

**CAMERA DEI DEPUTATI** N. 547-A

**RELAZIONE DELLA IX COMMISSIONE PERMANENTE**

(LAVORI PUBBLICI)

(RELATORE RIPAMONTI)

SUL

**DISEGNO DI LEGGE**

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)

*alla Presidenza il 10 novembre 1958*

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

*Presentata alla Presidenza il 14 aprile 1961*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nella seduta del 12 febbraio 1957 il Senato della Repubblica approvò il disegno di legge n. 2770 « Disposizioni per favorire l'acquisizione delle aree fabbricabili per l'edilizia popolare », presentato dal Ministro dei lavori pubblici,

onorevole Romita, nella seduta del 13 ottobre 1955, sulla base del testo coordinato dalla Commissione (stampato n. 1181).

Il disegno di legge venne trasmesso dal Presidente del Senato della Repubblica alla Presidenza della Camera il 7 marzo 1957 e

l'iter legislativo non trovò compimento nel corso della seconda legislatura.

Con la presentazione del disegno di legge n. 2770 da parte del Ministro Romita si concludevano le indagini e gli studi avviati dal Ministero dei lavori pubblici su iniziativa dell'onorevole Aldisio, come può rilevarsi dalle dichiarazioni fatte al Senato nel discorso sullo stato di previsione della spesa per il Ministero dei lavori pubblici per l'esercizio finanziario 1952-53, che ritengo opportuno riportare: « È urgente introdurre nella nostra legislazione una norma largamente attesa perché moralizzatrice, quella della disciplina delle aree fabbricabili. Come più volte ho affermato, l'intervento dello Stato nel settore edilizio si è risolto fin'ora in una vasta e costante speculazione di questi detentori di aree fabbricabili, che hanno, attraverso tempestivi accaparramenti ed un piano di resistenza nelle cessioni, assorbito gran parte delle provvidenze che lo Stato destina a favore di tutte le attività edilizie, con ripercussioni negative anche nel settore dell'edilizia privata ».

Il disegno di legge in esame presentato dal Ministro dei lavori pubblici, onorevole Togni, nella seduta del 10 novembre 1958, risponde alle medesime finalità del precedente disegno di legge e le modifiche apportate dalla Commissione dopo un lungo e approfondito dibattito sono ispirate, da un lato, all'esigenza dell'autonomo manifestarsi della politica urbanistica al livello comunale e, dall'altro lato, di rendere maggiormente idoneo lo strumento legislativo in rapporto alle finalità da perseguire, quali l'ordinato sviluppo urbanistico delle nostre città e la possibilità di acquisire tempestivamente le aree fabbricabili necessarie per l'attuazione dei programmi pluriennali di edilizia popolare.

L'esperienza nell'attuazione dei primi programmi di sviluppo dell'edilizia popolare, con l'applicazione delle leggi 28 febbraio 1949, n. 43: « Provvedimenti per incrementare la occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per i lavoratori », 2 luglio 1949, n. 408: « Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie » e 10 agosto 1950, n. 715: « Fondo per l'incremento edilizio », ha portato alla constatazione, come si legge nella relazione ministeriale al presente disegno di legge che: « ogni programma di incremento edilizio costituisce perciò una spinta verso un maggior costo delle aree edificabili e tale maggior costo tende ad annullare i benefici che derivano dall'intervento dello Stato a favore dell'edilizia popolare.

Di conseguenza, ove non si ponga una remora all'indiscriminato aumento dei costi delle aree lo sforzo che lo Stato compie a favore dei ceti meno abbienti e il sacrificio che il contribuente è chiamato a compiere per fornire i mezzi occorrenti a questo intervento, si traducono in un illecito arricchimento di un limitato numero di proprietari di aree ».

Tale fenomeno poteva e può trovare naturale sede di contenimento nei provvedimenti fiscali, sia sulla base dell'integrale applicazione delle leggi vigenti in materia tributaria, sia attraverso nuovi provvedimenti legislativi tendenti ad incidere sugli incrementi di valore delle aree, ovvero attraverso la riforma della finanza locale che consentisse ai comuni l'integrale applicazione dell'articolo 18 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

La finalità di contenere l'incidenza dell'area sul costo di costruzione delle abitazioni a carattere popolare, viene parzialmente conseguita con il provvedimento in esame, prescindendo però dai criteri di perequazione degli oneri che dovrebbero incidere sulla generalità dei cittadini, sicché tale finalità sarà compiutamente raggiunta con l'approvazione del disegno di legge n. 589 « Istituzione di una imposta sulle aree fabbricabili e modificazioni al testo unico per la finanza locale, approvato con regio decreto 14 settembre 1931, n. 1175 », raggiungendosi così anche lo scopo di mettere a disposizione dei comuni i mezzi finanziari indispensabili per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree.

Infatti lo scopo preminente del disegno di legge non può essere individuato nelle considerazioni di carattere puramente economico; bensì nell'esigenza di programmare lo sviluppo urbanistico delle nostre città in modo razionale e adeguato al conseguimento dell'obiettivo fondamentale, che è quello di un nuovo equilibrio tra lo sviluppo demografico e lo sviluppo edilizio. Tale equilibrio non si ritrova in una espansione disorganica dei centri abitati aggiungendosi case a case, ovvero concentrando determinate categorie sociali in quartieri sorti per iniziativa pubblica, bensì pianificando lo sviluppo della città e promuovendo il sorgere di quartieri socialmente equilibrati, ove il cittadino possa conseguire il massimo grado di libertà e veda avvalorata la sua personalità. Tale esigenza si è messa particolarmente in luce allorquando attraverso l'impostazione dello schema di sviluppo della occupazione e del reddito, si sono individuate le dimensioni in cui si poneva e si pone nel nostro paese il problema della casa per tutti.

L'argomento è ancora di tale pressante attualità e importanza sociale da richiedere evidentemente in altra sede un approfondito e documentato esame di tutti gli aspetti, umani e sociali, statistici ed economici, tecnici ed urbanistici. La struttura abitativa nel nostro Paese denuncia in modo fin troppo evidente le sue carenze, gli squilibri l'assoluta inadeguatezza alla densità umana e soprattutto alla dignità umana.

Il problema è di così vasta incidenza popolare, ha riflessi spirituali così profondi, interessa la solidità e la moralità della cellula fondamentale della società, la famiglia, la formazione morale e culturale della gioventù, la tranquillità e la serenità degli anziani, la stessa produttività del lavoro umano, da un lato, e l'elevazione spirituale del cittadino dall'altro, sicché la sua soluzione si impone come fattore di progresso civile, di formazione democratica, di equilibrato sviluppo in senso solidaristico della nostra società.

Nello schema Vanoni l'edilizia abitativa viene individuata come uno dei settori propulsivi e moderatori del processo di sviluppo, per il suo elevato effetto « moltiplicatore », come dicono gli economisti per indicare la misura in cui l'attività di un settore crea lavoro in altri: *quand le bâtiment va, tout va*, dicono i francesi. Si ritrova nello schema la dimensione quantitativa del problema, 13 milioni di vani da realizzarsi in un decennio, ma soprattutto dal punto di vista qualitativo l'esigenza della destinazione di oltre il 50 per cento delle nuove abitazioni alle categorie a reddito fisso e del ceto medio; viene prospettata pure la funzione della privata iniziativa, stimolata e in parte sovvenzionata dallo Stato.

