

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2418

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(MANCINI GIACOMO)

DI CONCERTO COL MINISTRO DELL'INTERNO
(TAVIANI)

COL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(REALE ORONZO)

COL MINISTRO DEL BILANCIO
(PIERACCINI)

COL MINISTRO DEL TESORO
(COLOMBO EMILIO)

E COL MINISTRO DELLE FINANZE
(TREMELLONI)

Modificazioni ed integrazioni alla legge 18 aprile 1962, n. 167

Presentato alla Presidenza il 1° giugno 1965

ONOREVOLI COLLEGHI! — 1. — La sentenza 9 aprile 1965, n. 22, della Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo 12, secondo comma - prima parte - della legge 18 aprile 1962, n. 167, perché la lunga durata del periodo di validità dei piani e la facoltà accordata ai comuni di effettuare le espropriazioni in qualsiasi momento, nel corso dell'intero periodo, sulla base dei valori precedenti l'adozione dei piani stessi, pongono in essere una « situazione di incertezza o di alea » per l'eventualità che si verifichino « elementi perturbatori », tali da condurre alla liquidazione di un compenso irrisorio o simbolico; e perché, nel sistema adottato ed « in relazione alla consistenza dell'indennizzo », la si-

tuazione dei proprietari dei terreni compresi nei piani « resta aggravata anche per effetto del vincolo espropriativo... perdurante per tutto il periodo di efficacia dei piani stessi », al quale vincolo si ricollega un divieto di utilizzazione dei suoli « in riferimento alla destinazione all'edilizia residenziale » e l'impossibilità per i proprietari di « trarre profitto dagli aumenti di valore derivanti dall'adozione dei piani, pur rimanendo (essi) soggetti agli oneri fiscali ».

La Corte ha inoltre dichiarato non conforme all'articolo 3, primo comma, della Costituzione l'articolo 16, primo comma, della stessa legge, perché, riconoscendo ai soli proprietari dei terreni compresi nei piani di

zona e già destinati ad edilizia residenziale il diritto di costruire direttamente alloggi popolari od economici, esso dà luogo ad una disparità di trattamento rispetto agli altri proprietari di terreni, « dal momento che, con l'approvazione del piano ... le aree acquistano la qualità di aree edificabili ... ponendo così nella stessa situazione ... tutte le proprietà fondiarie interessate ».

2. — La Corte non ha negato « il potere del legislatore di autorizzare la formazione e l'attuazione di piani e programmi » — e perciò anche dei piani di zona previsti dalla legge n. 167 — né, esaminando l'articolo 12, ha ritenuto illegittimo il criterio di determinare l'indennizzo in misura eventualmente inferiore al valore venale alla data dell'espropriazione, purché esso, « considerato in termini reali, rispetto al valore effettivo dei beni », rappresenti un « serio ristoro del pregiudizio subito dal proprietario ».

L'articolo 12 non è stato, quindi, invalidato perché diretto allo scopo di assicurare ai comuni l'acquisizione di aree a un costo inferiore al valore effettivo; ed anzi, affermando che l'indennizzo « non può rappresentare un integrale risarcimento », ma deve essere il « massimo di contributo e di riparazione che la pubblica amministrazione può garantire all'interesse privato », la Corte ha riconosciuto prevalente l'interesse pubblico perseguito attraverso l'espropriazione, rispetto ad una più piena tutela della proprietà privata, quale si avrebbe con l'attribuzione di un indennizzo pari al pregiudizio realmente subito.

3. — È innegabile che, per cause anche estranee al sistema della legge n. 167, gli scopi cui questa intende provvedere (vedi articolo 1, primo comma) non sono stati neppure in parte raggiunti dopo tre anni dalla sua entrata in vigore e che il loro soddisfacimento sarebbe definitivamente compromesso se si accogliesse un sistema di determinazione dell'indennizzo, tale da attribuire al proprietario l'intero valore del suolo al momento dell'espropriazione: è certo, infatti, che il fabbisogno di alloggi popolari e economici è pressoché identico a quello del 1962 e che, se si vuole facilitare l'accesso dei meno abbienti alla proprietà della casa, uno dei mezzi consiste nell'evitare che il prezzo delle aree edificabili si stabilisca con esclusivo riferimento a quel fabbisogno e, perciò, nell'attenuare, con un intervento legislativo, gli effetti derivanti da un pieno adeguamento tra

