

N. 2418-2278-2346-2411-A

# CAMERA DEI DEPUTATI

## RELAZIONE DELLA IX COMMISSIONE PERMANENTE

(LAVORI PUBBLICI)

(RELATORE RIPAMONTI, *di maggioranza*)

SUL

### 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)

*alla Presidenza il 1° giugno 1965*

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

E SULLE

### PROPOSTE DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

DE PASQUALE, NATOLI, CIANCA, TODROS, BUSETTO, BERAGNOLI, BARCA,  
CAPRARA, AMENDOLA PIETRO, CORGHI, DI VITTORIO BALDINA, POERIO,  
LUSOLI, NAPOLITANO LUIGI

*Presentata il 14 aprile 1965*

Modifiche agli articoli 12 e 16 della legge 18 aprile 1962, n. 167, recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare

### **d'iniziativa dei Deputati DEGAN, BOTTARI e CALVETTI**

*Presentata il 15 maggio 1965*

Modifica agli articoli 12, 16 e 18 della legge 18 aprile 1962, n. 167, recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare

### **d'iniziativa dei Deputati COTTONE e TAVERNA**

*Presentata il 29 maggio 1965*

Modifiche alla legge 18 aprile 1962, n. 167, contenente disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare

*Presentata alla Presidenza il 2 luglio 1965*

ONOREVOLI COLLEGHI! — A nessuno può sfuggire l'importanza delle decisioni che andremo ad assumere in ordine alle modificazioni ed integrazioni della legge 18 aprile 1962, n. 167 e come le stesse possono avere una rilevanza assai più vasta dell'obiettivo immediato che tendono a conseguire, quasi a rappresentare le premesse sulle quali si svolgerà il dibattito sulla legge generale per la pianificazione urbanistica.

Il disegno di legge e le proposte di iniziativa parlamentare, come è noto, tendono a rendere operante uno strumento urbanistico, settoriale e congiunturale, che pur tuttavia ha aperto un ampio dibattito nel Paese, nelle forze politiche e nei Consigli comunali, dibattito talvolta accompagnato da una aspra polemica da parte della stampa e delle organizzazioni economiche di categoria.

Il significato e le finalità proprie della legge n. 167, nonostante il suo lungo iter parlamentare e l'ampiezza del dibattito in commissione ed in Assemblea, la linearità delle disposizioni della legge, la chiarezza con la quale si è pervenuti alla formulazione dei singoli articoli, non si può dire siano stati recepiti da tutti i settori dell'opinione pubblica, delle organizzazioni di categoria, ivi compresi certi settori dei sindacati lavoratori e

della stessa pubblica amministrazione nelle sue espressioni democratica e burocratica.

Il relatore, pertanto, ritiene opportuno ricordare come nella relazione al disegno di legge, che divenne poi la legge 18 aprile 1962, n. 167 svolta per incarico della commissione dei lavori pubblici, nel corso della precedente legislatura e nelle discussioni in Assemblea, si è chiarito che: « lo scopo preminente del disegno di legge non può essere individuato nella considerazione a carattere puramente economico bensì nell'esigenza di programmare lo sviluppo urbanistico della nostra città, in modo razionale ed adeguato al conseguimento dell'obiettivo fondamentale, che è quello di un nuovo equilibrio tra lo sviluppo demografico e lo sviluppo edilizio ».

Conseguentemente la comunità deve essere messa in grado di promuovere e dirigere la realizzazione del piano e a tal fine il governo locale deve poter condurre una sana politica delle aree e, quindi, degli impianti e dei servizi urbanistici.

Con la legge n. 167 si rivendica alla comunità il diritto di adempiere ad una funzione sua propria ed originale: la scelta dei modi e dei tempi nella formazione delle strutture della città, strutture che devono sopportare una comunità umana.

Con la formazione dei piani di zona e con il vincolo decennale di espropriabilità, si conseguono, infatti, le seguenti finalità:

a) la razionalizzazione del processo di sviluppo della città come scelta comunitaria e non come scelta imprenditoriale, della imprenditorialità pubblica o privata, quest'ultima basata esclusivamente sulle opportunità offerte dalla logica del profitto.

Lo squilibrio esistente tra domanda ed offerta di abitazioni, per chi consideri la struttura delle abitazioni rapportata alle esigenze della popolazione, non poteva che portare ai fenomeni, che nel sistema trovano una loro giustificazione, della speculazione fondiaria o dei sovraprofiti congiunturali dell'industria edilizia, con una conseguente spirale di crescita dei valori dei suoli, del costo di costruzione, degli affitti che, da un lato, avrebbero poi, comportato tensioni inflazionistiche e, dall'altro lato, si sarebbero ripercosse negativamente sul mercato, contraendo la domanda effettiva, fino ad una situazione di stagnazione e di crisi;

b) la razionalizzazione degli investimenti pubblici nei servizi urbani e sociali.

L'attuazione dei piani di zona comporta, infatti, per il comune la programmazione integrale delle infrastrutture civili e sociali, in modo che l'intervento della comunità proceda con le opere di urbanizzazione gli insediamenti residenziali.

c) il coordinamento delle iniziative degli enti pubblici e degli operatori economici privati nell'attuazione dei piani di sviluppo abitativo.

d) la razionalizzazione del ciclo produttivo integrale.

