COMMISSIONE VIII

AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

114.

SEDUTA POMERIDIANA DI MERCOLEDÌ 19 GIUGNO 1991

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIUSEPPE BOTTA**

INDICE

PAG.

Comunicazioni del presidente:

Botta Giuseppe, *Presidente* 3

Prandini Giovanni, *Ministro dei lavori pubblici* 3

Modifiche nella composizione della Commissione:

Botta Giuseppe, *Presidente* 3

Disegno e proposte di legge (Discussione e rinvio):

Senatori Berlinguer ed altri; Cutrera ed altri; Bausi ed altri; Malagodi ed altri; Mancino ed altri; Boato: Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità (*Approvati, in un testo unificato, dal Senato*) (5036) 4

Botta Giuseppe, *Presidente* 4, 20

Bonfatti Paini Marisa (gruppo comunista-PDS) 17, 19

Cerutti Giuseppe (gruppo PSI) 19

D'Angelo Guido (gruppo DC), *Relatore* 4, 19

Prandini Giovanni, *Ministro dei lavori pubblici* 17

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 14,45.

FRANCESCO SAPIO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.

(È approvato).

Comunicazioni del presidente.

PRESIDENTE. Comunico che, in relazione all'imminente scadenza del terzo decreto-legge per Venezia, invierò al Presidente del Consiglio dei ministri la seguente lettera:

« Caro Presidente,

il 22 giugno 1991 scadrà per la terza volta il decreto-legge per Venezia (n. 134 del 22 aprile 1991, atto Camera n. 5625).

Per la parte riguardante Venezia e difesa del suolo, nel testo licenziato dalle Commissioni riunite V e VIII ed integrato dagli emendamenti concordati dal Comitato dei Nove, pur con le differenziate posizioni politiche, si prospetta effettivamente realistica la conversione del decreto-legge.

Più complessa è la questione per le altre materie disciplinate nel decreto (FIO, contributo a Roma capitale per le spese sostenute per convegni internazionali e campionati mondiali, contributo a titolo di solidarietà nazionale per la Sicilia e la Sardegna).

Mi permetterei, pertanto, di proporre la predisposizione di due distinti decreti-legge omogenei; tale procedura comporterebbe, tra l'altro, il notevole vantaggio di consentire l'assegnazione del decreto-legge Venezia alla Commissione ambiente e dell'altro decreto-legge alla Commissione bilancio, evitando così i problemi organizzativi che sono derivati finora dall'esame del decreto-legge a Commissioni riunite.

Il risparmio di tempo che si dovrebbe ottenere con la soluzione prospettata appare tanto più necessario, per evitare una ulteriore reiterazione, avvicinandosi ormai la sospensione estiva dei lavori parlamentari.

Grazie.

Cordiali saluti. »

GIOVANNI PRANDINI, *Ministro dei lavori pubblici.* Ho presieduto proprio questa mattina il « comitatone » per Venezia e sono stato sollecitato ad agire in tal senso. Concordo, pertanto, sulla soluzione prospettata dal presidente, sollecitando a mia volta l'avvio dell'esame da parte della Commissione ambiente del disegno di legge n. 5289, relativo al proseguimento dei programmi d'intervento per la salvaguardia di Venezia, che prospetta importanti soluzioni innovative per la risoluzione dei molteplici problemi della città lagunare.

PRESIDENTE. Nella prossima riunione dell'ufficio di presidenza della Commissione, signor ministro, terremo sicuramente conto della sua sollecitazione.

Modifiche nella composizione della Commissione.

PRESIDENTE. Avverto che il presidente del gruppo del PLI ha comunicato che entra a far parte della Commissione il deputato Renato Altissimo in sostituzione del deputato Attilio Bastianini.

Inoltre, il presidente del gruppo del PSI ha comunicato che entra a far parte della

Commissione il deputato Mario Del Bue in sostituzione del deputato Giulio Ferrarini, chiamato a ricoprire incarichi di Governo.

Avverto, altresì, che il presidente del gruppo del PSDI ha comunicato che entra a far parte della Commissione il deputato Gloria Grosso in sostituzione del deputato Antonio Bruno, anch'egli chiamato a ricoprire incarichi di Governo.

Infine, il presidente del gruppo del PRI ha comunicato che entra a far parte della Commissione il deputato Francesco Nucara in sostituzione del deputato Giorgio Medri.

