nel testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, dopo l'articolo 246 è aggiunto il seguente articolo:

ART. 246-bis. (*Riscossione*). — « La riscossione dei contributi di miglioria specifica e generica avviene mediante iscrizione a ruolo, secondo la procedura stabilita per i tributi locali, ma con la rateazione in dieci rate semestrali, e con facoltà del contribuente di antici-

pare in tutto o in parte il pagamento con lo sconto al tasso di interesse legale, per il periodo di anticipazione.

I beni indivisi vengono ripartiti nelle quote spettanti ai singoli proprietari con l'osservanza del disposto dell'articolo 1101 del Codice civile.

Le società commerciali e gli altri Enti collettivi sono considerati come unico contribuente ».

ART. 13.

Nel testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, e successive modificazioni, dopo l'articolo 246-*bis* è aggiunto il seguente articolo.

ART. 246-*ter*. (*Delegazioni di pagamento*).
« Sul provento dei contribuenti di miglioria generica i Comuni possono rilasciare delegazioni di pagamento a favore della Cassa depositi e prestiti e di altri Istituti di diritto pubblico, che siano autorizzati a concedere mutui ai detti enti ».

ART. 14.

I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge abbiano già deliberato l'istituzione del contributo di miglioria generica possono deliberare l'aumento dell'aliquota nei limiti massimi consentiti dalla presente legge solamente per i trapassi di proprietà o per le edificazioni successive alla data di entrata in vigore della legge stessa.

ART. 15.

Al Comune che abbia deliberato l'istituzione del contributo di miglioria generica limitatamente ad alcune zone del territorio comunale, è data facoltà di deliberare ai sensi della presente legge, l'istituzione del contributo di miglioria generica per la rimanente parte del suo territorio.

ART. 16.

I proprietari delle aree nelle zone per cui il Comune ha già deliberato l'istituzione del contributo di miglioria generica senza avere ancora notificato agli interessati il valore dell'area al momento del trapasso di proprietà o dell'edificazione, sono tenuti a presentare le denunce di cui al quinto, sesto, settimo ed ottavo comma dell'articolo 244 del testo unico per la finanza locale modificato ai sensi della presente legge.

Salvo quanto disposto all'articolo 14 ed al precedente comma, nulla è innovato circa l'applicazione del contributo di miglioria generica per le deliberazioni istitutive già omologate dal Ministro delle finanze.

ART. 17.

I ricorsi ed i reclami pendenti presso le Giunte provinciali amministrative e presso il Ministero delle finanze contro le deliberazioni già assunte dai Comuni relative alla applicazione del contributo di miglioria generica vengono trasmessi di ufficio, entro tre mesi, alle Commissioni comunali di cui all'articolo 278 del testo unico per la finanza locale 14 settembre 1931, n. 1175, per il relativo giudizio, eccetto il caso che si tratti di impugnative dei valori iniziali per il conteggio del contributo di miglioria generica, nel qual caso l'impugnativa decade, e può essere riproposta, se del caso, solo ai sensi della presente legge, dopo che sia accertato anche il valore delle aree al momento della alienazione per atto tra vivi o dell'inizio di costruzione.

Della trasmissione dei ricorsi è data comunicazione alle parti a cura del Comune.

Nei casi di cui al primo comma, le deliberazioni istitutive del contributo di miglioria generica sono soggette all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa per quanto attiene alla legittimità ed all'opportunità dell'istituzione stessa secondo le norme in vigore alla data delle deliberazioni.

ART. 18.

L'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:

« Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani regolatori particolareggiati. Essi devono indicare:

1°) la rete stradale della zona, con la indicazione degli allineamenti e dei principali dati altimetrici esistenti e di progetto;

2°) la destinazione degli isolati con la relativa indicazione della tipologia edilizia, e la loro suddivisione in lotti fabbricabili;

3°) i limiti volumetrici ammessi per le edificazioni nell'ambito di ciascuna zona, la quale può essere suddivisa in unità organiche residenziali. Tali limiti devono essere specificati sia nei riguardi dei metri cubi costruibili rispetto ai metri quadrati di area fabbricabile, sia nei riguardi del numero dei

piani fuori terra costruibili rispetto alla larghezza delle strade o delle piazze prospicienti;

4°) le delimitazioni delle aree da adibire ai servizi pubblici generali od a quelli particolari di zona o di unità organica residenziale: asili infantili, scuole, centri culturali, centri religiosi, centri sanitari, centri sociali, mercati, giardini pubblici, impianti sportivi, stazioni di linee di comunicazione locale, mattatoi, cimiteri e zone laterali ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

5°) gli edifici destinati a demolizione, ricostruzione, restauro o bonifica edilizia.

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata sulla mappa catastale;

b) relazione illustrativa e norme urbanistico-edilizie occorrenti all'esecuzione del piano;

c) programma economico-finanziario ».

ART. 19.

L'articolo 16 della legge urbanistica 17 agosto 1949, n. 1150, è sostituito dal seguente:

« I piani regolatori particolareggiati, previo parere del Provveditorato regionale alle opere pubbliche sono approvati con decreto del prefetto.

I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, ed alla legge 29 giugno 1939, n. 1947, dovranno essere preventivamente sottoposti alla locale Soprintendenza alle antichità od alla Soprintendenza ai monumenti, seconda le rispettive competenze.

Col decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella Segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura ».

ART. 20.