Il passaggio dalla progettazione e dall'esecuzione di un singolo edificio, alla progettazione ed alla attuazione di un intero quartiere o di una parte della città ha posto e pone il problema di un profondo e deciso rinnovamento dell'arte del costruire. Il processo di industrializzazione è, indubbiamente, agevolato dalle dimensioni degli insediamenti da realizzarsi dall'iniziativa pubblica e privata, previsti dai piani di zona e dalla conseguente programmazione nello spazio e nel tempo degli investimenti.

La legge n. 167 non può definirsi, quindi, una legge di espropriazione: proprio per il suo contenuto si qualifica di per sé come una legge urbanistica la quale, come ogni disciplina in materia urbanistica, ha come mezzo principale di attuazione l'istituto dell'espropriazione.

L'espropriazione è, quindi, lo strumento per raggiungere il fine, e la modalità di determinazione dell'indennità non può incidere sui criteri di impostazione dei piani.

Appunto quale legge urbanistica in essa sono utilizzati istituti preesistenti, razionalizzati e coordinati a fini di pubblica utilità ed al conseguimento del bene comune.

Come tutte le leggi urbanistiche, essa limita l'esercizio del diritto della proprietà privata, orientandone l'uso in funzione sociale, in piena armonia con l'articolo 3 della Carta costituzionale, primo e secondo comma e con l'articolo 42, secondo comma.

La legge n. 167 pone altresì vincoli non indennizzabili a carico della proprietà privata e tale non indennizzabilità deriva dalla considerazione della preminenza dell'interesse pubblico su quello del singolo proprietario.

\* \* \*

Finalità e strumentazione sono passate al vaglio della Corte costituzionale, la quale, con sentenza 9 aprile 1965, n. 22, ha limitato la dichiarazione di illegittimità costituzionale alla prima parte del secondo comma dell'articolo 12 e al primo comma dell'articolo 16, respingendo come infondate le eccezioni di illegittimità costituzionale proposte contro gli articoli 9, primo, secondo, terzo e quinto comma, e articolo 10, primo e secondo comma, della legge stessa.

È anzitutto da rilevare a questo proposito che la Corte aveva già recentemente affermato con sentenza 10 maggio 1963, n. 64, che possono essere legittimamente imposti limiti e vincoli alla proprietà privata, ai fini di un ordinato assetto e sviluppo della città.

Collocandosi su tale linea, nella più recente sentenza la Corte stessa ha affermato che: « non si pone in discussione il potere del legislatore di autorizzare la formazione e l'attuazione di piani e programmi, in vista di finalità di interesse generale, con l'imposizione di vincoli alla proprietà privata ».

Ciò vuole implicitamente dire che la Corte ha ammesso la legittimità costituzionale dei piani di zona, come strumenti di realizzazione dell'interesse generale della comunità.

È questo il punto fondamentale sul quale occorre fermare l'attenzione, consentendo la affermazione del principio sopra accennato di ritenere che anche la dichiarazione di illegittimità costituzionale del secondo comma, prima parte, dell'articolo 12 e del primo comma dell'articolo 16, non investa il contenuto sostanziale della legge, bensì le conseguenze che si determinano dall'applicazione degli

strumenti stessi, cioè i criteri per la determinazione dell'indennizzo ai proprietari espropriati e delle facoltà spettanti ai proprietari delle aree comprese nei piani di zona.

La esattezza di tale tesi è confermata dal fatto che, per quel che concerne il secondo comma dell'articolo 12, la Corte ha ritenuto non di per sé incostituzionale la misura dell'indennizzo inferiore al valore venale del bene, né la dissociazione tra il momento cui è riferito la determinazione di detto valore venale e il momento della liquidazione dell'indennizzo, ma si è limitata ad affermare che il congegno stesso introduce un elemento di incertezza circa il *quantum* da corrispondersi al proprietario espropriato, in relazione alla lunga durata del periodo di validità dei piani, nonché alla facoltà del comune e degli enti di cui all'articolo 10 della legge stessa, di effettuare gradualmente le espropriazioni.

Nello stesso tempo, la Corte costituzionale ha posto in riferimento la garanzia dell'indennizzo al trasferimento coattivo dei beni, affermando così il principio che l'indennizzo è dovuto solo nel caso si verifichi un trasferimento di beni e non quando il diritto del proprietario venga variamente limitato e compreso per finalità sociali.

Da ciò si evince che, secondo la Corte, i vincoli, quali derivano alla proprietà privata dai piani urbanistici, non sono indennizzabili, principio quest'ultimo che già è sancito all'articolo 40 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Il Consiglio di Stato ha, in una serie di sue decisioni, respinto le eccezioni di illegittimità costituzionale sollevate a proposito di tale norma, sostenendo che i vincoli siano da porsi in diretta correlazione con l'interesse pubblico ad un ordinato assetto della città.

L'unico limite posto dalla Corte costituzionale per quanto attiene alla indennità di esproprio è che essa rappresenti « un serio ristoro del pregiudizio subito dal proprietario », non disconoscendosi « la discrezionalità del legislatore di riportare la liquidazione dell'indennità ad una data anteriore a quella della espropriazione (derogando al sistema seguito dalla legge urbanistica e dallo stesso disegno di legge, che divenne poi la legge n. 167); purché però, adottando tale deroga, siano disposti anche i necessari temperamenti, così da eliminare la possibilità che l'indennizzo, con il concorso degli elementi di cui si è fatta menzione possa perdere consistenza, in modo tale da non assolvere più la funzione di garanzia a cui si è accennato; temperamenti che

non sono invece preveduti dalla legge in esame ».

Peraltro alla luce di tali considerazioni, risulta riconosciuta al legislatore un'ampia sfera di discrezionalità circa i criteri da introdurre per la determinazione dell'indennizzo, conformemente ai principi enunciati nella sentenza della Corte costituzionale.

