

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1016

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**LOMBARDO, PEZZATI, MORO, PORTATADINO, ZOLLA,  
SINESIO, BERNARDI GUIDO, BIANCO ILARIO, BORTOLA-  
NI, GARZIA, ZURLO, SANESE, BAMBI, ROCELLI, CAVI-  
GLIASSO PAOLA, MERLONI, CASTELLUCCI, LA LOGGIA,  
CARLOTTO, PENNACCHINI, GARGANO**

*Presentata il 22 novembre 1979*

Norme relative al migliore utilizzo dei comparti urbanistici  
di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come si sa, l'evoluzione legislativa in materia urbanistica, con le tendenze in atto a livello sia regionale sia comunale, è orientata sempre più a favorire l'intervento nella pianificazione territoriale mediante metodi associativi che coinvolgono più forze sociali. Un positivo accenno in questo senso è dato dalla stessa legge 28 gennaio 1977, n. 10, sull'edificabilità dei suoli allorché all'articolo 13 individua il comparto quale sistema attuativo inteso a introdurre un criterio di perequazione.

La predetta legge, però, non muta i criteri e i pesanti meccanismi operativi dei comparti edificatori come strutturati nell'articolo 23 della legge urbanistica 17

agosto 1942, n. 1150, che in tanti anni permisero ben poche attuazioni, tant'è che a questa carenza dovettero supplire successivamente alcune leggi regionali, come, ad esempio, la legge 5 dicembre 1977, n. 56, della regione Piemonte che con l'articolo 46 ha introdotto il comparto urbanistico caratterizzato da più snelle e adeguate procedure.

Parimenti si va generalizzando negli strumenti urbanistici comunali, l'applicazione obbligatoria di piani di lottizzazione convenzionati, specie nelle zone di espansione urbana, là dove il terreno già agricolo — con peculiare morfologia derivata da successivi frazionamenti — cambia funzione. La lottizzazione, se originaria-

## VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

mente ed etimologicamente aveva il significato di frazionare in lotti ad uso edificatorio appezzamenti di un'unica proprietà, ha assunto via via una diversa accezione interessando e coinvolgendo anche più proprietà. Nella lottizzazione vi è l'obbligo di cedere immobili per attrezzature pubbliche: si verifica in tal modo il fatto che alcune proprietà passeranno al comune ed altre saranno sedime a tutti i nuovi volumi ammessi nell'ambito della lottizzazione. Il nuovo frazionamento e la nuova distribuzione dei volumi di pertinenza a ciascuna proprietà sui nuovi lotti risultanti edificabili sono soggetti a imposte. Imposte che non esistono allorché l'ambito della lottizzazione o del comparto è di un'unica proprietà.

Questa diversità di trattamento contrasta evidentemente con i principi costituzionali e risulta non solo punitiva per le piccole proprietà, ma favorisce l'insorgere di serie perplessità da parte delle Amministrazioni comunali, nell'adottare sistemi utili ed efficaci come la lottizzazione o il comparto proprio perché risulterebbero punitivi.

Mentre l'urbanistica punta a mezzi idonei per ottenere un più organico assetto del territorio, al reperimento e alla celebre disponibilità da parte dei comuni di immobili per uso pubblico e per edilizia residenziale sociale (sovvenzionata, convenzionata, agevolata) che mediante i comparti e le lottizzazioni possono essere acquisiti in modo indolore e in tempi molto brevi senza colpire alcuni con l'esproprio e premiare altri con l'edificabilità (anche se onerosa, ma i suoi oneri cadono pur sempre sull'utente ultimo), il peso tributario, come detto dianzi, rappresenta una pesante remora a tali realizzazioni.

A questa situazione, per incentivare l'associazionismo e la partecipazione ai problemi della pianificazione urbana e per far sì — elemento qualificante e innovatore — che in sede di comparto e/o di lottizzazione oltre alle aree per le attrez-

zature pubbliche vengano cedute aree per l'edilizia residenziale sociale (andando incontro al dettato dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10), la presente proposta di legge, formulata in un unico articolo, intende sbloccare, rimuovendo l'ostacolo fiscale, la grave situazione lamentata onde offrire concreti e immediati sbocchi operativi socialmente qualificanti.

Per quanto riguarda l'INVIM prevede, nei limiti del volume di pertinenza, l'applicazione del criterio di « trasparenza » dell'atto in analogia con quanto già operante nella legge 19 maggio 1975, n. 151, sul diritto di famiglia, dando così ai comuni la possibilità di beneficiare, al momento, dell'immediata disponibilità d'immobili per attrezzature pubbliche e per edilizia residenziale sociale, senza onere alcuno.

Tutto ciò premesso, possiamo affermare in particolare che la proposta di legge intende conseguire questi obiettivi:

- 1) promuovere l'associazionismo responsabile inserendolo come fattore importante nell'urbanistica;

- 2) favorire la cessione di immobili ai comuni, sia per *standards* urbanistici sia per edilizia residenziale sociale: immobili che immediatamente divengono disponibili senza ricorrere a procedure di esproprio lunghe e impopolari; disponibilità che può rendere prioritaria l'attività edilizia di carattere residenziale sociale;

- 3) fornire criteri di equità facendo sì che l'oggetto della « concessione » (il volume edificabile) a disposizione della comunità, non venga assegnato in modo aprioristico a favore di alcuni, ma in funzione del merito acquisito da chi usa della proprietà in « funzione sociale » come sancito dalla Costituzione.

Ci auguriamo pertanto che la presente proposta di legge incontri il vostro favorevole consenso e sia approvata nel più breve tempo possibile.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ARTICOLO UNICO.

In esecuzione di strumenti urbanistici approvati, nei quali si attui, mediante comparti e lottizzazioni convenzionati, la perequazione volumetrica, con la cessione a favore del comune di aree per servizi pubblici e per edilizia residenziale sociale, gli atti di trasferimento, di rifusione di lotti, di rettifica di confini e di permuta, nei limiti della corrispondenza alla volumetria pertinente a ciascuna proprietà originaria aderente alla convenzione, sono soggetti a imposta fissa di registro e imposta fissa di trascrizione.

Gli atti di cui sopra sono esenti dalla imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM). In caso di successivo trasferimento o di compimento del decennio di possesso, il valore iniziale sarà costituito dal valore alla data di acquisto o, se anteriore alla data di riferimento prevista dalla legge, del bene posseduto anteriormente alla convenzione stipulata in esecuzione di strumenti urbanistici approvati di cui al primo comma.