È data facoltà ai Comuni di applicare le norme seguenti per gli indennizzi ai proprietari delle aree di cui al n. 4 dell'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificato con la presente legge.

L'esercizio di tale facoltà deve essere dichiarato nella stessa deliberazione di adozione del piano regolatore generale o nelle deliberazioni di adozione dei piani regolatori particolareggiati ovvero successivamente con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

ART. 21.

Ricorrendo la determinazione del Consiglio comunale di cui all'articolo precedente, i proprietari delle aree ivi specificate, fatta eccezione per quanto disposto all'articolo 27, i quali non abbiano presentato opposizione, oppure dichiarino di recedere dall'opposizione, possono presentare domanda al sindaco per essere indennizzati mediante le cartelle edilizie di cui agli articoli seguenti.

La domanda deve essere presentata entro 30 giorni dalla scadenza del termine per le opposizioni ovvero entro 30 giorni dalla deliberazione di cui all'articolo 20.

ART. 22.

Il Comune entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia ai proprietari soggetti ad esproprio un numero di cartelle edilizie di entità pari ai metri cubi che il proprietario avrebbe potuto costruire ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale in relazione al n. 3 dell'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificato con la presente legge.

Sui computi metrici e sul rilascio delle cartelle edilizie a ciascun proprietario espropriato, delibera la Giunta municipale.

ART. 23.

Le cartelle edilizie di cui all'articolo precedente devono essere conformi all'allegato A della presente legge, e devono essere firmate dal sindaco, dal segretario comunale e dal ragioniere ove esiste.

Le pezzature sono da 1.000, 100, 10 e 5 metri cubi.

L'arrotondamento è compiuto per eccesso sulla pezzatura minima.

Le cartelle edilizie sono negoziabili fra i privati e non sono gravate da imposta sui trasferimenti ne' da alcuna imposta per altro titolo.

I proprietari di aree e di edifici urbani hanno diritto di ottenere dal Comune un maggiore volume edificabile per il massimo del 25 per cento rispetto i limiti deliberati dal Comune ai sensi del n. 3 dell'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, qualora consegnino al Comune cartelle edilizie di pari volume, emesse per la stessa zona od unità organica residenziale in cui è sita l'area o l'edificio per cui si richiede la maggiore edificazione, sempreché l'edificio non sia soggetto a specifici vincoli impedienti una maggiore edificazione.

ART. 24.

Contro le deliberazioni della Giunta municipale di cui all'ultimo comma dell'articolo 22 è ammesso ricorso in via amministrativa nei vari gradi previsti dalla legge.

Comunque il trasferimento della proprietà al Comune avviene all'atto del rilascio delle cartelle edilizie.

ART. 25.

Qualora sulle aree espropriate sorgano costruzioni non abusive, il proprietario espropriato conserva la piena disponibilità delle costruzioni e dei diritti esistenti sinché il Comune non ha definito la procedura di esproprio delle costruzioni.

ART. 26.

Le aree di cui al n. 4 dell'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificato con la presente legge, per le quali il Comune non ha competenza all'esecuzione delle opere ed alla gestione dei servizi, devono essere trasferite gratuitamente dal Comune agli Enti che per finalità istituzionali provvedono ai servizi stessi.

Tali trasferimenti di proprietà sono esenti da qualsiasi tassa.

ART. 27.

Per le aree destinate dai piani regolatori particolareggiati a servizi pubblici di interesse generale, quali le stazioni di linee di comunicazione locale, i mattatoi, i cimiteri, i parchi pubblici, i Comuni hanno facoltà di stipulare accordi con i proprietari soggetti

ad esproprio per acquisire dette aree mediante il rilascio di cartelle edilizie.

In tal caso le cartelle edilizie possono essere negoziate in più zone od unità organiche residenziali secondo le pattuizioni fra il Comune e gli interessati.

Gli accordi con i proprietari sono deliberati dal Consiglio comunale e sono soggetti all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa.

ART. 28.

I trasferimenti di proprietà al Comune di cui al secondo comma dell'articolo 24 ed al primo comma dell'articolo 27 sono soggetti alla tassa fissa di registro. Le tasse di trascrizione sono ridotte alla metà.

ART. 29.

Nulla è dovuto ai proprietari soggetti ad esproprio, indennizzati con le cartelle edilizie, per la mancata realizzazione delle opere e dei servizi previsti dai piani regolatori particolareggiati.

ART. 30.

I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge abbiano già deliberato i piani regolatori particolareggiati e che intendano valersi della facoltà di cui all'articolo 20, devono integrare le deliberazioni dei piani regolatori particolareggiati con tutti gli elementi richiesti dall'articolo 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificato con la presente legge.

(ALLEGATO A).

COMUNE DI.....

CARTELLA EDILIZIA

(Articolo 20 e seguenti legge)

(Deliberazione Consiglio comunale.....

Giunta provinciale amministrativa)

per metri cubi.
(in cifre) (in lettere)

usufruibili nelle edificazioni comprese nella zona (o nell'unità organica residenziale) deno-
minata.

e delimitata come segue:

.....
.....
.....
.....
.....

A mente della legge e della deliberazione del Consiglio comunale sopra citate, il maggior volume di edificazione cui ha diritto il possessore di cartelle edilizie, non può superare il 25 per cento dei limiti stabiliti nella deliberazione medesima.

..... addì

Il Ragioniere

Il Sindaco

Il Segretario comunale

.....

.....

.....