Sotto questo aspetto, la Commissione affari costituzionali, nell'esprimere il proprio parere sul disegno di legge e sulle proposte di iniziativa parlamentare, ne ha affermato la rispondenza ai principi sanciti dalla Costituzione, sicché la scelta tra le diverse soluzioni proposte viene ad essere determinata da ragioni di opportunità, ragioni che consigliano appunto di far ricorso ai criteri indicati in una legge, come quella sul risanamento per la città di Napoli, che sono stati dalla Corte stessa ritenuti conformi al disposto costituzionale.

Non si può naturalmente nascondere che l'introduzione di tali criteri non appare compiutamente conforme alle finalità che la legge n. 167 si era proposta, in quanto si adatta lo strumento predisposto per l'espropriazione di singoli immobili o in zone di risanamento, alla espropriazione di zone destinate allo sviluppo della città.

Tale rilievo fu già avanzato dal Relatore in occasione della discussione svolta sul disegno di legge n. 547, che divenne poi la legge 18 aprile 1962, n. 167, allorché ebbe ad esprimere parere contrario all'approvazione da parte della Camera della proposta di far riferimento ai criteri della legge per il risanamento della città di Napoli circa l'indennità di espropriazione. E da osservare, ancora che, in base all'articolo 1 del disegno di legge, il valore venale del bene, che costituisce il punto di partenza per la determinazione dell'indennizzo, non viene depurato dal maggior valore acquisito nel tempo dal bene stesso, in seguito all'attuazione dei piani di zona.

Il problema indubbiamente si pone ed è meritevole di ogni attenzione, specie in sede di formazione di una nuova legge generale sull'espropriazione.

Occorre, infatti, osservare che, mantenendosi il riferimento alla legge del 1885, non si potrebbe procedere ad una diversa determinazione del *quantum*, rischiarandosi altrimenti di corrispondere un indennizzo ai proprietari espropriati, che non costituirebbe quel serio ristoro richiesto dalla Corte.

Tra l'altro, tale impossibilità di addivinare ad un diverso criterio di determinazione del valore venale, riferito al momento della espropriazione, comporta anche che vengano

espropriate aree già agricole rese edificabili in seguito all'approvazione dei piani di zona con gli stessi criteri stabiliti per le aree già edificabili e si viene a porre, quindi, sotto questo aspetto un ulteriore problema di rispondenza della norma al principio di uguaglianza stabilito all'articolo 3 della Carta costituzionale.

La Corte ha anche dichiarato la illegittimità costituzionale del primo comma dell'articolo 16 ritenendolo in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione.

Tale giudizio è derivato solo dalla considerazione della metodologia di formazione dei piani di zona, che prevede la preventiva qualificazione delle aree a destinazione residenziale nell'ambito dei piani regolatori o dei programmi di fabbricazione; i piani di zona hanno infatti valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

È bene, però, sottolineare che la Corte ha esplicitamente stabilito che solo con l'approvazione del piano le aree acquistano la qualificazione di aree edificabili, proponendosi qui il problema della determinazione dell'indennizzo delle aree già a destinazione agricola e comprese nei piani stessi.

La Corte infatti ha affermato che « non può ritenersi fondato invece l'altro aspetto, sotto il quale è stata dedotta l'illegittimità dell'articolo 16, nel senso che i proprietari dei suoli, con destinazione diversa da quella edificatoria, sarebbero indennizzati, in relazione a tale carattere, e non in quanto edificabili.

« È da osservare che, al riguardo, non può avere influenza la trasformazione operata dai piani, dato che il valore venale è riportato (con disposizione, sotto questo profilo, per sé stessa non incompatibile con la Costituzione) a due anni antecedenti alla formazione dei medesimi, ad una data cioè nella quale le aree in questione non avevano subito quella trasformazione collegata all'adozione del piano ».

\* \* \*

La Commissione, a maggioranza, ha assunto come testo base della discussione in Assemblea il disegno di legge n. 2418, demandando all'esame del Comitato dei nove gli emendamenti, al fine di accertare la possibilità di conciliare in tutto o in parte le diverse tesi prospettate nelle proposte di legge di iniziativa parlamentare e negli emendamenti presentati in Commissione.

Il Relatore si limita, quindi, ad illustrare taluni aspetti dei problemi emersi dal dibattito e sui quali si è polarizzata l'attenzione della Commissione.

1. — Come si evince dalla relazione al disegno di legge, la proposta sostituzione dell'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167 con le nuove modalità di determinazione dell'indennizzo stabilite dall'articolo 1, che rinvia ai criteri dell'articolo 13 della legge per il risanamento della città di Napoli, risponderebbe ad « una previsione di certezza del diritto, che è elemento essenziale quando si voglia attuare un programma compreso in un lungo periodo di tempo ».

La scelta del Governo, oltre a rispondere agli accordi intercorsi tra i quattro partiti della maggioranza di centro sinistra in sede di definizione del programma governativo, viene motivata dalla considerazione che « 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 ».

Per quanto riguarda la misura dell'indennità, pur non disconoscendosi che la stessa consente l'acquisizione di una parte delle « plusvalenze » derivanti dall'adozione e dall'attuazione dei piani di zona, si ritiene che la stessa verrebbe comunque a risultare inferiore entro l'arco di un biennio, a quella risultante dall'applicazione del sistema originariamente stabilito dall'articolo 12 della legge n. 167 con i temperamenti previsti dalle varie proposte di legge.