domanda e offerta: è prevedibile che un indennizzo nel quale fossero incorporati tutti gli incrementi di valore di cui le aree sono suscettibili potrebbe avere l'effetto di determinare oneri crescenti nel tempo; è, infine, evidente che solo distribuendo in un determinato numero di anni le espropriazioni e le successive vendite e solo assicurando una calcolata differenza tra il costo delle prime ed il ricavo delle seconde, i comuni possono acquisire gradualmente i mezzi per l'attuazione dei piani, senza la necessità di uno sforzo finanziario presumibilmente insostenibile.

Il primo problema posto dalla sentenza della Corte consiste, perciò, nella ricerca di un sistema di determinazione dell'indennizzo, che, pur assicurando al proprietario il « massimo di garanzia e di riparazione » della perdita subita e pur escludendo le incertezze e le disparità di trattamento cui dava luogo l'articolo 12, eviti un costo di applicazione della legge, tale da impedirle di raggiungere lo scopo che essa si propone, o da ostacolarne e complicarne l'attuazione: e tra le soluzioni ipotizzabili quella che appare più sicura sotto il profilo della legittimità costituzionale e che, al tempo stesso, permette di conseguire i fini della legge con il minor onere compatibile con l'esigenza di assicurare al proprietario espropriato un ristoro non simbolico, né apparente del pregiudizio subito — e cioè, della privazione di un bene suscettibile di una specifica utilizzazione — consiste nel semplice rinvio al sistema di determinazione dell'indennizzo previsto dall'articolo 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sul risanamento della città di Napoli.

Mentre, infatti, le altre possibili soluzioni (come quelle consistenti nel detrarre dal valore venale alla data dell'esproprio tutti gli incrementi di valore derivanti dai piani, o nell'introdurre correttivi ai criteri stabiliti dalla legge 26 giugno 1865, n. 2359, o dall'articolo 13 della legge per Napoli, o nel riferire l'indennizzo a valori precedenti, salvo un loro adeguamento alla data dell'espropriazione) appaiono difficilmente attuabili per la complessità degli accertamenti che richiedono e per le scelte che comportano, o dubbie sotto il profilo della legittimità costituzionale per l'incidenza che possono avere sull'ammontare dell'indennizzo o per le disuguaglianze di trattamento che possono provocare, l'articolo 13 della legge per Napoli può valersi, per la sua attuazione pratica, di una lunghissima esperienza amministrativa e giurisdizionale ed offre, allo stato della giurisprudenza, la sola formula (se si eccettua quella della

legge n. 2359 del 1865) che — pur conducendo alla liquidazione di un indennizzo inferiore al valore effettivo del bene espropriato — non dà luogo a perplessità di ordine costituzionale, essendo stata riconosciuta dalla Corte, per la seconda volta ed in modo esplicito, legittima nel suo complesso e, perciò, non soltanto perché non determina la « dissociazione » rilevata a carico di altre norme, ma anche per gli effetti pratici che produce nei confronti del proprietario.

Una norma che, sostituendo l'articolo 12, secondo comma, rinvii ai criteri accolti dall'articolo 13 della legge per Napoli nella sua attuale formulazione risponderebbe perciò ad una fondata previsione di certezza del diritto, che è elemento essenziale quando si voglia attuare un programma compreso in lungo periodo di tempo; essa offrirebbe, inoltre, il mezzo per superare il contrasto, ora esistente, tra il secondo e l'ultimo comma dell'articolo 12 (eliminando, così, una probabile censura di disparità di trattamento per violazione dell'articolo 3, primo comma, della Costituzione) e di corrispondere ad una aspettativa che si può ritenere largamente diffusa tra i comuni, per quanto è dato desumere dall'esito di accertamenti effettuati presso le amministrazioni per le quali il problema affrontato dalla legge n. 167 è più imponente ed urgente.

4. — Questi vantaggi non sono annullati dall'obbiezione, che si può, in astratto, muovere alla soluzione di un rinvio all'articolo 13 della legge per Napoli e cioè dal rilievo che tale articolo comporta l'acquisizione di una quota delle « plusvalenze », anche quando l'indennizzo risulti pari alla metà del valore venale.