Si tratta, e il termine non sembri eccessivo, di ristrutturare la residenza adeguandola ai valori di dignità umana, alle esigenze del progresso civile e del perfezionamento spirituale dell'uomo da una parte, all'evoluzione economica (sviluppo industriale e ridimensionamento dell'agricoltura) e sociale (politica del pieno impiego, elevazione del reddito medio, utilizzo del tempo libero, ecc.) dall'altra parte.

Nel complesso tra attività pubbliche e private, la realizzazione di 13 milioni di vani comporterebbe uno sviluppo dei centri abitati pari ad un terzo dell'attuale consistenza. Questo dato rende evidente quanto prima affermato in ordine alla urgenza di promuovere l'ordinato sviluppo della città attraverso la impostazione di quartieri organizzati, socialmente equilibrati, dotati degli indi-

spensabili servizi urbani e sociali, ma soprattutto rende indispensabile evitare la concentrazione in vaste zone di sviluppo della città delle iniziative pubbliche, così da ovviare all'inconveniente dei quartieri destinati ad una sola categoria ovvero a diverse categorie di una stessa classe sociale.

L'esperienza inglese e americana dello *standard* di abitazione familiare è stata, ad esempio, assolutamente negativa rispetto alla dinamica della popolazione, dinamica di composizione familiare, di sviluppo culturale e dinamica di formazione del reddito.

Bisogna arrivare alla impostazione di quartieri socialmente equilibrati attraverso la distribuzione nelle varie zone di diversi tipi di abitazione; a diverso livello di affitto e a diversa composizione, oltre che ad integrare l'iniziativa pubblica con l'iniziativa privata.

« La città equilibrata è la forma indigena della « nuova civiltà », ha giustamente affermato l'americano Lewis Mumford ne « La cultura della città ».

Nasce così l'esigenza del coordinamento al livello comunale delle varie iniziative degli Enti pubblici, quindi di una politica edilizia della comunità nelle cui linee si inseriscano le iniziative dello Stato e degli Enti pubblici di edilizia popolare.

Per arrivare allo sviluppo delle città attraverso quartieri organici, nel 1954, per iniziativa del Presidente del Consiglio, onorevole Amintore Fanfani, venne con decreto presidenziale costituito il comitato di coordinamento dell'attività edilizia; nell'ambito di tale Comitato il Ministro Romita promosse la formazione del C. E. P. (Comitato edilizia popolare) con lo scopo di avviare, con la costruzione di quartieri coordinati, i primi esperimenti di inserimento dell'edilizia sovvenzionata nella struttura della città e di impostazione di quartieri socialmente equilibrati.

Le norme elaborate dal Comitato prevedono infatti che solo il 50 per cento delle costruzioni indicate nel piano urbanistico deve essere effettuato dagli Enti pubblici, così da dare una forma al quartiere e da consentire la cessione delle aree attrezzate alla privata iniziativa sovvenzionata (cooperative) ed all'edilizia privata.

In ordine alla scelta delle aree i criteri adottati prevedono: « La scelta dell'area per il quartiere dovrà rispettare la necessità di inserire organicamente il nuovo nucleo residenziale nelle linee direttive del piano regolatore comunale, seguendo le direttrici di sviluppo da questo previste. Il piano urbanistico del quartiere, una volta approvato

dal C. E. P., dovrà essere dal comune adottato come piano regolatore particolareggiato, qualora esista già il piano regolatore generale, ovvero come piano di fabbricazione negli altri casi. L'ubicazione del quartiere dovrà consentire in ogni caso facili ed economici collegamenti col centro cittadino e, comunque, con le zone di lavoro ».

In sede di esecuzione del programma di quartieri coordinati in 28 città, per un investimento complessivo di 120 miliardi per la realizzazione di 240.000 vani, di cui 14 in corso di costruzione, 7 nella fase conclusiva di progettazione e 7 nella fase preliminare di impostazione urbanistica, le maggiori difficoltà si sono incontrate nel reperimento delle aree, sia dal punto di vista della procedura per l'acquisizione, sia per la loro individuazione, che doveva rispondere ai criteri di organico inserimento dei quartieri nella struttura della città.

Con la formazione dei piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, quali piani particolareggiati di espansione dei centri abitati sulla base del prevedibile sviluppo dell'edilizia economica e popolare nel prossimo decennio, i comuni sono tenuti ad adeguare le previsioni dei piani regolatori vigenti, ovvero ad impostare i programmi di fabbricazione. Si pongono così le premesse indispensabili sul piano urbanistico per la successiva azione di intervento propulsivo dell'attività edilizia da parte dello Stato, attualmente all'esame, nelle linee generali di impostazione, del comitato interministeriale della ricostruzione.

La situazione attuale della pianificazione urbanistica comunale non è certo confortante; nonostante l'azione di stimolo svolta dal Ministero dei lavori pubblici, le città che dispongono di un piano regolatore già approvato sono 89, i piani generali in corso di approvazione 45, quelli in istruttoria 20, ed i piani adottati dai Consigli comunali 22; ancora non tutti i capoluoghi di provincia sono arrivati ad impostare un programma di sviluppo urbanistico della comunità.

Si deve però subito aggiungere che una remora notevole all'impostazione dei piani è rappresentata dalle difficoltà di vario ordine e grado, che i comuni incontrano per la loro attuazione.

L'approvazione del piano generale conferisce al comune tre fondamentali poteri di pianificazione:

1°) l'esercizio della vigilanza sulle costruzioni, conseguente all'obbligatorietà del-

l'osservanza da parte dei proprietari delle linee e delle prescrizioni di zona del piano;

2°) la formazione dei piani particolareggiati;

3°) la facoltà di espropriare in qualunque momento entro le zone di espansione dell'aggregato urbano, le aree inedificate e quelle su cui esistano costruzioni in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero aventi carattere provvisorio.

L'attuazione del programma secondo le direttive contenute nel piano, si manifesta solo nella misura in cui il comune esercita questi poteri; normalmente però la sua azione si limita alla vigilanza sulle costruzioni edilizie, rinunciando ai due poteri attivi della pianificazione particolareggiata e dell'esproprio preventivo.

È noto che con l'adozione dei piani particolareggiati vengono posti vincoli operanti e precisi alla proprietà immobiliare e come la loro approvazione equivalga a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

La loro formazione può avvenire in qualsiasi momento e non solo per attuare le opere pubbliche e i nuovi quartieri, ma anche per prevenire i programmi edilizi privati, non tecnicamente idonei, o per coordinare e disciplinare i programmi edilizi sporadici e per integrarli con i servizi pubblici.

I piani particolareggiati devono essere accompagnati da piani finanziari di esecuzione e dall'iscrizione della relativa spesa nel bilancio comunale.

La loro formazione può anche essere originata da proposte dei privati, che l'Amministrazione può far proprie interessando in tal modo una fattiva cooperazione con gli interessi più vivi e più sentiti nell'attività edilizia.