Peraltro, tale considerazione non tiene conto di questioni di principio, che non possono disattendersi nell'impostazione di una nuova disciplina della pianificazione urbanistica e già sanciti nella vigente legge urbanistica del 1942 ed, in particolare, della condizione fondamentale che deve essere perseguita, dell'indifferenza cioè della proprietà fondiaria rispetto alle previsioni dei piani.

L'esigenza di consentire una rapida operatività dei piani di zona già adottati, ha indubbiamente condizionato la scelta del metodo di determinazione dell'indennizzo, in relazione all'attuale situazione congiunturale. Nel corso della discussione in Commis-

sione, infatti, il Governo ha ribadito il carattere transitorio della norma, che non può assumere valore di precedente impegnativo in sede di impostazione della nuova legge urbanistica.

Il relatore non può esimersi, appunto in considerazione dell'urgenza dell'attuazione dei piani di zona, dal sottolineare come il rinvio ai criteri della legge del 1885, così come a qualunque altro sistema che non importi il riferimento ad una data certa del valore venale del bene da espropriare, quale elemento base per la determinazione dell'indennizzo, può dar luogo ad un contenzioso con conseguenti tempi di definizione a lungo periodo, oltre che a sensibili differenze tra la misura definitiva dell'indennizzo e le valutazioni iniziali compiute dall'ufficio tecnico erariale.

Tale osservazione è emersa durante il dibattito svoltosi in Commissione ed anche da segnalazioni delle amministrazioni comunali e comporta, pertanto, l'esigenza di riesaminare la procedure di definizione del contenzioso stesso, ai fini di accelerarne i tempi.

Il terzo comma dell'articolo 12, nella formulazione proposta dal Governo, tende ad eliminare le condizioni di disparità di trattamento dei proprietari espropriati, rilevate dalla Corte costituzionale, in relazione alla facoltà di espropriazione delle aree in qualunque momento e nel corso dell'intera durata dei piani di zona. Non si tratta pertanto dell'indennizzo di un vincolo, bensì della introduzione di un criterio aggiuntivo a quelli previsti dall'articolo 13 della legge per Napoli, per equilibrare « situazioni diverse e diversamente pregiudizievoli ».

Deve essere pertanto ribadito il concetto che la norma contenuta nell'articolo 1, ultimo comma, del disegno di legge, non intende affermare, sia pure implicitamente, il principio (i cui effetti pratici sarebbero veramente gravissimi e forse preclusivi di una pianificazione urbanistica generale) che i vincoli di piano regolatore (vincoli a verde pubblico, a verde privato, a verde agricolo, a destinazioni diverse dall'edificazione per uso privato, zone di rispetto, eccetera) siano indennizzabili. Esso muove da una situazione diversa, strettamente collegata a un effetto particolare della legge n. 167: secondo la legge stessa, infatti, l'approvazione dei piani attribuisce a tutte le aree in questi compresi e destinate all'edilizia la qualità di aree edificabili per un certo tipo di costruzione, ma le assoggetta, nel tempo stesso (salva la previsione dell'articolo 16), ad una espropriazio-

ne futura, destinata a verificarsi in momenti diversi nel corso di un decennio.

L'approvazione dell'articolo 1 da parte della Commissione, a maggioranza, non può che rappresentare una scelta politica contingente, indipendente, quindi, da un giudizio di validità costituzionale riguardante le proposte di legge presentate sulla stessa materia dagli onorevoli De Pasquale ed altri e dagli onorevoli Cottone e Taverna, che sostanzialmente hanno riproposto l'applicazione del metodo stabilito dal secondo comma dell'articolo 12 della legge n. 167, con i temperamenti indicati dalla Corte costituzionale.

La Commissione ha in proposito rilevato la esigenza dell'impostazione di una legge organica in materia di espropriazioni a causa di pubblica utilità, così da arrivare ad una uniformità di criteri di determinazione degli indennizzi, evitando le disparità di trattamento in atto sulla base dell'applicazione delle norme vigenti.

2. — La nuova formulazione del primo comma dell'articolo 16 proposta all'articolo 2 del disegno di legge, tende a limitare ai proprietari delle aree destinate all'edificazione, di cui alla lettera b) dell'articolo 4 della legge n. 167, la facoltà di presentare domanda al sindaco di costruire direttamente secondo le prescrizioni dei piani.

La proposta di legge dell'onorevole De Pasquale, all'articolo 2 secondo comma, tende invece a generalizzare il diritto dei proprietari all'utilizzo diretto delle aree, mediante la permuta delle aree destinate ad uso diverso dall'utilizzo residenziale, con un immobile equivalente.

Il relatore deve osservare che l'introduzione di tale principio dettato dall'esigenza di evitare la disparità di trattamento dei proprietari delle aree, può rappresentare una remora sia per quanto riguarda il coordinato utilizzo delle aree, sia per quanto riguarda la rapidità di attuazione degli impianti urbanistici, non rendendosi di per sé immediatamente disponibili le aree destinate agli stessi. Peraltro, non può disconoscersi che il problema sia meritevole di considerazione e la soluzione razionale di esso potrebbe solo essere individuata nel riconoscimento a tutti i proprietari delle aree, comprese nel piano, della facoltà di chiedere al sindaco di costruire direttamente per la quota parte di volume edificabile, attribuito come media dal piano di zona, all'area di competenza.

In tale soluzione si ravvisa l'introduzione del principio della perequazione dei volumi edificabili, principio che ha dato luogo ad un

ampio dibattito e che andrebbe in ogni caso, attentamente studiato per valutare la possibilità o meno di rimuovere gli ostacoli segnalati in ordine alla applicazione del sistema stesso.