Discussione del disegno e delle proposte di legge senatori Berlinguer ed altri; Cutrera ed altri; Bausi ed altri; Malagodi ed altri; Mancino ed altri; Boato: Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità (Approvati, in un testo unificato, dal Senato) (5036).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione abbinata del disegno e delle proposte di legge di iniziativa dei senatori Berlinguer, Libertini, Lotti, Visconti, Tornati, Scardaoni, Giustinelli, Nespolo e Petrara; Cutrera, Fabbri, Achilli, Casoli, Fogu, Gerosa, Innamorato, Mariotti, Marniga, Meraviglia, Natali, Pezzullo, Pierri, Pizzo, Pizzol, Ricevuto, Zanella e Signori; Bausi, Mancino, Coviello, Nieddu, Ianni, D'Amelio, Ruffino, Pinto, Zangara, Montresori, Zecchino, Lauria, Angeloni, Parisi, Manzini, Sartori, Di Lembo e Patriarca; Malagodi, Fassino e Candioto; Mancino, Golfari, Fabris, Bosco, Acquarone, Montresori, Emo Capodilista, Leonardi, Vercesi, Perina, Zangara, Salerno, Cappelli, Sartori, Busseti, Pulli, Guzzetti, Coviello, Perugini, D'Amelio, Azzaretti, Boggio e Degan; Boato: « Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità », già approvati, in un testo unificato, dal Senato nella seduta del 31 luglio 1990.

Ricordo che i provvedimenti sono stati già esaminati dalla nostra Commissione in sede referente. Il Comitato ristretto ha elaborato un nuovo testo del provvedimento trasmesso dal Senato; al riguardo, desidero ringraziare il relatore e tutti i colleghi del Comitato ristretto per l'impegno profuso.

L'onorevole D'Angelo ha facoltà di svolgere la relazione.

GUIDO D'ANGELO, *Relatore*. In sede di Comitato ristretto è stato elaborato il seguente nuovo testo del provvedimento trasmesso dal Senato:

CAPO I

ART. 1.

(Ambito di applicazione della legge).

1. La trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli è definita dagli strumenti urbanistici e dalle leggi statali e regionali.

2. Ai fini dell'applicazione della presente legge sono considerate aree edificabili le parti del territorio comunale comprese nel centro edificato come perimetro, ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché quelle esterne a tale perimetrazione, non destinate all'uso agricolo dai vigenti strumenti urbanistici.

3. Ai fini dell'applicazione della presente legge, sono considerate altresì come aree non edificabili:

a) le aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, ricognitivo di un originario interesse pubblico ad esse immanente, dichiarato in forza di leggi statali o regionali o dai conseguenziali provvedimenti dell'autorità amministrativa;

b) i beni e le aree di cui all'articolo 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431, inedificabili in forza dei piani di cui all'articolo 1-*bis* della legge medesima.

4. Ai fini della presente legge la delimitazione dei centri edificati e delle aree esterne ad essi di cui al comma 2 è effettuata dalla Commissione di cui al successivo articolo 4, comma 3.

5. La distinzione fra aree edificabili e non, di cui al presente articolo, vale esclusivamente ai fini della determinazione della indennità di esproprio ed è inin-

fluente sulla disciplina legislativa ed amministrativa degli interventi sul territorio.

ART. 2.

(Studi ambientali e informazione territoriale).

1. In relazione alle classificazioni dell'articolo 1 e al fine di assicurare la conoscenza degli elementi di carattere ambientale dei suoli, i comuni ed i loro consorzi raccolgono i dati, gli atti e le informazioni tecnico-amministrative rilevanti per le decisioni da adottare fornendo i dati raccolti alla commissione di cui al successivo articolo 4, comma 3 ed assicurando l'accesso del pubblico alle informazioni territoriali.

ART. 3.

(Indice convenzionale di edificabilità).

1. Nelle zone edificabili di cui all'articolo 1, comma 2, a ciascuna area è attribuito un indice convenzionale di edificabilità.

2. L'indice convenzionale è determinato in misura di 1 metro cubo per metro quadrato per le aree comprese nel centro edificato di cui all'articolo 1, comma 2, e di 0,5 metro cubo per metro quadrato per le aree esterne al centro edificato di cui al medesimo articolo 1, comma 2, ultima parte.