Le difficoltà procedurali, quelle economiche e finanziarie sono notevoli e mentre alle prime si potrebbe ovviare attraverso la nuova legge generale per la pianificazione urbanistica, così da aggiornare le disposizioni vigenti alle esigenze della attuale struttura democratica del Paese ed alle esperienze di pianificazione fin qui condotte, per le seconde si deve affrontare sia la modifica della legge sulla finanza locale, sia soprattutto il problema delle aree fabbricabili.

Se è vero che la politica urbanistica della comunità non può certo arrestarsi all'approvazione ed alla adozione del piano, ma deve promuovere e dirigerne la realizzazione, il governo locale deve essere messo in grado innanzitutto di poter condurre una

sana politica delle aree e quindi degli impianti e dei servizi urbanistici.

Con la formazione dei piani, previsti dalla legge in esame, comportanti il vincolo decennale di espropriabilità delle aree investite e con la successiva approvazione del disegno di legge governativo sull'imposizione tributaria sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili, sia nella forma di imposta annuale, sia nella forma di imposta *una tantum* all'atto del trasferimento di proprietà, ovvero alla scadenza decennale, si perfezionano gli strumenti indispensabili per una attiva politica urbanistica dei comuni, accelerando i tempi nell'impostazione della pianificazione dello sviluppo dei centri abitati. Ciò in attesa di una più ampia disciplina urbanistica, che la nuova legge generale sulla pianificazione urbanistica dovrebbe affermare, considerando che lo sviluppo della città non può essere visto in modo autonomo ed indipendente dalla situazione economica e sociale dei territori che la circondano e la condizionano nella sua stessa espansione.

La pianificazione urbana va inquadrata nelle previsioni del piano di sviluppo regionale e deve essere coordinata nell'ambito della zona territoriale più ristretta, che risenta dell'influenza diretta della città e che rappresenti il suo naturale *hinterland* (piano intercomunale).

Disponendo la formazione obbligatoria dei piani per i comuni superiori ai 50.000 abitanti, si vengono ad interessare 113 città, con una popolazione residente al 30 novembre 1960 di 17.253.325 abitanti, di cui 31 città con oltre 100.000 abitanti e con una popolazione complessiva di 12.125.212 abitanti, su un complesso di 7.997 comuni (al 30 giugno 1958) con una popolazione globale di 51 milioni 112 mila abitanti.

Si aggiunga la considerazione che prevedendosi una durata decennale dei piani, agli stessi si possono collegare i programmi degli investimenti pubblici nell'edilizia, che si devono concretare nella nuova legge sulle case per i lavoratori e nelle nuove iniziative legislative del Ministero dei lavori pubblici, contenendo l'incidenza del costo delle aree sui costi di costruzione.

Un recente studio condotto dall'Istituto nazionale di architettura (Commissione per l'edilizia residenziale) ha portato a constatare attraverso una esemplificazione applicata alla situazione della città di Milano, che l'incidenza dell'area varia dal 41 per cento al 19 per cento sul costo totale per una casa di lusso, da un 50 per cento ad un 13 per cento per una casa economica, dal 49 per cento al

15 per cento del costo totale per una casa popolare; il che ha portato a concludere come anche dal punto di vista della previsione dei costi per i programmi di edilizia residenziale, il problema delle aree si presenti fondamentale e come un'azione di contenimento dei prezzi delle aree sia tale da consentire un notevole spostamento nei costi totali delle abitazioni.

\* \* \*

Le finalità del disegno di legge in esame sono individuate nell'articolo 1, nella formulazione definitiva cui la Commissione è pervenuta con parere unanime, dopo un ampio ed approfondito dibattito sul testo proposto dal Governo, sia in sede di comitato ristretto che, successivamente, in sede di Commissione.

L'articolo 1 stabilisce:

a) l'obbligatorietà della formazione dei piani per i comuni aventi una popolazione superiore ai 50.000 abitanti;

b) la facoltà per tutti gli altri comuni di procedere, con deliberazione del Consiglio comunale alla formazione del piano;

c) la possibilità di intervento del Ministro dei lavori pubblici nei confronti dei comuni inferiori ai 50.000 abitanti, che non abbiano di loro iniziativa deliberato la formazione del piano, quando sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici ne venga ravvisata la necessità e, in particolare, quando ricorra una delle seguenti condizioni:

1°) che siano limitrofi ai comuni per i quali la formazione del piano sia obbligatoria;

2°) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;

3°) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno o turismo;

4°) che abbiano un indice di affollamento, secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;

5°) nei quali sia in atto un incremento demografico straordinario;

6°) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.

La Commissione ha ritenuto che l'intervento del Ministro dei lavori pubblici, si debba manifestare anzitutto in un formale invito ai comuni sopra indicati di provvedere alla formazione del piano. Qualora il Comune, nonostante il motivato invito del Ministro dei lavori pubblici, non intenda procedere nella deliberazione del piano, il Ministro ne dispone la formazione con proprio decreto;

d) la facoltà di comuni limitrofi di costituirsi in consorzio per la formazione di un piano per l'intero comprensorio.

Viene così stabilito, in analogia alle disposizioni della legge urbanistica, che conferisce a tutti i comuni, senza limite di popolazione, i poteri di programmare gli sviluppi urbanistici della comunità e prevede l'intervento del Ministero dei lavori pubblici per la formazione degli elenchi dei comuni obbligatoriamente tenuti alla redazione del piano regolatore, che anche per i piani di sviluppo dell'edilizia popolare tale facoltà debba essere estesa a tutti i comuni, l'obbligatorietà limitata ai comuni superiori ai 50.000 abitanti, l'intervento del Ministero autorizzato in relazione a situazioni particolari.

Circa la destinazione delle zone incluse nei piani, la Commissione non ha accolto la proposta governativa di introdurre nella classificazione gli alloggi popolarissimi.

Le disposizioni vigenti in materia (testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, agli articoli 48 con le modifiche di cui all'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e articolo 49), prevedono ai fini della concessione dei contributi erariali e delle agevolazioni tributarie la classificazione degli alloggi, sulla base delle caratteristiche costruttive e della superficie utile, in alloggi a carattere popolare, economico e di lusso. Aggiungere una nuova categoria di alloggi a carattere popolarissimo, vuol dire introdurre il concetto di abitazione minima o di casa-ricovero, di cui vi sono esempi di realizzazione in zone periferiche di alcune grandi città, che denunciano come un simile indirizzo di politica edilizia non sia compatibile sul piano morale con il concetto di piena valorizzazione della dignità umana, sul piano del diritto con le norme della Carta Costituzionale.

I piani, secondo il parere unanime della Commissione, debbono riguardare le zone da destinarsi alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, con l'esclusione delle abitazioni di lusso, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

Si è voluto così individuare l'esigenza di integrazione della casa con i servizi sociali, sulla base del principio di sussidiarietà dell'azione comunitaria nei confronti della cellula fondamentale della società, la famiglia, quale prima società naturale; affermare la moderna concezione del quartiere, autosufficiente dal punto di vista dei servizi urbani e sociali indispensabili, collegato dal sistema dei trasporti urbanistici al centro civico tra-

dizionale, ai centri di lavoro, ai centri culturali e religiosi.