3. — Il relatore ritiene che debba essere sottolineato, a chiare lettere, che il diritto dei proprietari di costruire direttamente secondo le previsioni dei piani di zona, è condizionato dal secondo comma dell'articolo 16 della legge n. 167, al parere conforme della Commissione di cui all'articolo 11 « richiesto ai fini del coordinato utilizzo delle aree comprese nei piani, e sempre che non sussistano prevalenti esigenze degli enti indicati nell'articolo 10 ».

Tale carattere prioritario delle richieste degli enti dovrebbe essere rafforzato nel dispositivo della legge n. 167, ai fini di evitare che eventuali ricorsi sulla motivazione della prevalenza dell'esigenza degli enti possano ritardare ulteriormente i programmi costruttivi degli enti pubblici o comunque di edilizia sovvenzionata.

4. — Con l'articolo 3 del disegno di legge si provvede all'integrazione dell'articolo 16 con un comma aggiuntivo, che tende a porre a carico dei proprietari, autorizzati a costruire direttamente, la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la spesa relativa.

Le finalità della legge n. 167, quali sono individuate all'articolo 1, devono portare a considerare tra gli oneri posti a carico dell'edilizia privata quelli relativi agli impianti urbanistici, ivi compresi, *pro quota*, quelli relativi agli spazi attrezzati; pertanto gli oneri riguardanti l'acquisizione delle aree destinate agli impianti urbanistici non debbono gravare sulla comunità.

Pur non disconoscendosi l'opportunità che la realizzazione di zone residenziali organiche da parte dei proprietari singoli o consorziati, possa essere affidata agli stessi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base di progetti approvati dalla amministrazione comunale e con le modalità da stabilirsi con apposita convenzione con il comune, si prospetta l'esigenza che tale opportunità venga di volta in volta accertata dall'amministrazione comunale e che comportamenti, comunque, la cessione gratuita, rapportata al volume edificabile consentito, delle aree destinate ad impianti urbanistici.

Il relatore, tenuto conto della proposta avanzata dagli onorevoli Cottone e Taverna (articolo 4), ritiene che la formulazione dell'articolo 3 del disegno di legge potrebbe essere integrato nel senso di affermare la pos-

sibilità di alternativa tra l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del comune, con l'impegno dei proprietari di concorrere alla relativa spesa, e l'esecuzione diretta di esse a totale carico dei proprietari.

L'autorizzazione a costruire verrebbe, pertanto, subordinata nella prima ipotesi all'impegno da parte dei proprietari, riuniti in consorzio, di contribuire, in rapporto al volume edificabile consentito, alle spese per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate agli impianti urbanistici.

5. — L'articolo 5 del disegno di legge sostituisce l'ultimo comma dell'articolo 18 della legge n. 167, al fine di incentivare l'iniziativa dei proprietari delle aree comprese nei piani di procedere direttamente alla costruzione delle abitazioni secondo le prescrizioni dei piani stessi.

La norma si pone in correlazione alla situazione di crisi nel settore edilizio ed alla esigenza, anche ai fini occupazionali, di agevolare la ripresa degli investimenti nell'edilizia abitativa.

Le finalità proprie della legge n. 167 giustificano l'agevolazione dell'iniziativa privata che intenda contribuire alla esecuzione dei piani, così come richiede l'obbligatorietà della localizzazione entro i piani di zona degli investimenti dell'iniziativa pubblica o privata sovvenzionata.

Il coordinamento tra l'iniziativa pubblica e quella privata nell'ambito dei piani è finalizzata, soprattutto, alla realizzazione di quartieri socialmente equilibrati, come è stato chiaramente delineato nella relazione al disegno di legge n. 547 discusso nella precedente legislatura.

Rispetto alla precedente formulazione dell'ultimo comma dell'articolo 18 vengono proposte le seguenti modifiche:

a) eliminazione dell'obbligo di dare in locazione gli alloggi costruiti solo a coloro che si trovano nelle condizioni di poter concorrere all'assegnazione di alloggi popolari, ai sensi delle vigenti esposizioni in materia;

b) il canone di locazione viene rapportato al costo di costruzione aumentato della corrispondente quota del valore dell'area, accertato dall'Ufficio tecnico erariale e della spesa per le opere di urbanizzazione;

c) la durata dell'affitto convenzionata viene limitato a 10 anni;

d) il canone dell'affitto massimo viene commisurato al 6,50 per cento del costo di costruzione complessivo, di cui al punto 2, al

netto delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria.

La convenzione con il comune deve essere stipulata prima della concessione della licenza edilizia.

Nel corso della discussione in Commissione si è manifestata l'esigenza, in relazione anche ad altre proposte di legge sulla determinazione dei canoni di affitto, di non modificare la misura del canone previsto del 5 per cento dei costi di costruzione della legge vigente. Si è osservato in proposito che tale criterio fu adottato in sede di discussione della legge n. 167 modificando la proposta del Governo che rapportava il canone alla misura praticata dagli istituti autonomi case popolari, i quali usufruiscono della contribuzione erariale trentacinquennale pari al 4 per cento del costo di costruzione.

Dalle stesse statistiche riportate dalla stampa economica sul reddito lordo delle abitazioni, esenti dall'imposta dei fabbricati, e quindi aventi carattere economico o popolare, si rileva che i redditi stessi non superano in ogni caso, pur differenziandosi da zona a zona, il 5 per cento.