Un tale effetto assume, infatti, sulla base dei dati acquisiti e di ragionevoli previsioni, una portata pratica tale, da escludere che l'attuazione della legge possa esserne comunque compromessa.

Gli accertamenti cui si è accennato hanno dimostrato, che, oggi e per un periodo di tempo calcolabile almeno in un biennio, l'applicazione dell'articolo 13 della legge per Napoli assicura ai comuni un'economia, rispetto alla applicazione del metodo stabilito dall'articolo 12, che in alcuni casi si può avvicinare anche al 50 per cento della spesa prevista; e cioè, un'economia che, compensata con un'eventuale maggior costo futuro, è destinata a livellare in basso l'onere complessivo, riferito a tutto il periodo di validità dei piani. Su tale onere non possono, d'altra

parte, non operare, accentuando il livellamento nel senso accennato, numerosi fattori (ad esempio, l'esistenza nei piani di vaste aree in ordine alle quali gli incrementi di valore saranno minimi, avuto riguardo alla loro destinazione — strade, piazze, zone a verde, ecc. rappresentanti, in alcuni casi, fino al 75 per cento dell'intera superficie dei piani — ed il fatto che i piani adottati in applicazione della « 167 » riguardano nella quasi totalità zone già destinate a residenza nei piani regolatori esistenti, ovvero di fatto destinate all'edificazione), i quali consentono di ritenere che gli incrementi saranno contenuti in misura tale, da non pregiudicare in alcun modo il raggiungimento dello scopo della « 167 », anche ammettendosi una loro parziale acquisizione; al quale proposito conviene aggiungere che nell'ambito dei piani di zona l'indennità sarà in pratica quasi sempre pressoché pari o di poco superiore al 50 per cento del valore venale.

In conformità di questi criteri e di queste previsioni, sono stati formulati il primo ed il secondo comma dell'articolo 1, nel quale l'articolo 12 è stato riprodotto senza il primo e l'ultimo comma, in quanto l'uno è assorbito nel primo comma del nuovo testo, mentre l'altro è stato soppresso per superare qualsiasi possibile dubbio d'ordine costituzionale, con riferimento all'articolo 3 della Costituzione, e per unificare nell'ambito della legge n. 167 il sistema di determinazione dell'indennità di esproprio.

5. — Si è già osservato che la sentenza della Corte costituzionale ravvisa nella possibilità dell'esproprio in qualsiasi momento nel periodo di durata dei piani di zona una causa di aggravamento della situazione dei proprietari di suoli compresi in tali piani sotto il profilo della disparità di trattamento e della serietà dell'indennizzo calcolato con riferimento ai valori precedenti l'adozione dei piani. Il richiamo all'articolo 13 della legge per Napoli riferisce l'indennizzo al valore venale dell'area al momento dell'espropriazione e perciò supera gli effetti della « dissociazione » rilevata a carico dell'articolo 12; esso non elimina, però, le conseguenze derivanti dal fatto che, come ha osservato la Corte, l'area è assoggettata a una espropriazione della quale non è prestabilito il momento e che perciò limita le possibilità di impiego e di reddito per un periodo di tempo diverso e con effetti economici diversi da proprietario a proprietario. Per ovviare a questa situazione di disparità, il secondo comma dell'articolo 1 del di-

segno di legge stabilisce che, in aggiunta all'indennità di esproprio, spetta al proprietario espropriato una somma pari, per ogni anno compreso tra la data di approvazione del piano e la data del decreto di esproprio, ad una percentuale (2 per cento) dell'indennizzo mediamente corrisposto anno per anno per le espropriazioni avvenute nell'ambito della stessa zona, e perciò in una somma unitaria (e cioè, riferita a metro quadro) eguale anno per anno per tutti i proprietari, qualunque sia il momento in cui ha luogo l'espropriazione. In pratica, le operazioni necessarie per la liquidazione della somma aggiunta all'indennizzo consistono:

nella determinazione della serie di anni per i quali il corrispettivo deve essere pagato;

nella determinazione del valore complessivo degli indennizzi (o dei prezzi) corrisposti, per la zona, in ogni anno;

nella riduzione di tale valore complessivo a metro quadrato;

nel computo per ciascun anno dell'ammontare del 2 per cento sul valore unitario moltiplicato per il numero dei metri quadrati di cui si compone l'area soggetta ad esproprio;

nella somma dei singoli importi annui così determinati.