Una politica urbanistica che tenda a promuovere la formazione democratica e il progresso civile, deve portare all'attuazione nel quartiere organico dei centri di vita elementari: centro civile, centro religioso, centro logistico; delle zone pubbliche elementari: zona scolastica, zona annonaria commerciale, zona verde di svago e di riposo, zona assistenziale, zona delle piccole e medie attività produttive. Ne deriva l'esigenza di prevedere, nella formazione del piano, gli spazi necessari nel tempo per l'attrezzamento completo del quartiere stesso.

Affermata l'obbligatorietà dei piani, all'articolo 2 viene fissato il termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge per la deliberazione da parte dei Consigli comunali, con la facoltà del Ministro dei lavori pubblici di concedere proroghe su motivata richiesta dei comuni. Nei casi di inadempienza, il prefetto provvede alla nomina di un commissario per la formazione dei piani, ai sensi dell'articolo 19 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con regio decreto 3 marzo 1934, n. 383, e sostituito con la legge 8 marzo 1949, n. 277.

L'estensione delle zone da includere nei piani deve essere determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e del prevedibile sviluppo per un decennio (articolo 3), ai fini del conseguimento dell'equilibrio tra sviluppo demografico (naturale e immigratorio) e sviluppo edilizio della comunità, ed ancora, a parere del relatore, in rapporto alla necessità di piani di trasformazione o di risanamento conservativo.

Si pone quindi all'esame dell'assemblea il giudizio sulla opportunità di una ulteriore integrazione dell'articolo 3, quale premessa alle più ampie innovazioni che la nuova legge urbanistica dovrebbe apportare in tema di piani particolareggiati, prevedendo la possibilità oltre che di piani esecutivi di espansione dei centri abitati, riguardanti quindi le zone di ampliamento e i nuovi insediamenti, anche della formazione di piani di trasformazione, sia per ragioni di risanamento igienico edilizio, sia per la diversa destinazione d'uso con ristrutturazioni plani-volumetriche, e di piani esecutivi di risanamento conservativo, che dovrebbero riguardare le zone storico-ambientali intangibili o suscettibili di parziali trasformazioni.

Si tratta oltre che di conservare l'ambiente di non distruggere, così come sta

avvenendo, il tessuto sociale che lo caratterizza e a tale scopo l'iniziativa privata deve essere stimolata da particolari agevolazioni, ovvero sostituita dalla azione della comunità.

L'individuazione di tali zone nell'ambito dei piani urbanistici di sviluppo abitativo, oggetto della presente legge, potrebbe essere la logica ed indispensabile premessa per gli ulteriori provvedimenti che, in argomento, dovranno essere adottati in sede di definizione dell'auspicata legge generale sull'edilizia abitativa.

Le aree, da includersi nei piani, devono essere scelte logicamente nelle zone destinate all'edilizia residenziale nell'ambito del piano regolatore vigente, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano (articolo 3, secondo comma).

Poiché può manifestarsi l'esigenza di reperire in parte le aree in zone non destinate all'edilizia residenziale e, caso più probabile, di trasformare terreni a verde agricolo in terreni edificabili, è possibile procedere con varianti ai piani regolatori e, in tal caso, il piano approvato a norma della vigente legge, costituisce variante al piano regolatore vigente.

A questo proposito non si può non sottolineare come la legge urbanistica del 1942, affermi la non indennizzabilità dei vincoli di piano regolatore, concetto che è auspicabile venga rivisto nella formulazione della nuova legge generale per la pianificazione urbanistica, specie per quanto riguarda il diritto alla perequazione dei volumi edificabili.

Nel caso in esame, nella formazione dei piani di espansione che possono interessare aree a verde agricolo, attualmente non edificabili, si viene a trasferire al comune ed agli enti di edilizia popolare l'esclusività della trasformazione dei terreni agricoli in terreni edificabili, con il che tutte le proprietà fondiarie interessate vengono poste sullo stesso piano.

Analoga procedura era stata auspicata in sede di deliberazione del piano regolatore generale per la città di Milano (delibera del Consiglio comunale del 12 luglio 1950); proprio per evitare nel futuro le sperequazioni derivanti dalla non indennizzabilità dei vincoli, la relazione allegata al piano propone di ovviarvi nel seguente modo: « Trasferire al comune l'esclusività della trasformazione dei terreni agricoli in terreni edificabili in armonia alle prescrizioni del piano regolatore col che in sostanza, tutte le proprietà fondiarie non ancora trasformate

in aree urbane, vengono poste sullo stesso piano.

Alla trasformazione di quelle destinate all'edificazione, provvederà esclusivamente il comune, espropriandole ai rispettivi proprietari ai quali verrà riconosciuto, come stabilito dall'articolo 38 della legge urbanistica il solo valore antepiano (non alterato quindi dal privilegio previsto dal piano regolatore per le zone destinate all'edificazione) e del tutto uguale a quello delle limitrofe aree di analoga natura agricola e negate all'edificazione ».

Conseguenza logica di questa linea d'azione è che il comune si renda proprietario delle zone dove intende dirigere l'espansione urbana e provveda direttamente alla loro trasformazione.

È chiaro che seguendo questi suggerimenti i comuni si dovrebbero sostituire alla privata speculazione che sino ad oggi ha unicamente operato in questo settore: questo (salvo la disponibilità del capitale necessario) sarebbe consentito dall'attuale legge urbanistica, qualora la stessa non concedesse (articoli 18 e 19) ai primitivi proprietari di ottenere la retrocessione delle aree che in seguito all'espropriazione ed alla trasformazione attuata dal comune diventino edificabili « sempre che gli stessi si impegnino a costruirvi in proprio secondo le destinazioni di piano regolatore ». Tale retrocessione dovrà avvenire « ad un prezzo che tenuto per base quello di esproprio, sia maggiorato solo da una quota commisurata alle spese incontrate dal comune per le opere di piano regolatore ed all'importanza della destinazione ».

A questa esigenza si è ispirata la formulazione del primo comma dell'articolo 10 proposta a maggioranza dalla Commissione.

Qualora non esista il piano regolatore e, come già è stato in precedenza affermato, si tratta della stragrande maggioranza dei comuni, il piano delle zone destinate all'edilizia economica e popolare deve essere organicamente inserito in un programma di fabbricazione, da compilarsi 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.

Conseguentemente, per avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 1, i comuni dovrebbero finalmente porsi il problema dell'impostazione del piano di sviluppo generale della comunità, sia pure a grandi linee; non vi è chi non veda come tale esi-

genza si manifesti chiaramente proprio in coincidenza con le dimensioni assunte dall'investimento edilizio, pubblico e privato, nel nostro Paese, e in considerazione del disordine urbanistico, che caratterizza l'espandersi dei centri abitati. Non si può tralasciare, a tale proposito, un esplicito richiamo alla obbligatorietà dell'adozione da parte dei comuni del regolamento edilizio comunale (articolo 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150) e dell'inclusione, per i comuni sprovvisti di piano regolatore, nel regolamento stesso di un programma di fabbricazione secondo i disposti dell'articolo 34 della citata legge urbanistica. Se assai limitato è il numero dei comuni che hanno adottato il piano regolatore, teoricamente tutti i comuni dovrebbero aver deliberato un regolamento edilizio e quindi predisposto il piano di fabbricazione.