Peraltro, in considerazione delle diversificazioni territoriali, degli squilibri esistenti tra zona e zona, sia per quanto riguarda il reddito medio, sia nella struttura delle abitazioni, la Commissione ha prospettato l'opportunità di non fissare la misura massima del canone, lasciando all'autonoma determinazione delle amministrazioni comunali, sulla base della situazione locali, la definizione in sede di stipulazione delle convenzioni con i proprietari autorizzati a costruire la misura massima del canone di locazione.

6. — L'articolo 6 del disegno di legge ribadisce il carattere indicativo di larga massima della relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, relazione che costituisce uno degli elementi del progetto del piano di cui al punto 5 dell'articolo 5 della legge n. 167. È opportuno sottolineare che tra gli elementi costitutivi del progetto del piano di zona non è stato inserito il piano finanziario di cui agli articoli 13 e 30 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, ma

solamente la relazione sulle previsioni della spesa riguardante un arco temporale di dieci anni e quindi di per sé avente carattere di larga massima.

Il piano finanziario deve essere invece redatto in sede di approvazione dei piani annuali operativi.

Con legge 29 settembre 1964, n. 847, è stata autorizzata la Casa depositi e prestiti a concedere ai comuni mutui per la realizzazione dei piani, per un importo rapportato al 20 per cento delle previsioni di spesa contenute nel progetto dei piani stessi, oltre, s'intende, all'importo necessario per l'acquisizione delle aree. Si manifesta pertanto l'esigenza di adeguare le previsioni di spesa sulla base delle variazioni dei costi delle opere, in ordine alla richiesta di mutuo da inoltrare alla Cassa depositi e prestiti. Da ciò consegue che l'adeguamento delle previsioni dovrebbe essere fatto sulla base dei progetti esecutivi.

L'articolo 6 del disegno di legge autorizza i comuni a rettificare ed aggiornare le previsioni effettuate in sede di adozione di piano entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge in esame.

Le deliberazioni dei consigli comunali sono immediatamente esecutive ed hanno effetto dalla data di adozione del piano.

\* \* \*

Onorevoli colleghi, la decisione della IX Commissione permanente Lavori pubblici di demandare al Comitato dei nove l'ulteriore esame degli emendamenti proposti al disegno di legge, non ha consentito al relatore di rendere esplicite le proposte di modifiche e di integrazioni degli articoli del disegno di legge stesso, quali si evincono dal testo della relazione.

Il relatore si limita, quindi, nel ringraziare la Commissione della fiducia accordatagli, a rilevare l'esigenza di consentire l'applicazione, quanto più sollecitamente possibile, della legge n. 167, rimuovendo gli ostacoli che si frappongono all'attuazione dei piani già adottati e all'assunzione di nuove iniziative da parte dei comuni.

Alla data del 1° luglio 1965, lo stato di applicazione della legge è prospettato nelle allegare tabelle:



IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

*Comuni obbligati ad adottare il piano delle zone.*

REGIONE	Comuni obbligati numero	Piani adottati numero	Piani presentati numero	IN ISTRUTTORIA PRESSO			Restituiti per rielaborazione numero	Approvati numero
				Provveditorati Opere pubbliche numero	Ministero Lavori Pubblici numero	Consiglio Superiore numero		
ABRUZZO . . . . .	4	4	3	—	—	—	1	2
CALABRIA . . . . .	3	1	—	—	—	—	—	—
CAMPANIA . . . . .	10	8	6	1	—	—	3	2
EMILIA-ROMAGNA . . . . .	12	11	11	—	—	5	—	6
FRIULI-VENEZIA GIULIA . . . . .	3	3	3	1	—	—	1	1
LAZIO . . . . .	5	4	3	—	—	—	2	1
LIGURIA . . . . .	5	3	3	—	—	—	3	—
LOMBARDIA . . . . .	12	12	12	3	—	—	1	8
LUCANIA . . . . .	2	2	2	—	—	—	—	2
MARCHE . . . . .	4	4	4	—	—	1	2	1
MOLISE . . . . .	1	1	1	—	—	—	1	—
PIEMONTE . . . . .	8	7	7	—	—	—	—	7
PUGLIE . . . . .	8	8	8	1	—	—	1	6
SARDEGNA . . . . .	3	3	2	1	—	—	—	1
SICILIA . . . . .	11	3	1	1	—	—	—	—
TOSCANA . . . . .	11	8	8	—	—	—	1	7
UMBRIA . . . . .	2	2	2	—	—	—	—	2
VENETO . . . . .	8	6	5	2	1	—	—	2
TOTALE . . . . .	112	90	81	10	1	6	16	48

N. B. — L'allo specchio di cui sopra sono esclusi i dati relativi alla regione autonoma a statuto speciale Trentino-Alto Adige, la quale non applica la legge n. 167.