L'intera operazione si concreta, come appare evidente, in calcoli di estrema semplicità, i cui dati possono essere facilmente raccolti e rapidamente elaborati, anche con i mezzi di cui gli uffici già dispongono.

Quanto alla misura della percentuale, la determinazione del 2 per cento è sembrata tale da conciliare equamente l'esigenza di non accrescere in modo difficilmente sopportabile dai comuni il costo di attuazione dei piani con l'esigenza di attribuire ai proprietari un giusto corrispettivo.

Si è tenuto conto, nel componimento di queste opposte esigenze, di diversi elementi — oltre la necessità di contenere il costo della legge — e in particolare: del fatto che la modifica dell'articolo 18, secondo i criteri e con gli effetti ai quali sarà fatto cenno, permetterà, a chi lo voglia o ne abbia la possibilità, di evitare l'esproprio e di utilizzare, perciò, l'area secondo la sua natura di suolo edificatorio, alle condizioni previste dalla legge; che l'assoggettamento all'esproprio non comporta un'occupazione, né elimina l'utilizzazione eventualmente in atto, e perciò si concreta nell'impedimento di certi tipi di utilizzazione, sicché l'esistenza del piano non determina necessariamente né l'assenza totale di reddito, né l'impossibilità di alcune nuove forme

di reddito; che non si può fissare un corrispettivo che si avvicini all'utile netto assicurato dall'esercizio del diritto di costruire accordato dall'articolo 18 ultimo comma, perché un tale corrispettivo opererebbe come « disincentivo » e toglierebbe ogni giustificazione alla modifica proposta per la norma citata, la quale vuole d'altronde compensare un impiego di capitale, che manca nel caso in esame; che i maggiori oneri conseguenti alla espropriazione si ripercuotono necessariamente sui prezzi delle successive cessioni effettuate ai sensi dell'articolo 10 e finiscono per essere rimborsati dagli acquirenti o dai locatari degli alloggi costruiti con effetti che, se non possono essere del tutto eliminati, debbono essere almeno contenuti attraverso un'equa ripartizione di sacrifici.

Queste ed altre possibili considerazioni hanno fatto ritenere giusta l'aliquota del 2 per cento (due per cento), tenuto anche conto che essa concorre alla determinazione di un corrispettivo, che si aggiunge alla parziale acquisizione delle plusvalenze consentita dal rinvio all'articolo 13 della legge per Napoli.

In ordine a tale corrispettivo, è infine opportuna una precisazione.

La disposizione contenuta in tale comma non intende riconoscere ed affermare, sia pure implicitamente, il principio che i vincoli di piano regolatore (vincoli a verde, distanze, zone di rispetto, ecc.) siano indennizzabili. Esso muove — come si è accennato — da una situazione diversa, collegata a un effetto particolare della legge n. 167: secondo questa legge, l'approvazione dei piani attribuisce a tutte le aree in questi comprese e destinate all'edilizia la qualità di aree edificabili per un certo tipo di costruzioni, ma le assoggetta, nel tempo stesso (salva la previsione dell'articolo 16), all'eventualità di un'espropriazione futura, destinata a verificarsi in momenti diversi nel corso di un decennio. Non si ha, quindi, un vincolo perpetuo del suolo a una certa destinazione, ma una situazione di fatto e di diritto (e cioè, l'attesa dell'espropriazione), che determina per il proprietario la possibilità di una parziale inutilizzabilità dell'area e che opera in modo quantitativamente diverso da proprietario a proprietario, a seconda del momento in cui ha luogo l'espropriazione. A questa disparità di trattamento ed alla conseguente diversità del danno economico cui sono esposti i proprietari vuol porre riparo l'articolo 1, ultimo comma, il quale, quindi, non indennizza un vincolo, ma cerca di equilibrare situazioni diverse e diversamente pregiudizievoli.

Esso non muta perciò il principio, accolto tradizionalmente nell'ordinamento positivo e convalidato anche di recente dalla giurisprudenza, secondo cui i vincoli di piano regolatore non sono indennizzabili; e muove anzi dal presupposto che, nel caso in esame, non esista un vincolo di questo tipo.

6. — Di più facile soluzione è il problema posto dalla dichiarazione di illegittimità costituzionale del primo comma dell'articolo 16.