All'articolo 4 vengono fissati gli elementi essenziali costitutivi del piano, e precisamente:

a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché 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 e a soddisfare prevedibili esigenze future; elementi sufficienti a caratterizzare il piano quale piano particolareggiato.

All'articolo 5 vengono indicati gli elementi che devono costituire il progetto del piano, ivi compresa la previsione degli investimenti necessari per le sistemazioni generali indispensabili alla sua attuazione.

Agli articoli 6, 7 e 8 viene disciplinata la procedura per la formazione e l'approvazione dei piani, con una precisazione dei termini intesa a far sì che la volontà democratica espressa dai singoli consigli comunali non venga soffocata dall'iter burocratico.

Viene stabilita l'obbligatorietà del deposito del piano per dieci giorni presso la segreteria comunale, da effettuarsi entro 5 giorni dall'approvazione da parte del Consiglio comunale, nonché della comunicazione al pubblico mediante avviso da affiggere all'albo del comune e da inserire nel *Foglio annunci legali* della provincia ed, ancora, mediante manifesti.

Le opposizioni degli interessati devono essere avanzate nel termine di 20 giorni

dalla data della pubblicazione sul *Foglio annunci legali* della provincia. Qualora esistano vincoli paesistici o militari, entro lo stesso termine stabilito per il deposito nella segreteria comunale, il sindaco deve comunicare il piano ai Ministeri competenti della pubblica istruzione e della difesa e, qualora il piano interessi aree demaniali, analoga comunicazione deve essere fatta al Ministero delle finanze.

I Ministeri interessati hanno facoltà di formulare le proprie osservazioni entro il termine di 30 giorni dalla ricevuta comunicazione.

Osservando i sopra indicati limiti di tempo massimi, entro il termine di 45 giorni dalla data della delibera del Consiglio comunale, il comune viene posto in grado di perfezionare gli atti e dispone di 30 giorni per la trasmissione degli stessi, con le deduzioni del Consiglio comunale sulle osservazioni ed opposizioni presentate, al provveditore regionale alle opere pubbliche.

I piani sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, se non comportano varianti ai piani regolatori vigenti e se non vi sono osservazioni e opposizioni da parte dell'Amministrazione centrale dello Stato.

Verificandosi queste ultime condizioni, il provveditore regionale alle opere pubbliche, deve trasmettere gli atti, entro 30 giorni, con una relazione sommaria della Sezione urbanistica regionale, al Ministero dei lavori pubblici, così che i tempi della procedura decentrata assommano ad un massimo di 105 giorni.

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

Il sindaco deve dare notizia dell'avvenuto deposito, con atto notificato nella forma delle citazioni, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso, entro 20 giorni dall'inserzione nella *Gazzetta Ufficiale*.

L'approvazione dei piani comporta (articolo 9):

1°) l'efficacia degli stessi per 10 anni con gli stessi effetti dei piani particolareggiati di esecuzione, ai sensi della legge urbanistica: l'approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essa previste. Con decreto del Ministro dei lavori pubblici la validità del piano può, su richiesta del comune, essere prorogata per non oltre due anni;

2°) la dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti (articolo 9, terzo comma);

3°) il vincolo di espropriabilità delle aree comprese nel piano per il periodo di efficacia dello stesso.

L'articolo 10, primo comma, nel testo proposto dalla Commissione ed approvato a maggioranza, ripropone all'esame e alla discussione dell'Assemblea la concessione della facoltà ai comuni di formarsi, anche attraverso l'acquisizione mediante esproprio, un patrimonio di aree fabbricabili, autorizzandoli ad acquisire fino ad un massimo del 50 per cento delle aree comprese nei piani, ad urbanizzarle ed a rivenderle ad enti e privati, che si impegnino a realizzare la costruzione di case economiche e popolari.

Tale formulazione risponde alle esigenze messe in evidenza nella presente relazione e trova giustificazione proprio nelle finalità, che con la presente legge si intendono perseguire.

Gli studi urbanistici e gli stessi criteri economici, indicano nella formazione e nel mantenimento di un vasto patrimonio comunale di aree fabbricabili, lo strumento più idoneo ai fini dell'attuazione di piani esecutivi di espansione dei centri abitati.

La situazione del mercato delle aree e le difficoltà non solo e non sempre di natura economica che, specie nelle grandi città, si frappongono all'acquisizione di aree fabbricabili da parte delle categorie economicamente meno provvedute, avvalorano la tesi che solo attraverso una politica fondiaria della comunità sia possibile da un lato incidere sul mercato con effetti calmieratori, nella misura in cui le aree a disposizione del comune e comprese nel piano siano sufficienti per i prevedibili sviluppi dell'edilizia economica, e dall'altro lato, la impostazione da parte dei comuni di una politica urbanistica attiva, assumendosi essi l'iniziativa del coordinato utilizzo delle aree comprese nei piani. Inoltre la comunità viene, così, ad acquisire gli incrementi di valore che l'espansione stessa della città determina.

Il prezzo di cessione viene stabilito in misura pari a quella d'acquisto, maggiorato dalle spese per l'urbanizzazione, ivi compreso il costo delle aree per gli impianti urbanistici.

Si può porre, a questo punto, l'interrogativo se non convenga apportare un ulteriore correttivo nel metodo proposto per la determinazione del prezzo, al fine di evitare che, verificandosi notevoli incrementi di valore delle aree comunali, si favorisca il trasferi-

mento a privati imprenditori, anziché ai proprietari iniziali, del plus-valore apportato dalle opere di trasformazione.

Evidentemente una parte di tale plus-valore deve rappresentare l'incentivo per richiamare l'edilizia privata a concorrere alla realizzazione di nuovi quartieri socialmente equilibrati e rimane fermo il principio che i proprietari espropriati possono sempre concorrere all'assegnazione delle aree stesse.

Le rimanenti aree (articolo 10, terzo comma) possono essere richieste per l'assegnazione e la successiva acquisizione anche mediante esproprio, per la costruzione di case popolari da parte:

a) dello Stato, delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni;

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

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

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

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

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

Come è già stato precisato l'articolo 10 è stato approvato dalla Commissione a maggioranza, essendo stata avanzata dall'onorevole Busetto ed altri, la tesi che tutte le aree comprese nei piani approvati devono essere espropriate dai comuni, e successivamente trasferite, a richiesta, agli Enti sopra indicati per la costruzione di case popolari.

Con l'articolo 10-bis vengono stabilite le modalità per la ripartizione delle aree tra gli enti e si affida ad una Commissione comunale, presieduta dal sindaco e composta da:

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

b) dal capo dell'Ufficio tecnico comunale;

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

d) dal presidente dell'Istituto autonomo provinciale delle case popolari o da un suo delegato;

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

il compito di esaminare le domande che gli Enti devono inoltrare al comune entro il mese di novembre di ogni anno, e di formare l'elenco delle aree che si intendono acquisire od espropriare da parte degli Enti stessi.