3. Nei comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti, senza tener conto dell'eventuale riordino di cui all'articolo 20 della legge 8 giugno 1990, n. 142, gli indici convenzionali di edificabilità sono determinati nella misura di 1,5 metro cubo per metro quadrato per le aree comprese nel centro edificato di cui all'articolo 1, comma 2, e di 0,8 metro cubo per metro quadrato per le aree esterne al centro edificato di cui al medesimo articolo 1, comma 2, ultima parte.

4. Per la determinazione dei parametri di cui agli articoli 4 e 5 è assunta un'altezza virtuale di metri 3 per ogni superficie di calpestio.

ART. 4.

(Valore convenzionale dell'edificabilità e incidenza del valore dell'area).

1. Il valore convenzionale dell'edificabilità è calcolato tenendo conto per ogni sottozona del valore medio degli edifici rilevabile sul mercato con i criteri dell'estimo urbano.

2. Le sottozone coincidono con i fogli di mappa o con gruppi omogenei di essi individuati dalla commissione di cui al successo comma; nel caso in cui la commissione riscontri una disomogeneità all'interno del foglio di mappa, la stessa procede alla suddivisione del foglio in ulteriori sottozone.

3. La commissione provinciale di cui all'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è integrata, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la partecipazione di tre esperti di estimo urbano e del settore immobiliare designati dalla regione e scelti da una rosa di tre nominativi proposti alla regione medesima dagli ordini professionali provinciali degli architetti, degli ingegneri e dei geometri.

4. La commissione di cui al comma precedente provvede alla determinazione del valore convenzionale dell'edificabilità per comuni e sottozone espresso in lire per metro cubo di edificabilità come definita dall'articolo 3 entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge ed aggiorna annualmente il suddetto valore convenzionale dell'edificazione. Le determinazioni della commissione sono pubblicate nell'Albo comunale.

5. Per ciascuna sottozona e per gruppi omogenei di sottozone la commissione di cui al comma 3 stabilisce l'incidenza del valore dell'area sul valore convenzionale di edificazione entro un limite variabile fra lo 0,10 e lo 0,50 per cento.

6. Se entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la

commissione di cui al comma 3 non è stata ancora integrata provvederà alla sua integrazione, con proprio decreto, il Ministro dei lavori pubblici.

7. Ai fini dei precedenti commi 4 e 5 la Commissione è integrata dal Sindaco del Comune rispettivamente interessato o da un suo delegato. È abrogato il comma 8 dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 5.

(Contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria).

1. La maggiore utilizzazione edificatoria, conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti, rispetto all'indice convenzionale di edificabilità di cui all'articolo 3, è soggetta al pagamento di un contributo, denominato « contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria ».

2. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria sostituisce la parte di contributo afferente al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e seguenti della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora l'utilizzazione edificatoria di un'area, conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti, sia inferiore all'indice convenzionale di edificabilità di cui all'articolo 3, continua ad applicarsi il regime contributivo di cui agli articoli 3 e seguenti della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3. Il valore della maggiore utilizzazione edificatoria oggetto del contributo è pari al valore convenzionale dell'edificazione calcolato ai sensi dell'articolo 4, quarto comma, moltiplicato per il volume utile delle opere oggetto della concessione edilizia eccedente l'indice convenzionale di edificabilità, di cui all'articolo 3.

4. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria è pari al 50 per cento del valore risultante dal prodotto di cui al comma precedente moltiplicato per il coefficiente d'incidenza dell'area determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 5. In ogni caso il contributo di cui al presente articolo sommato al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 non può superare il dieci per cento del valore convenzionale dell'edificazione, stabilito ai sensi del precedente articolo 4, commi 1 e 2, fermi restando gli obblighi di cui all'articolo 28, quinto comma, della legge 17 agosto 1952, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

5. Il contributo di cui al presente articolo in ogni caso non può essere inferiore al contributo calcolato ai sensi dell'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

6. Il contributo è corrisposto nella misura del 40 per cento all'atto del rilascio della concessione edilizia ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e per la rimanente somma entro 60 giorni dall'ultimazione dell'opera.