Come si è accennato, la Corte ha ritenuto « in parte fondata » l'eccezione di incostituzionalità dell'articolo 16 per violazione dell'articolo 3, primo comma, della Costituzione, perché mentre, con l'approvazione del piano, tutte le aree in questo comprese « acquistano la qualità di aree edificabili », solo per alcune di esse — e cioè, per quelle già destinate nei piani regolatori ad edilizia residenziale — « in base alla predetta disposizione (articolo 16) il diritto di costruire alloggi economici o popolari è riconosciuto espressamente ai proprietari ».

L'illegittimità consiste perciò nella presenza dell'inciso « già destinate all'edilizia residenziale », contenuto nel primo comma dell'articolo 16. Con la soppressione di tale inciso, l'articolo comporta immediatamente il riconoscimento del « diritto di costruire » — con le modalità ed i limiti previsti dalla legge — a tutti i proprietari delle aree residenziali comprese nei piani approvati. Questo effetto potrebbe, naturalmente, essere modificato dal legislatore abrogandosi l'articolo 16 ed i successivi articoli 17 e 18, dei quali l'articolo 16 costituisce il presupposto; ma una tale soluzione avrebbe solo l'effetto negativo di impedire al proprietario delle aree un'attività (la costruzione di alloggi a carattere popolare od economico) conforme allo scopo della legge, e di obbligare i comuni ad espropriare un maggior numero di aree per poi cederle ad enti a privati, con conseguenti maggiori oneri e con un inevitabile rallentamento nell'esecuzione della legge.

Una soluzione innovativa in tal senso sarebbe, perciò, controproducente; né si potrebbe obiettare che, estendendosi il diritto a tutti i proprietari, si finirebbe per legittimare ampiamente l'acquisizione della cosiddetta « rendita di posizione », collegata alla utilizzazione di aree valorizzate dalla loro inclusione nei piani di zona: l'articolo 18, ultimo comma, limitando, anche nella sua nuova formulazione, l'utilizzazione degli alloggi costruiti ed il reddito che da essi potrebbe, in astratto, derivare, riduce infatti quella ren-

data, sulla cui entità opereranno d'altronde le già accennate ragioni che rendono prevedibili plusvalenze non elevate.

Un'estensione appare, quindi, la soluzione praticamente più conveniente. Essa è, sostanzialmente già in atto in conseguenza della sentenza pronunciata dalla Corte: è però opportuno sanzionarla espressamente, riproducendo l'articolo 16, primo comma, senza le parole « già destinate ad edilizia residenziale », come si è fatto con l'articolo 2 dell'allegato schema, nel quale si sono inoltre aggiunte le parole « e non destinate nei piani stessi agli usi previsti dall'articolo 4, lettere a) e c) », per precisare con maggior chiarezza i limiti della facoltà riconosciuta ai proprietari.

7. — Con l'articolo 3 si è aggiunto all'articolo 16 un nuovo comma inteso a porre a carico dei proprietari, cui è riconosciuto il diritto di costruire, la esecuzione e la relativa spesa delle opere di urbanizzazione primaria, in proporzione al volume edificabile consentito.

L'articolo 10, secondo comma, della legge dispone che il prezzo di cessione delle aree acquisite dal comune deve comprendere, fra l'altro, l'importo delle spese sopportate dal comune stesso « per la realizzazione degli impianti urbanistici », le quali spese vengono perciò a gravare sui costruttori. Non v'è ragione perché ai proprietari cui è permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16, primo comma, sia fatto un trattamento diverso; e, d'altra parte, ponendo l'onere per l'urbanizzazione primaria a loro carico, si facilita l'esecuzione di tali opere, le quali, secondo il criterio accolto dall'articolo 10, primo comma, debbono precedere l'utilizzazione delle aree per l'edificazione.

Ovviamente, la maggiore spesa che i proprietari saranno tenuti a sopportare è un elemento di costo del quale si deve tener conto nel determinare la base di commisurazione del canone di locazione degli immobili che saranno costruiti; ed a ciò si provvede con l'articolo 5 dello schema.