La Commissione deve tener conto delle aree già prescelte dal comune, anche ai sensi del primo comma dell'articolo 10, di quelle destinate ai servizi sociali e agli impianti urbanistici, ed anche delle aree per le quali i proprietari hanno chiesto di costruire in proprio, a norma del successivo articolo 15.

Viene infatti consentito ai proprietari delle aree, già destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, di inoltrare ogni anno, così come si verifica per gli Enti, la domanda al sindaco di costruire direttamente sulle aree stesse fabbricati aventi le caratteristiche di abitazioni di tipo economico e popolare, secondo le modalità di cui agli articoli 15, 16 e 17.

La concessione della licenza di costruzione, da parte del sindaco è subordinata:

1°) al parere della commissione comunale, di cui all'articolo 10-bis, ai fini del coordinato utilizzo delle aree e dell'accertamento della non sussistenza di prevalenti esigenze degli Enti, di cui all'articolo 10;

2°) all'approvazione da parte dell'Ufficio del Genio civile del progetto di costruzione, ai fini dell'accertamento delle caratteristiche costruttive previste per l'edilizia economica e popolare;

3°) alla stipulazione di una convenzione con il comune, con la quale il proprietario assume l'impegno di concedere gli alloggi in affitto solo a coloro che si trovano nelle condizioni di essere assegnatari di alloggi popolari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, e ad un canone, per i primi 15 anni a decorrere dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, determinato nella misura del 5 per cento sul costo di costruzioni di tipo analogo, realizzate dagli Istituti autonomi per le case popolari (articolo 17, ultimo comma).

Il testo proposto dalla Commissione, a maggioranza, si discosta notevolmente da quello governativo; non si è ritenuto infatti possibile affermare il principio che i canoni di affitto devono essere uguali a quelli praticati dagli Istituti autonomi per le case popolari, poiché, come è noto, gli Istituti usufruiscono di contributi erariali, nella misura del 4 per cento sul costo della costruzione per 35 anni.

Si è inteso invece adottare il criterio della valutazione del costo di costruzione per analogia con i costi accertati dagli Istituti autonomi per le case popolari e di definire la rendita lorda ammissibile nella misura del 5 per cento.

La procedura da seguire da parte dei proprietari che intendono avvalersi delle disposizioni dell'articolo 15, i termini per l'inizio

dei lavori e per la loro ultimazione fissati rispettivamente in 120 giorni e in 2 anni, sono definiti dall'articolo 16.

Particolari cautele garantiscono l'esecuzione degli obblighi derivanti da tale facoltà: viene previsto nel caso di mancato inizio dei lavori entro il termine di 120 giorni, la possibilità di espropriazione o di acquisto dell'area con una riduzione dell'indennità nella misura del 10 per cento a titolo di penale.

In caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine di due anni, il Ministro dei lavori pubblici ha facoltà di promuovere l'espropriazione della costruzione per completarla e destinarla alle categorie di cui alla legge 9 agosto 1954, n. 640 (articolo 16, quinto comma). I termini sopracitati possono essere prorogati dalla Commissione comunale, qualora si tratti di costruzione destinata ad alloggio del proprietario dell'area e per la quale sia stata inoltrata la richiesta di fruire dei benefici, di cui alle leggi vigenti sull'edilizia economica e popolare. Tali disposizioni si applicano anche per le costruzioni effettuate sulle aree cedute dai comuni a norma del primo comma dell'articolo 10 (articolo 16, ultimo comma).

La vigilanza delle costruzioni è affidata all'ufficio del Genio civile (articolo 17, primo comma).

In caso di contravvenzione all'ordine di sospensione dei lavori impartito dal Genio civile, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 41, lettera b), della legge 17 agosto 1942 e successive modificazioni, e precisamente l'arresto fino a un mese e l'ammenda fino a lire 10.000 (articolo 17, secondo comma).

L'indennità di espropriazione delle aree viene definita dall'Ufficio tecnico erariale, nella misura prevista dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359, decurtata del 25 per cento (articolo 11).

Nel precedente disegno di legge, il valore delle aree era determinato a norma dell'articolo 46, quarto comma, del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, e quindi nella misura di cui agli articoli 12 e 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892: « Risanamento della città di Napoli ».

Nella discussione in Commissione, mentre la maggioranza si è orientata in senso favorevole alla proposta governativa, sono emerse due altre posizioni: la prima, attraverso l'emendamento al testo governativo proposto dall'onorevole Busetto ed altri, tende all'applicazione della legge per il risanamento della città di Napoli, mentre la seconda, partendo dalla constatazione che i piani sono assimilati

ai piani particolareggiati, si richiama all'applicazione degli articoli 18 e 37 della legge urbanistica, che rimanda ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, alla legge generale sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica del 25 giugno 1865, n. 2359.

Come è noto, l'articolo 39 della legge del 1865 stabilisce che l'indennità dovuta all'espropriato deve consistere nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile nella libera contrattazione di compravendita.

La legge di Napoli all'articolo 13 determina l'indennità sulla base del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione o in difetto di tali fitti accertati, l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati.

Le ragioni che portarono alla formulazione dell'articolo 13 riguardavano la situazione del tutto particolare della città di Napoli: la zona risanata era generalmente costituita da catapecchie malsane in condizioni pessime di stabilità e di conservazione e, di conseguenza, di scarso valore intrinseco; ciononostante per l'affollamento delle stesse, anche se le quote di affitto erano assai limitate, rappresentavano un buon cespite di rendita indubbiamente superiore al valore effettivo degli stabili. Sicché secondo taluni autorevoli commentatori, se si fosse corrisposto per la espropriazione di tali fabbricati una indennità pari al valore intrinseco, ne sarebbe risultato, a danno dei privati proprietari, una ingiusta decurtazione dei loro redditi; di qui l'introduzione dell'elemento fitto nella individuazione dell'indennità di esproprio, stabilita dalla Commissione incaricata per la redazione della legge.

Prese in esame le similari leggi estere, la Commissione ritenne eccessiva l'indennità prevista dalla legge inglese e pari al fitto coacervato di dieci anni e troppo poco il corrispondere il solo valore venale, come era stabilito nella legge belga; l'onorevole Crispi propose e la Commissione approvò il criterio della media tra il valore venale e il reddito coacervato degli ultimi dieci anni. Secondo altri a tale sistema si pervenne, in quanto il valore effettivo degli immobili risultava alterato da correnti speculative in vista del piano di risanamento urbanistico.

La legge di Napoli ha trovato poi applicazione, attraverso leggi speciali, in altri piani particolareggiati e di risanamento e, a parere del relatore, rappresenta tuttora uno

strumento idoneo, poiché se può comportare in taluni casi un arbitrario abbassamento della indennità di esproprio, serve però nella maggioranza dei casi a correggere un altrettanto arbitrario aumento del valore venale, determinato da molteplici fattori ed in particolare proprio dalla prospettata esecuzione di piani urbanistici di risanamento.