*Comuni non obbligati.*

REGIONE	Piani adottati numero	Piani presentati numero	IN ISTRUTTORIA PRESSO			Restituiti per rielaborazione numero	Approvati numero
			Provveditorati Opere pubbliche numero	Ministero lavori pubblici numero	Consiglio Superiore numero		
ABRUZZO . . . . .	6	6	2	—	—	4	—
CALABRIA . . . . .	7	6	3	—	—	2	1
CAMPANIA . . . . .	12	9	2	—	—	4	3
EMILIA-ROMAGNA . . . . .	69	58	28	1	6	13	10
FRIULI-VENEZIA GIULIA . . . . .	6	4	2	—	—	1	1
LAZIO . . . . .	14	10	7	—	—	1	2
LIGURIA . . . . .	4	4	—	—	—	3	1
LOMBARDIA . . . . .	65	64	29	—	2	23	10
LUCANIA . . . . .	4	3	—	—	—	—	3
MARCHE . . . . .	20	19	6	—	2	7	4
MOLISE . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
PIEMONTE . . . . .	19	19	2	1	—	3	13
PUGLIE . . . . .	12	11	6	—	—	1	4
SARDEGNA . . . . .	2	1	1	—	—	—	—
SICILIA . . . . .	4	2	2	—	—	—	—
TOSCANA . . . . .	34	24	7	1	—	10	6
UMBRIA . . . . .	5	4	1	—	—	2	1
VENETO . . . . .	18	17	5	—	1	11	—
TOTALE . . . . .	301	261	103	3	11	85	59

N. B. — Dallo specchio di cui sopra sono esclusi i dati relativi alla regione autonoma a statuto speciale Trentino- Alto Adige, la quale non applica la legge n. 167.

Dall'esame delle tabelle si rileva che sono stati adottati 391 piani delle zone destinate all'edilizia economica e popolare, mentre i piani approvati sono 107.

Non si può dire che la legge abbia fin qui avuto una vasta applicazione, se si fa riferimento al numero complessivo dei comuni che hanno adottato i piani, ma si deve subito aggiungere che l'azione di pianificazione urbanistica promossa dalla legge n. 167 ha interessato centri caratterizzati dai più alti indici di sviluppo della residenza ed ha consentito la razionale previsione di utilizzazione, per lo sviluppo organico della città, di oltre 30 mila ettari.

Per altro, si ritiene opportuno prospettare l'esigenza della formazione da parte del Ministero dei lavori pubblici dell'elenco dei comuni obbligati alla formazione del piano, ai sensi del terzo comma dell'articolo 1 della legge n. 167; devono essere inoltre sollecitate le procedure di approvazione delle deliberazioni dei consigli comunali da parte delle giunte provinciali amministrative, nonché l'esame e l'approvazione dei piani da parte dei provveditorati regionali alle opere pub-

bliche e del consiglio superiore ai lavori pubblici.

La situazione congiunturale richiede che venga ampliata e accelerata l'attività di pianificazione urbanistica da parte dei comuni, proprio per le finalità che sono state prospettate nella prima parte della relazione e, soprattutto, per accelerare gli investimenti dell'edilizia sovvenzionata.

Il relatore si ritiene certo che la Camera perfezionando sulla base del disegno di legge, con opportune integrazioni, la legge 18 aprile 1962, n. 167, la cui validità è riconfermata dalle proposte di legge avanzate dalle diverse parti politiche, riconfermerà la volontà politica di dare piena attuazione all'articolo 3 della Costituzione, con particolare riferimento al secondo comma che affida alla Repubblica il compito di « rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'uguaglianza dei cittadini, impediscano il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori alla organizzazione politica, economica e sociale del paese ».

RIPAMONTI, *Relatore per la maggioranza.*

**DISEGNO DI LEGGE**  
**DEL MINISTERO**

**N. 2418**

**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 ».

**TESTO**  
**DELLA COMMISSIONE**

**ART. 1.**

*Identico.*

**ART. 2.**

*Identico.*

**ART. 3.**

*Identico.*

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 dell'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. 4.

*Identico.*

ART. 5.

*Identico.*

ART. 6.

*Identico.*

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 modificate 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.

ART. 7.

*Identico.*

ART. 8.

*Identico.*

## PROPOSTE DI LEGGE

### N. 2278

#### ART. 1.

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

« L'ufficio tecnico erariale determina l'indennità di espropriazione delle aree in base al valore definitivamente accertato ai fini dell'imposta sui trasferimenti alla data del 1° gennaio 1958, rivalutato sulla base degli indici di variazione della moneta forniti dall'Istituto centrale di statistica.

Tale valore va determinato senza tener conto degli incrementi di valore dipendenti, direttamente o indirettamente, dalla formazione ed attuazione del piano.

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

Resta impregiudicata la facoltà dei Comuni e degli enti di cui all'articolo 10, terzo comma, di determinare la indennità di espropriazione ai sensi degli articoli 12 e 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, se più vantaggiosa ».

#### ART. 2.

Il primo comma dell'articolo 16 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dai seguenti:

« I proprietari delle aree 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, in conformità alle prescrizioni dei piani, fabbricati aventi caratteristiche di abitazione di tipo economico e popolare.

Qualora la domanda provenga da proprietari le cui aree siano destinate dai piani ad usi diversi dall'edilizia residenziale, il sindaco — previo parere della Commissione di cui all'articolo 11 — provvederà ad assegnare in permuta un immobile equivalente ».

## N. 2346

## ART. 1.

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

« L'Ufficio tecnico erariale determina il valore di mercato delle aree inserite negli elenchi di cui al primo comma dell'articolo 11 nei modi previsti dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359.

L'indennità di espropriazione è computata sommando i seguenti valori:

a) il valore agricolo del suolo maggiorato di una indennità da commisurarsi alle spese da sostenere per il trasferimento delle attività produttive su di esso insediate;

b) il 60 per cento della differenza tra il valore stabilito con i criteri di cui al primo comma ed il cumulo del valore di cui alla lettera a) con la quota, proporzionale all'area espropriata, delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla zona espropriata.

L'indennità stessa è esente dall'imposta sull'incremento di valore delle aree edificabili di cui alla legge 5 marzo 1963, n. 296.