8. — La modifica dell'articolo 12 ha reso necessaria una diversa formulazione dell'articolo 17, comma sesto, della legge. Tale norma dispone che, nel caso di espropriazione in danno dei proprietari che abbiano fatto valere il diritto loro riconosciuto dall'articolo 16 e non abbiano ultimato nei termini la costruzione, « il prezzo di espropriazione della parte costruita non può superare il valore dell'area calcolato ai sensi del precedente articolo 12 ».

Nel sistema dell'originario articolo 12, questo valore coincideva con l'indennizzo; sostituito al criterio previsto in tale articolo il sistema accolto dalla legge per Napoli, « valore dell'area » sarebbe il valore venale di questa, e cioè la somma in cui si concreterà il primo termine della media da cui sarà desunto l'ammontare dell'indennizzo. Da ciò, la necessità di una modificazione che uniformi l'articolo al nuovo sistema di determinazione dell'indennizzo.

9. — Una modificazione non connessa alla sentenza della Corte e destinata ad assicurare il concorso dell'iniziativa privata all'azione pubblica nell'attuazione della legge n. 167 è stata introdotta con l'articolo 4 del disegno di legge.

È noto che il riconoscimento ai proprietari di aree nell'ambito dei piani di zona della facoltà di costruire alloggi popolari ed economici non ha avuto alcun effetto pratico, anche per la quantità e la qualità dei limiti dai quali l'esercizio di tale facoltà è stato circoscritto, sicché l'articolo 16, primo comma, e gli articoli 17 e 18, sono rimasti del tutto inapplicati.

Per porre rimedio a questa situazione e per attribuire al diritto riconosciuto ai proprietari — specie dopo l'ampliamento della portata di quest'articolo, in esecuzione della sentenza della Corte — un contenuto effettivo che operi come stimolo per la ripresa edilizia, si è proposta la modificazione dell'articolo 18, ultimo comma, abolendosi alcuni dei limiti in esso previsti (l'obbligo della locazione esclusivamente a chi sia in possesso dei requisiti per essere assegnatario di alloggi popolari ed economici e la commisurazione dell'affitto al costo delle costruzioni fatte dagli I.A.C.P.), riducendosi da quindici a dieci anni la durata del vincolo, rapportandosi il canone di locazione al costo della costruzione, oltre che al valore di espropriazione dell'area ed agli oneri per urbanizzazione primaria, e stabilendosi in un'aliquota più elevata — e cioè, nel 6,50 per cento — il reddito ricavabile dal capitale impiegato.

Tale aliquota non è sembrata eccessiva tenuto conto che, come si è rilevato, dovrà agire come incentivo per l'iniziativa privata: essa non è, d'altronde, tale da determinare canoni di locazione elevati, dato che, secondo i calcoli effettuati, tali canoni risulteranno pressoché pari a quelli mediamente corrisposti dagli assegnatari di alloggi popolari ed economici di nuova costruzione, effettuati da enti edilizi pubblici.

10. — La necessità di un adeguamento della « 167 » alla sentenza della Corte offre l'occasione per completare la legge stessa con una norma (articolo 6), che consenta ai comuni di aggiornare e di rettificare le previsioni di spesa effettuate in sede di adozione dei piani.

L'articolo 5, n. 5, fa obbligo ai comuni di allegare ai progetti dei piani di zona una « relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano », e cioè una relazione contenente non la predisposizione di un programma finanziario per l'attuazione del piano stesso, ma la valutazione delle sole spese attinenti a un certo tipo di opere, riferita peraltro a tutto il periodo di validità del piano e, perciò, largamente approssimativa. Poiché tale valutazione è stata in molti casi superata, prima ancora che i piani avessero un principio di esecuzione, dall'evolversi della situazione congiunturale e può essere stata influenzata dall'esistenza, al momento in cui fu effettuata, di un sistema di determinazione dell'indennità di espropriazione mai applicato e del quale si è resa ora necessaria la modificazione, è sembrato utile attribuire ai comuni la facoltà di stabilire se ed in quali limiti esista la necessità di una rettifica o di un aggiornamento, è, in caso affermativo, di effettuarla, escludendosi peraltro che le eventuali modifiche possano operare come causa di invalidità dei piani già adottati od approvati e degli atti esecutivi eventualmente compiuti.

A questo scopo è stato formulato l'articolo 6 dello schema, nel quale si è anche più esattamente precisato, con norma interpretativa, il carattere delle previsioni di cui all'articolo 5, n. 5.