Non si ritiene però si possa approvare l'applicazione di analoghi criteri per l'acquisizione delle aree, ai fini dell'esecuzione di piani di espansione.

D'altra parte non può neppure essere accolta la tesi contrapposta dell'applicazione dell'articolo 37 della legge urbanistica del 1942, che comporta la definizione dell'indennità di esproprio sulla base della legge del 1865, poiché, specie per le grandi città, le aree non edificabili hanno già subito incrementi di valore congiunturali e di posizione, dovuti al fenomeno stesso dell'espansione abitativa e in vista della loro probabile trasformazione in aree fabbricabili.

Sicché il loro valore pari al giusto prezzo che deriverebbe dalla libera contrattazione di mercato, non è certo rapportato al reddito derivante dall'attuale destinazione, ma a quello della potenziale utilizzazione quale area fabbricabile.

La proposta governativa di decurtare del 25 per cento il valore venale, viene quindi a rappresentare un correttivo dell'arbitrario aumento di valore determinato proprio dalle prospettive di sviluppo urbanistico.

Viene ancora stabilito che il valore venale va riferito al tempo della espropriazione e deve essere determinato senza tener conto degli incrementi di valore, dipendenti esclusivamente dalla formazione e dall'attuazione del piano.

Notificati gli elenchi con l'indicazione dei valori agli interessati (articolo 12), gli stessi entro 30 giorni possono dichiarare se intendono addivenire ad un accordo bonario e, come incentivo allo scopo, viene stabilita una maggiorazione del 10 per cento dell'indennità determinata ai sensi dell'articolo 11.

Non verificandosi l'accordo, bonario il prefetto emetterà il decreto di esproprio, avuta la prova dell'avvenuto deposito dell'indennità di espropriazione, e qualunque contestazione concernente l'indennità non interrompe il corso dell'esproprio stesso (articolo 13, secondo comma).

L'azione giudiziaria deve essere proposta entro 30 giorni dalla data della pubblicazione del decreto.

Analogamente ogni azione 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, né impedirne gli effetti.

Tutti i diritti dei terzi si trasferiscono, ad ogni effetto, sulla indennità di espropriazione (articolo 14).

L'articolo 18 ripete le disposizioni dell'articolo 44 del testo unico n. 1165 del 1938, ossia l'obbligo dei comuni di provvedere alla dotazione dei servizi per le aree destinate alla costruzione di case popolari da parte degli Enti, società e privati, contemplati nell'articolo 10, comma terzo.

La Commissione non ha accolto la estensione di tale obbligo per tutte le aree comprese nei piani, ritenendo che per le aree edificate dai proprietari ovvero acquisite e rivendute dal comune, le spese di urbanizzazione debbano essere sostenute dai proprietari o comprese nel prezzo di cessione dell'area.

La Commissione ha inoltre proposto a maggioranza la soppressione degli articoli 19 e 20 del testo governativo per mere ragioni di tecnica legislativa: non è possibile infatti far riferimento in sede di approvazione del presente disegno di legge agli articoli di un altro disegno, nel caso in esame del disegno di legge n. 589, tuttora in discussione, in sede referente, presso la competente Commissione finanze e tesoro.

Gli onorevoli colleghi di parte comunista si sono dichiarati contrari alla proposta soppressione degli articoli 19 e 20 del testo governativo ed hanno insistito sull'esigenza del collegamento esplicito delle disposizioni del disegno di legge in esame, con quelle del disegno di legge n. 589, il che può solo verificarsi, per evidenti ragioni di tecnica legislativa,

come si è sopra accennato, con la discussione abbinata in Assemblea dei due provvedimenti legislativi. D'altra parte tale necessario collegamento troverà sede logica nella formulazione definitiva degli articoli di tale provvedimento, tra le cui finalità vi è appunto quella di mettere a disposizione dei comuni nuove fonti di entrata e della obbligatoria destinazione di una quota parte delle stesse al finanziamento delle spese, che i comuni dovranno sostenere a norma degli articoli 10 e 18 della presente legge.

Speciali agevolazioni tributarie vengono stabilite dall'articolo 21 per gli atti di acquisto e di esproprio, fatte salve le disposizioni già vigenti in materia e si prevede la decadenza da tali benefici fiscali qualora le aree acquisite non vengano utilizzate nel termine di cinque anni.

\* \* \*

Onorevoli colleghi, il relatore ritiene, in armonia con l'incarico avuto dalla IX Commissione permanente lavori pubblici, di aver esposto con chiarezza le origini, il contenuto e le finalità del disegno di legge in esame. Il parere favorevole espresso dalla Commissione, a maggioranza, sul complesso degli articoli, ed all'unanimità per la maggior parte degli stessi, lo inducono a ritenere che gli onorevoli colleghi vorranno, come si onora di chiedere, dare la propria approvazione al presente disegno di legge, con gli ulteriori perfezionamenti che potranno essere apportati nell'interesse di un rapido conseguimento delle finalità proposte e rispondenti all'attesa di quanti non possono ancora esercitare il diritto alla casa.

RIPAMONTI, *Relatore.*

**DISEGNO DI LEGGE  
DEL MINISTERO**

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

**ART. 1.**

Nei comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di provincia è obbligatoria la formazione, sulla base delle direttive del Ministero dei lavori pubblici, di un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi di carattere popolare e popolarissimo nonché alle opere e servizi complementari.

Il Ministro per i lavori pubblici può, con suo decreto, disporre la formazione del piano anche in comuni:

- a) che siano limitrofi ai comuni di cui al 1° comma;
- b) che abbiano una popolazione di almeno 10 mila 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 si sia verificato, in base ai risultati dei due ultimi censimenti generali, un incremento demografico non inferiore al 15 per cento;
- f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.

Più comuni limitrofi che si trovino nelle condizioni di cui al presente articolo possono essere autorizzati a costituirsi in consorzio per la formazione di un unico piano consorziale ai sensi della presente legge.

**ART. 2.**

Qualora nel termine di 120 giorni decorrente dalla data di entrata in vigore della presente legge o, nei casi di cui all'articolo 1, 2° e 3° comma, dalla comunicazione del provvedimento del Ministro per i lavori pubblici, il comune non abbia deliberato il piano, il prefetto, salvo il caso che il Ministro ritenga

**DISEGNO DI LEGGE  
DELLA COMMISSIONE**

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

**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 per i 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 in cui all'articolo 1, terzo comma, dalla comunicazione del provvedimento del Ministro per i lavori pubblici, il comune non abbia deliberato il piano, il prefetto, salvo il caso di proroga concessa

di concedere una proroga, provvede alla nomina di un commissario per la formazione del piano.

ART. 3.

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

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, prescelte nelle zone periferiche dei centri urbani, destinate ad edilizia residenziale a carattere popolare nei piani regolatori vigenti. È tuttavia consentito che le aree siano scelte in zone non destinate dai piani regolatori ad edilizia residenziale a carattere popolare ovvero in zone non incluse nel perimetro dei piani 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 popolare 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 del successivo articolo 8.

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, nonché 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.

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 ad 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente gli elementi di cui all'articolo 4;

dal Ministro su richiesta del comune, provvede alla nomina di un commissario per la formazione del piano.