Su tale indennità verrà computato l'interesse legale per il tempo intercorrente tra l'effettiva occupazione del suolo e il pagamento della indennità stessa ».

## ART. 2.

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

« I proprietari, o loro consorzi, delle aree espropriate possono, entro 10 giorni dall'esperimento della gara di vendita di cui al primo comma dell'articolo 10, subentrare al miglior offerente, agli stessi oneri e condizioni, per la quota, proporzionale alla superficie a loro espropriata, del volume edificabile nel relativo piano di zona escluso quanto costruito dagli Enti di cui al secondo comma dell'articolo 10.

Hanno diritto di precedenza i proprietari, o loro consorzi, che erano in possesso della maggior parte dell'area messa in vendita ».

## ART. 3.

Il quarto comma dell'articolo 18 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è soppresso.

N. 2411

ART. 1.

Il primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167 è sostituito dal seguente:

« L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione allo sviluppo dell'edilizia economica e popolare prevedibile per un quinquennio e non dovrà eccedere i due quinti di quella totale delle aree occorrenti in tale periodo per tutte le costruzioni residenziali. La superficie delle aree destinate alla realizzazione dei programmi di edilizia sovvenzionata non dovrà essere inferiore alla metà della superficie delle aree comprese nei piani di zona e sarà determinata in rapporto agli investimenti previsti in questo settore per un quinquennio ».

ART. 2.

Il primo comma dell'articolo 9 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dal seguente:

« I piani approvati ai sensi del precedente articolo 8 hanno efficacia per 5 anni dalla data di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ».

ART. 3.

Il penultimo ed ultimo comma dell'articolo 12 della legge 18 aprile 1962, n. 167 sono sostituiti dai seguenti:

« L'indennità di espropriazione determinata ai sensi del comma precedente sarà aggiornata, per il periodo compreso tra la data di riferimento e la data del decreto di espropriazione, in base alla variazione dell'indice del costo della vita dei rispettivi capoluoghi di provincia calcolato dall'Istituto centrale di statistica.

Insieme alla indennità di espropriazione è corrisposto ai proprietari l'interesse legale sulla indennità stessa per il periodo che va dalla data di approvazione del piano al momento del pagamento dell'indennità di espropriazione o del prezzo, nel caso di accordo bonario di cui all'articolo 13.

L'ufficio tecnico erariale comunica al prefetto l'indennità da esso determinata ed aggiornata ai sensi dei comma precedenti ».



## ART. 4.

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

« I proprietari delle aree destinate all'edilizia residenziale dai piani approvati ai sensi della presente legge possono costruire sulle aree stesse, singolarmente o consorziati, fabbricati aventi caratteristiche di abitazione di tipo economico o popolare. A tale scopo i proprietari devono presentare, entro il mese di novembre di ogni anno, al sindaco domanda di costruire sulle proprie aree fabbricati residenziali del tipo suddetto. L'autorizzazione a costruire è subordinata all'impegno da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di contribuire, in rapporto al volume edificabile consentito, alle spese per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come indicate dalla legge 29 settembre 1964, n. 847 ».

## ART. 5.

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

« I proprietari che si avvalgano delle disposizioni di cui all'articolo 16 devono iniziare le costruzioni entro il termine di validità delle relative licenze ed ultimarle entro un biennio dalla data di inizio. L'accertamento dell'inizio e della ultimazione delle costruzioni è effettuato dagli uffici del Genio Civile.

I termini di cui al primo comma del presente articolo possono essere congruamente prorogati, su domanda del proprietario, dalla commissione di cui all'articolo 11 quando ricorrano giustificati motivi.

Qualora le costruzioni non siano iniziate nei termini fissati, le aree relative sono destinate ad acquisti od espropriazioni secondo le norme della presente legge. Nel caso in cui i lavori siano stati iniziati ma non ultimati nei termini di cui al primo comma del presente articolo il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del sindaco, può promuovere la espropriazione della costruzione per farla completare e destinare alle categorie di cui alle leggi 2 luglio 1949, n. 408 e 9 agosto 1954, n. 640, sempreché il ritardo nella ultimazione non sia dovuto a casi di forza maggiore o ad altri validi motivi debitamente comprovati.

Per le espropriazioni previste dal comma precedente il valore dell'area sarà calcolato ai sensi dell'articolo 12 mentre quello delle co-

struzioni e delle opere eseguite sarà stabilito dall'Ufficio del Genio civile che ha approvato il progetto secondo quanto previsto dall'articolo 16 ».

ART. 6.

L'ultimo comma dell'articolo 18 della legge 18 aprile 1962, n. 167 è sostituito dai seguenti:

« I canoni di locazione degli alloggi costruiti a norma del primo comma dell'articolo 16 saranno fissati, per i primi cinque anni, da apposite convenzioni tra il Comune e i proprietari che intendono costruire alloggi da destinare alla locazione. I canoni, determinati al netto delle spese di gestione, non potranno superare la misura del 9 per cento del costo di costruzione e del valore dell'area calcolato ai sensi dell'articolo 12 maggiorato dalle spese di urbanizzazione eventualmente sostenute.

I canoni di locazione stabiliti nelle convenzioni di cui al comma precedente saranno aggiornati al 31 dicembre di ogni anno in base alla variazione degli indici del costo della vita di cui all'articolo 12.

La convenzione è trascritta a cura del proprietario con i benefici previsti dall'articolo 20, primo e secondo comma della presente legge ».

ART. 7.

Entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge i Comuni che abbiano già adottato i piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 dovranno modificarli in base alle norme contenute nella presente legge e con la stessa procedura di approvazione.