7. Qualora le opere oggetto della concessione edilizia siano finalizzate al mutamento di destinazione d'uso dell'edificio, trova applicazione quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

8. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1965, n. 47, il versamento del contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria non è dovuto: per gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, primo comma, lettere *a)*, *b)*, *c)*, nonché quelli di cui alla lettera *d)* nei limiti della superficie utile di calpestio preesistente; per gli interventi di nuova costruzione in sito derivanti dalla demolizione di fabbricati preesistenti, nei limiti della superficie utile di calpestio dei fabbricati preesistenti; per interventi di cui al primo comma, lettera *e)* dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e sempre nei detti limiti di superficie, qualora non comportino la totale demolizione e ricostruzione organizzativa e funzionale degli stessi; per gli interventi di attuazione dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 ed in attuazione delle localizzazioni di cui agli articoli 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché quelli convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28

gennaio 1977, n. 10; per gli interventi nelle aree destinate ad usi agricoli dagli strumenti urbanistici vigenti. Restano fermi i casi di concessione gratuita, di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 6.

(Modalità di applicazione del contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria).

1. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria, calcolato ai sensi dell'articolo 5 dagli uffici comunali, è comunicato al richiedente la concessione edilizia prima del suo rilascio. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui all'articolo 28, quinto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

2. A scomputo totale o parziale del contributo dovuto il consiglio comunale può accettare la cessione di immobili compresi negli strumenti urbanistici attuativi vigenti al momento della richiesta di concessione.

3. Il valore degli immobili ceduti ai sensi del comma 2 è calcolato applicando i criteri definiti dall'articolo 12.

4. Le cessioni operate ai sensi del comma 2 sono esenti dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili e sono soggette alle imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa.

ART. 7.

(Trattamento fiscale delle permute effettuate per l'esecuzione dei piani).

1. Nell'ambito e in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi le permute effettuate per l'esecuzione dei piani sono esenti dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili e sono soggette alle imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa.

ART. 8.

(Gestione urbanistica comunale).

1. I proventi del contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria e i contributi di cui al precedente articolo 5 sono versati nel conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e sono utilizzati per il pagamento dell'indennità di esproprio dei beni, di cui all'articolo 9, terzo comma, sotto la responsabilità del sindaco, o suo delegato, e del segretario comunale, ai sensi dell'articolo 58 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

2. Entro il 31 marzo di ciascun anno e comunque in sede di esame dei conti consuntivi, il sindaco presenta al consiglio comunale per l'approvazione la « relazione sulla gestione urbanistica comunale » con il riepilogo dei proventi percepiti e delle spese effettuate ai sensi del comma 1 e con l'elenco degli atti di trasferimento dei diritti e di assunzione di obbligazioni attinenti alla materia urbanistica.

ART. 9.

(Vincoli per l'espropriazione e per l'inedificabilità).

1. Salvo quanto stabilito dal successivo comma 6, il termine di cui all'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, è di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul *Bollettino Ufficiale* della Regione del provvedimento definitivo di approvazione dello strumento urbanistico generale.

2. Per gli strumenti urbanistici di cui sia già avvenuta la pubblicazione ai sensi del comma 1 alla data di entrata in vigore della presente legge il termine decorre dalla pubblicazione medesima.

3. A partire dalla scadenza del nono anno dalla data di pubblicazione di cui al comma 1 i proprietari di beni assoggettati a vincoli preordinati dall'espropriazione ovvero a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, hanno facoltà di inoltrare diffida all'amministrazione comunale, ovvero all'amministrazione pubblica interessata all'attuazione del vincolo, affinché provvedano ad attivare il procedimento espropriativo in conformità alle leggi vigenti entro il termine perentorio di un anno dalla notifica della diffida.

4. Per gli strumenti urbanistici generali, il cui termine di efficacia alla data di entrata in vigore della presente legge sia pari o inferiore ad un anno, la diffida potrà essere notificata entro un anno dalla predetta data.

5. Qualora nel termine di un anno dalla notifica della diffida di cui ai precedenti commi 3 e 4 non sia stato notificato il decreto di esproprio o di occupazione del bene vincolato, si produce la decadenza del vincolo e i relativi beni sono assoggettati alle seguenti discipline:

a) all'interno del centro edificato possono essere realizzati interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia comportanti anche una diversa distribuzione degli spazi interni senza mutamento di destinazione d'uso, nonché ampliamento dei fabbricati esistenti, purché non sia superato l'indice di un mc/mq, compreso il volume preesistente;

b) all'esterno del centro edificato, possono essere realizzate, oltre alla ristrutturazione degli edifici esistenti, anche nuove costruzioni, purché non provviste di oltre due piani utili e nei limiti dell'indice volumetrico fondiario di 0,03 mc/mq;

c) nell'intero territorio comunale potranno essere realizzate o adeguate opere pubbliche ed opere anche private di urbanizzazione primaria e secondaria, tranne quelle specificamente vietate con motivata delibera del Consiglio comunale. Resta fermo l'obbligo del preventivo inserimento nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto dalle norme statali e regionali vigenti, per i comuni assoggettati allo stesso.