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.

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, 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 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.

*Identico.*

a) *identico;*

b) *identico;*

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.

*Identico.*

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 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 inserire nel Foglio annunci legali della provincia e mediante manifesti al pubblico.

Entro venti giorni dalla data di inserzione nel Foglio annunci legali gli interessati possono presentare al comune le proprie opposizioni.

Nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente comma, il sindaco invia tutti gli atti con le proprie deduzioni, al provveditore regionale alle opere pubbliche, il quale li trasmette al più presto al Ministero dei lavori pubblici, con il parere della Sezione urbanistica regionale.

ART. 7.

Nei cinque giorni di cui al primo comma dell'articolo 6 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 stesse devono trasmettere il loro avviso al Ministero dei lavori pubblici entro trenta giorni dalla ricevuta comunicazione.

ART. 8.

Il Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici, approva i piani, con facoltà di introdurre le modifiche ritenute necessarie.

ART. 6.

Entro cinque giorni dall'approvazione 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, nonché 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, nonché 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

Con lo stesso decreto sono decise 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 essere prorogata, con decreto del Ministro per i 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 la esecuzione delle opere, degli impianti e degli edifici in esso preveduti.

ART. 10.

Le aree comprese nei piani approvati a norma della presente legge possono essere trasferite in proprietà agli enti che costrui-

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 sommaria 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.

*Identico.*

*Identico.*

ART. 9.

*Identico.*

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

*Identico.*

*Identico.*

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 possono riservarsi l'acquisizione, anche mediante esproprio, fino ad un massimo del 50 per cento delle aree comprese nel

scono case popolari, i quali entro il mese di novembre di ciascun anno devono rivolgere domanda al Provveditorato alle opere pubbliche competente per territorio, indicando l'area prescelta e l'entità delle costruzioni che su essa si intendono eseguire. Analogamente il comune presenta domanda, nel termine suddetto, per le altre costruzioni di sua competenza comprese nel piano.

Entro il successivo mese di dicembre, il provveditore alle opere pubbliche fa luogo all'assegnazione delle aree ai richiedenti in modo da evitare soluzioni di continuità nella utilizzazione delle aree comprese nel piano.

L'assegnazione è comunicata al prefetto ed all'Ufficio tecnico erariale.

piano, e sono autorizzati a rivenderle, previa urbanizzazione e fatti salvi i diritti dei proprietari, a norma del successivo articolo 15, 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.

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 le aree che intendono scegliere e l'entità delle costruzioni che sulle stesse intendono eseguire, entro il mese di novembre di ogni anno.

#### ART. 10-bis.

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 18, tenendo conto delle aree già prescelte dal comune per l'esecuzione del proprio programma e per l'utilizzazione, ai fini del primo comma dell'articolo 10, delle aree di cui all'articolo 15, 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.

L'elenco è compilato da una Commissione presieduta dal sindaco e composta:

- a) da due consiglieri comunali, di cui uno di minoranza;
- b) dal capo dell'Ufficio tecnico comunale;
- c) dall'ingegnere capo dell'Ufficio del Genio civile o da un suo delegato;

ART. 11.

L'Ufficio tecnico erariale determina l'indennità di espropriazione delle aree nella misura prevista dalla legge 23 giugno 1865, n. 2359, decurtata del 25 per cento.

Il valore venale è riferito al tempo della espropriazione e va determinato senza tenere conto degli incrementi di valore dipendenti esclusivamente dalla formazione e attuazione del piano.

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

ART. 12.

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.

Il prezzo di acquisto delle aree cedute a norma del precedente comma è pari all'indennità determinata ai sensi dell'articolo 11, aumentata di un decimo.

ART. 13.

Qualora nel termine indicato nell'articolo 12, 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 11, 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. 14.

Le azioni di rivendicazione, di usufrutto, di ipoteca, di diretto dominio e, in genere, ogni altra azione esperibile sulle aree soggette

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

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

Potranno essere sentiti gli Enti indicati nell'articolo 10.

ART. 11.

*Identico.*

ART. 12.

*Identico.*

ART. 13.

*Identico.*

ART. 14.

*Identico.*

ad espropriazione non possono interrompere il corso di questa né 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. 15.

I proprietari delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della presente legge, ove ne facciano domanda al comune, entro i 20 giorni di cui all'articolo 6, terzo comma, conservano la facoltà di costruire direttamente, sulle aree stesse, fabbricati aventi le caratteristiche di abitazioni di tipo popolare e popolarissimo.

I proprietari che costruiscono ai sensi del precedente comma, prima di presentare il progetto di costruzione al comune, devono ottenere sul progetto stesso l'approvazione dell'Ufficio del Genio civile, al quale spetta di accertare che le costruzioni siano di tipo popolare e popolarissimo e che non sussistono prevalenti esigenze degli Enti indicati nell'articolo 10.

ART. 16.

I proprietari che si avvalgono delle disposizioni dell'articolo 15 devono iniziare le costruzioni entro centoventi giorni dalla data di comunicazione dell'ottenuta licenza e ultimare 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 ed 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'esecuzione delle opere di cui ai successivi articoli 19 e 20.

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

ART. 15.

I proprietari delle aree, già destinate ad edilizia residenziale comprese nei piani approvati ai sensi della presente legge, possono, 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 10-bis, 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. 16.

*Identico.*

*Identico.*

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 dal successivo articolo 18.

*Identico.*

Il prezzo di espropriazione della parte costruita non può superare il valore dell'area calcolato ai sensi del precedente articolo 11 oltre, per le eventuali addizioni, la minor somma tra lo speso ed il migliorato.

ART. 17.

L'Ufficio del Genio civile esercita la vigilanza sulle costruzioni di cui agli articoli 15 e 16 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 prevedute 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 di cui al presente articolo 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 prezzo non superiore a quello praticato dagli Istituti per le case popolari.

ART. 18.

I comuni sono obbligati a provvedere alla sistemazione della rete viabile delle zone incluse nei piani di cui alla presente legge, a dotarle dei necessari servizi igienici e ad allacciarle alla rete dei pubblici servizi.

*Identico.*

I termini di cui al primo comma del presente articolo possono essere congruamente prorogati dalla Commissione di cui all'articolo 10-bis, 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. 17.

*Identico.*

*Identico.*

*Identico.*

Gli alloggi costruiti a norma del primo comma dell'articolo 15 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, i primi per 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. 18.

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 dagli Enti di cui al terzo comma dell'articolo 10.

ART. 19.

L'aliquota del 30 per cento di cui all'articolo 57 della legge concernente le imposizioni sulle aree fabbricabili, l'importo delle penalità di cui all'articolo 16 e il ricavato delle vendite di cui all'articolo 20 devono essere destinate 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 18.

ART. 20.

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 al precedente articolo.

ART. 21.

Salve le agevolazioni tributarie consentite dalle vigenti disposizioni, gli atti di acquisto o di espropriazione di cui ai precedenti articoli 12 e 13 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 possono, 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 dei benefici fiscali previsti dal presente articolo.

ART. 19.

**Soppresso.**

ART. 20.

**Soppresso.**

ART. 21.

**Identico.**