11. — Con l'articolo 7 si è poi provveduto alla modifica delle norme in vigore che facciano rinvio all'articolo 12 della « 167 », richiamando, in luogo di tale articolo, l'articolo 13 della legge per Napoli; e si è altresì provveduto a uniformare allo stesso criterio l'articolo 6 della legge 4 novembre 1963, n. 1460, il cui quarto comma riferisce il valore dell'indennizzo ad un'epoca di due anni precedente l'entrata in vigore della legge.

12. — La necessità che le nuove norme diventino al più presto operanti giustifica infine l'entrata in vigore della legge proposta nel giorno successivo a quello della sua pubblicazione: al che si è provveduto con l'articolo 8 dello schema.

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

L'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dal seguente:

« L'indennità di espropriazione delle aree è determinata dall'Ufficio tecnico erariale nei modi previsti dall'articolo 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892.

L'Ufficio tecnico erariale comunica al prefetto ed al sindaco l'indennità fissata.

In aggiunta all'indennità, è contemporaneamente corrisposta al proprietario espropriato, per ogni anno e frazione di anno calcolata ad anno intero compresi tra la data di approvazione del piano e la data del decreto di esproprio, una somma pari al 2 per cento dell'importo medio degli indennizzi o, in mancanza, dei prezzi di acquisto, rispettivamente liquidati o pagati, per metro quadrato, per le espropriazioni o gli acquisti effettuati nella zona, ai sensi della presente legge, in ciascuno di tali anni o frazioni di anno ».

ART. 2.

L'articolo 16, primo comma, della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dal seguente:

« I proprietari delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della presente legge e non destinate nei piani stessi agli usi previsti dall'articolo 4, lettere a) e c), 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 ».

ART. 3.

All'articolo 16 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è aggiunto il seguente comma:

« Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dai proprietari e sono a loro carico, in proporzione al volume edificabile consentito. L'importo della relativa spesa è determinato con la convenzione da stipularsi ai sensi dell'articolo 18, ultimo comma ».

ART. 4.

L'articolo 17, sesto comma, della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dal seguente:

« Il prezzo di espropriazione della parte costruita non può superare l'ammontare del-

l'indennizzo calcolata, per l'espropriazione dell'area, ai sensi dell'articolo 12, oltre, per le eventuali addizioni, la minor somma tra lo speso ed il migliorato ».

ART. 5.

L'articolo 18, ultimo comma, della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dal seguente:

« Per i primi dieci anni dalla data del rilascio della dichiarazione di abitabilità, gli alloggi di cui è ammessa la costruzione a norma dell'articolo 16 possono essere dati in locazione per un canone annuo non superiore, al netto delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria, al 6,50 per cento del costo di costruzione dell'alloggio più le corrispondenti quote del valore dell'area, nella misura determinata dall'Ufficio tecnico erariale ai sensi dell'articolo 12, e dell'importo delle spese per le opere di urbanizzazione primaria, a carico del proprietario ai sensi dell'articolo 16, ultimo comma. Il costo di costruzione dell'alloggio e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria sono stabiliti in apposita convenzione da stipularsi con il comune prima della concessione della licenza edilizia. La convenzione deve essere trascritta a cura del proprietario ed è ammessa ai benefici dell'articolo 20 primo e secondo comma ».

ART. 6.

Le relazioni sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione dei piani, che i comuni hanno fatto o dovranno fare in applicazione dell'articolo 5, n. 5, della legge 18 aprile 1962, n. 167, hanno valore indicativo di larga massima.

Entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni hanno facoltà di rettificare ed aggiornare le previsioni effettuate alla data anzidetta, ferma rimanendo la validità e l'efficacia dei piani già adottati dalla data della loro adozione.

Le deliberazioni di rettifica e di aggiornamento adottate ai sensi del precedente comma sono immediatamente esecutive ed hanno effetto dalla data di adozione dei piani.

ART. 7.

Le disposizioni legislative nelle quali sia fatto rinvio, per la determinazione dell'indennità di espropriazione, all'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167, si intendono mo-

dificate in conformità del primo comma dell'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167, nel testo sostituito con l'articolo 1 della presente legge.

È abrogato l'ultimo comma dell'articolo 6 della legge 4 novembre 1963, n. 1460.

ART. 8.

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