6. Ove non sia stata notificata la diffida di cui ai precedenti commi 3 e 4, resta ferma l'efficacia dei vincoli di cui al comma 3.

ART. 10.

(Disposizioni relative ai comuni privi di strumento urbanistico generale).

1. I comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale perimetrano entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge le aree esterne al centro edificato, delimitato ai sensi dell'articolo 1, comma 4, da ricomprendersi nel centro abitato di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni.

2. Il centro edificato ed il centro abitato così perimetrati sono rispettivamente equiparati ai centri edifcati ed alle zone esterne individuate ai sensi del secondo comma dell'articolo 1 della presente legge.

3. Scaduto il termine di cui all'articolo 22, nel territorio esterno al centro edificato nei comuni inadempienti possono essere avviati espropri limitatamente ad opere pubbliche di interesse statale di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, previa delimitazione del centro abitato con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche.

ART. 11.

(Determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree non edificabili).

1. Per le aree non edificabili ai sensi dell'articolo 1, comma 3, per quelle agricole di cui all'articolo 1, comma 2, e per le aree esterne al perimetro del centro abitato, di cui al precedente articolo 10, l'indennità di espropriazione è determinata a norma delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Per le espropriazioni di aree di cui al comma 1 su cui insistono costruzioni, si applicano le disposizioni degli articoli 16 e 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, con la soppressione, all'articolo 16, comma 7, delle parole « tenendo conto del loro stato di conservazione ». Per le costruzioni realizzate dopo la data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si tiene conto anche del contributo di concessione corrisposto, previa rivalutazione monetaria.

3. L'indennità di espropriazione per gli edifici che siano stati eseguiti senza licenza

o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a licenza o concessione edilizia annullata è corrisposta tenendo conto solo del valore dell'area.

4. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'indennità relativa al fabbricato è determinata a seguito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 35 della legge citata.

ART. 12.

(Determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e i manufatti edilizi).

1. Per le aree edificabili ai sensi dell'articolo 1, comma 2, l'indennità di espropriazione è determinata dal prodotto tra:

a) l'indice convenzionale di edificabilità definito a norma dell'articolo 3, commi 3 e 4;

b) il valore convenzionale dell'edificazione calcolato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, espresso in metri cubi assumendo un'altezza uguale a metri 3;

c) l'incidenza dell'area calcolata ai sensi dell'articolo 4, comma 4;

d) la superficie da espropriare.

2. Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate l'indennità è determinata dalla somma del valore di cui al comma 1, e del valore delle opere di urbanizzazione o delle costruzioni. Si tiene conto altresì dei vincoli ai fini di tutela storica, artistica e ambientale e, per le costruzioni realizzate dopo la data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del contributo di concessione corrisposto.

3. La disposizione di cui al comma 2 non si applica nel caso in cui le costruzioni siano state realizzate dal proprietario senza licenza o concessione edilizia o in totale difformità dalla stessa e non sia intervenuta concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Nel caso non sia ancora stato definito il procedimento di cui all'articolo 35 della suddetta legge, la determinazione del valore della costruzione è sospesa in attesa della definizione del procedimento medesimo.

4. Rimangono ferme e dovute, per le aree coltivate, le indennità aggiuntive di cui all'articolo 17, secondo e terzo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

5. Qualora l'espropriando lo richieda, e per le aree di cui al comma 1 del precedente articolo 11, l'indennità di espropriazione può essere determinata in misura pari al valore conferito dalle loro specifiche, legittime ed effettive utilizzazioni. L'indennità non può essere comunque maggiore di quella di cui al precedente articolo 12.

6. Gli aventi diritto possono richiedere che l'indennità sia determinata in misura pari al valore delle aree comunque definito ai fini fiscali almeno un anno prima della notifica dell'avviso della espropriazione di cui al successivo articolo 14 e previa rivalutazione monetaria.

7. Nel caso di impianti produttivi per la determinazione dell'indennità si tiene altresì conto dei danni derivanti all'espropriato per la cessazione o riduzione dell'attività ovvero per il suo trasferimento in altra località.

ART. 13.

(Procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge).

1. Le disposizioni di cui all'articolo 12 in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione non si applicano ai procedimenti per i quali l'indennità predetta sia stata accettata dalle parti, o sia divenuta non impugnabile o definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Nella determinazione dell'indennità di espropriazione per i procedimenti in corso si applicano le disposizioni di cui alla presente legge, con inclusione della rivalutazione monetaria.

CAPO II

ART. 14.

(Avviso dell'espropriazione).

1. Per soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione si intendono i soggetti di cui all'articolo 106 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, nell'ambito delle rispettive competenze, nonché, per i procedimenti promossi dalle amministrazioni statali, i dirigenti secondo le norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1972, n. 748, e il prefetto nei casi di espropriazioni promosse da altri enti.

2. I soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione notificano al proprietario, risultante all'atto della formazione dei piani particellari di esproprio dai registri immobiliari, gli estremi dell'atto dichiarativo della pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità dell'opera per la quale occorre l'espropriazione, indicando gli estremi catastali del bene da espropriare, i valori unitari dell'indennità da corrispondere nonché i criteri seguiti per la loro determinazione. Con lo stesso atto è altresì notificato, almeno venti giorni prima, l'avviso contenente l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora a comparire per la redazione dello stato di consistenza. Entro lo stesso termine l'avviso è affisso, per almeno venti giorni, nell'albo del comune o dei comuni dove è sito l'immobile.

3. L'atto è pubblicato per estratto sul *Bollettino ufficiale* della regione.

ART. 15.

(Accordo sull'indennità).

1. Il verbale di consistenza è redatto a cura dei soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione in contraddittorio con il proprietario o, in sua assenza, con l'intervento di due testimoni che non siano dipendenti dell'espropriante; al contraddittorio sono ammessi l'affittuario, il mezzadro, il colono o il compartecipante, nonché i titolari di diritti reali sull'immobile.

2. All'atto della redazione del verbale o nei trenta giorni successivi, le parti possono addivenire alla determinazione consensuale dell'indennità nell'ammontare dovuto in base alle risultanze dello stato di consistenza.

3. Nello stesso termine di cui al precedente comma 2, per le aree non edificabili di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 11, il proprietario espropriando ha diritto di convenire con l'espropriante la cessione volontaria delle aree per un prezzo pari all'indennità provvisoria determinata ai sensi degli articoli 16 e 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, maggiorata del 50 per cento. Tale maggiorazione del 50 per cento non si applica comunque alla triplicazione del valore agricolo medio dell'area da espropriare di cui al primo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

4. Qualora non sia comparso o l'accordo non sia stato raggiunto, il proprietario, nel termine di venti giorni dalla data nella quale è stato redatto il verbale di consistenza, può accettare, mediante lettera raccomandata diretta all'ente espropriante, l'indennità nell'importo determinato ai sensi del comma 3.

5. Decorso inutilmente il termine di cui ai commi 2 o 4, l'indennità si intende rifiutata.

ART. 16.

(Corresponsione dell'acconto e stima delle indennità non accettate).

1. In caso di accordo, i soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione dispongono, entro sessanta giorni dalla data dell'accordo stesso, il pagamento di un acconto pari all'80 per cento dell'indennità in favore degli aventi diritto che dichiarino nei modi e nelle forme di cui all'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, che l'immobile è nella loro piena e libera proprietà, ovvero dispongono, in assenza di tale dichiarazione, il deposito del medesimo acconto presso la Cassa depositi e prestiti.

2. In presenza di proprietario coltivatore diretto che trasferisca volontariamente il possesso e la proprietà del suolo oggetto del procedimento espropriativo ai sensi del primo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dichiarando nelle forme previste dall'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, la propria qualifica, l'acconto dell'80 per cento deve essere calcolato sul triplo del valore agricolo medio ivi indicato.

3. Gli interessi a favore del beneficiario decorrono, a partire dal sessantesimo giorno dalla data dell'accordo, nella misura pari a quella del tasso di sconto, con esclusione della rivalutazione monetaria.

4. Agli affittuari, mezzadri, coloni e compartecipanti che dichiarino nelle forme previste dall'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, la propria qualifica, è, altresì, dovuto l'acconto dell'80 per cento delle indennità loro spettanti entro sessanta giorni dalla data di immissione in possesso del suolo oggetto del procedimento espropriativo.

5. I soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione richiedono, entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 dell'articolo 15, per le indennità non accettate, la relativa determinazione alla commissione di cui all'articolo 4, comma 3, dandone comunicazione ai proprietari interessati. La commissione provvede, entro i successivi trenta giorni, a determinare l'indennità secondo i criteri di cui all'articolo 15.

6. Per le aree agricole, la commissione di cui all'articolo 4, comma 3, entro i medesimi termini del comma 5, determina l'indennità sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola e la comunica all'espropriante.

7. Il provvedimento di determinazione dell'indennità di cui ai commi 5 e 6 è comunicato agli interessati, a cura del soggetto espropriante o del suo concessionario, mediante avviso notificato ai sensi degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile e la relativa relazione di stima è depositata presso la segreteria del comune. L'avviso del deposito della relazione di stima è pubblicato, entro i venti giorni successivi, nell'albo del comune e inserito nel foglio degli annunzi legali della provincia.

8. Avverso la determinazione dell'indennità gli interessati possono proporre opposizione davanti alla Corte di appello competente per territorio nel termine di giorni 30 dalla notifica dell'avviso di cui al precedente comma 7.

ART. 17.

(Occupazione anticipata).

1. Esauriti gli adempimenti di cui all'articolo 16, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, può essere disposta da parte dei soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione di cui all'articolo 14, comma 1, della presente legge, l'occupazione anticipata dei beni da espropriare notificando il provvedimento nelle forme di cui al predetto articolo 14.

2. Salvo che per le occupazioni occorrenti per l'esecuzione di lavori affidati ai sensi degli articoli 69 e 70 del regolamento approvato con regio decreto 25 maggio 1895, n. 350, il decreto di occupazione deve contenere l'indicazione del pagamento o del deposito dell'acconto, di cui all'articolo 16, comma 1, ovvero gli estremi della richiesta diretta alla commissione di cui all'articolo 4, comma 3, per la rideterminazione delle indennità non accettate.

3. Il decreto perde efficacia ove l'occupazione non segua nel termine di sei mesi dalla data della sua emanazione.

4. L'occupazione può essere disposta o protratta fino a cinque anni dalla data di immissione in possesso.

5. L'indennità di occupazione è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso di sconto calcolato sulla differenza tra l'acconto pagato o depositato e l'ammontare dell'indennità definitiva, con esclusione della

rivalutazione monetaria, ed è corrisposta al momento della liquidazione dell'indennità definitiva o del saldo della stessa.

6. Le norme del presente articolo non si applicano alle occupazioni disposte dall'autorità militare ai sensi dell'articolo 76 della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

ART. 18.

(Pagamento a saldo dell'indennità).

1. La corresponsione delle somme dovute a saldo dell'indennità di espropriazione, accettata o stimata ai sensi dell'articolo 16, commi 5 e 6, nonché dell'indennità di occupazione, è disposta, previa verifica della corrispondenza e dell'effettiva consistenza del bene oggetto di espropriazione ai fini della realizzazione dell'opera, sulla base dell'esibizione del titolo di proprietà accompagnato dalla dichiarazione di cui all'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, circa la libertà e la piena disponibilità del bene.

2. Il provvedimento che dispone il pagamento viene pubblicato nel foglio degli annunzi legali della pronvincia. Esso diviene efficace decorsi trenta giorni dal suddetto adempimento in mancanza di opposizioni al pagamento o all'ammontare dell'indennità ovvero alle garanzie eventualmente prestate.

3. In caso di opposizione – da proporsi con atto notificato all'espropriante nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data di notificazione del provvedimento di cui al comma 2 – l'indennità è depositata presso la Cassa depositi e prestiti e rimane fruttifera in ragione dell'interesse legale.

4. Le dichiarazioni di cui all'articolo 16, commi 1, 2 e 4, e al comma 1 del presente articolo, esonerano da ogni responsabilità i funzionari, gli incaricati, o comunque i titolari degli uffici all'uopo delegati che dispongono il pagamento delle indennità nelle forme previste dalla presente legge.

ART. 19.

(Decreto di espropriazione).

1. L'espropriazione è disposta dai soggetti indicati all'articolo 14, comma 1, con decreto recante l'indicazione dell'eseguito pagamento o deposito dell'intero ammontare dell'indennità di espropriazione accettata o stimata ai sensi dell'articolo 16, commi 5 e 6, nonché dell'indennità di occupazione.

2. Il decreto deve essere notificato ai proprietari nelle forme degli atti processuali civili, inserito per estratto nel foglio degli annunzi legali della provincia e trascritto presso il competente ufficio dei registri immobiliari in termini di urgenza.

3. Pronunciata l'espropriazione e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità.

ART. 20.

(Disposizioni relative ai territori meridionali).

1. Le funzioni relative ai procedimenti di espropriazione per pubblica utilità promossi dai consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale di cui agli articoli 50 e seguenti del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, sono di competenza degli organi regionali, ai sensi degli articoli 65 e 106 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e delle leggi regionali vigenti; nei casi in cui tali leggi non siano state ancora emanate, si applicano le norme previste dall'articolo 53 del citato testo unico.

2. Le opere comprese nei piani annuali di attuazione del programma triennale di sviluppo del Mezzogiorno di cui all'articolo 1 della legge 1° marzo 1986, n. 64, approvati dal CIPE ai sensi del citato articolo 1, sono dichiarate di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge.

ART. 21.

(Relazione annuale del Ministro dei lavori pubblici).

1. Il Ministro dei lavori pubblici presenta al Parlamento una relazione annuale sullo stato dello sviluppo urbanistico del

Paese, con particolare riferimento all'oggetto della presente legge.

ART. 22.

(Disposizione transitorie).

1. Le disposizioni della presente legge relative alla determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili nonché del contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria hanno applicazione dopo diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Fino a tale data l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è calcolata ai sensi dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio, il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597. L'importo dell'indennità così determinato è ridotto del 40 per cento. In ogni fase del procedimento espropriativo, il soggetto espropriando può convenire la cessione volontaria del bene: in tale caso non si applica la riduzione del 40 per cento. Scaduto il termine di cui al primo comma l'indennità di espropriazione di cui alla presente legge si applica anche alle vigenti leggi speciali che prevedano una diversa indennità.

2. Fino alla data di cui al comma 1 il rilascio delle concessioni edilizie rimane soggetto al contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria è corrisposto, a partire dalla scadenza del termine di cui al comma 1, nella misura del 50 per cento per le concessioni rilasciate entro sei mesi dalla scadenza del predetto termine.

ART. 23.

(Norme abrogate).

1. Gli articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 20, commi primo, secondo e terzo, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono abrogati.

ART. 24.

(Regioni a statuto speciale).

1. Sono fatte salve le competenze legislative nelle materie di cui alla presente legge delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano. Tali regioni e province adeguano la propria legislazione alle disposizioni che costituiscono princìpi della presente legge, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge stessa.

ART. 25.

(Norme finanziarie).

1. I mutui di cui all'articolo 1 della legge 27 ottobre 1988, n. 458, sono concessi ai comuni e alle province o loro consorzi per il finanziamento dei maggiori oneri di esproprio rispetto a quelli determinati in base alle leggi 22 ottobre 1971, n. 865, e 28 gennaio 1977, n. 10, maturati alla data di entrata in vigore della presente legge in dipendenza di indennità di esproprio con priorità per quelle determinate da sentenze passate in giudicato e da sentenze esecutive, nonché per le indennità definitive per accordo bonario, e sono ripartiti proporzionalmente in relazione alla disponibilità delle risorse. Le domande devono essere presentate alla Cassa depositi e prestiti entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Per gli oneri maturati entro il termine di cui al comma 1 sono applicabili le disposizioni di cui al comma 8 dell'articolo 24 del decreto-legge 2 marzo 1989, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 1989, n. 144.

3. I mutui di cui all'articolo 1 della legge 27 ottobre 1988, n. 458, sono destinati anche al finanziamento dei maggiori oneri di esproprio per l'acquisizione di aree cedute o date in concessione superfi-

ciaria ai privati, alle cooperative, agli istituti autonomi case popolari o ad altri enti pubblici, per la realizzazione degli immobili destinati a residenza.

ART. 26.

(Entrata in vigore).

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

Ringrazio il presidente per l'apprezzamento manifestato nei confronti del mio operato, anche se personalmente debbo ritenermi responsabile per aver impiegato sei mesi per giungere a questa fase della discussione; spero tuttavia che riusciremo a recuperare il tempo perduto.

Desidero ringraziare i colleghi che hanno preso parte ai lavori del Comitato ristretto; lo dico non per ragioni rituali, ma perché lo sento profondamente, in quanto i suggerimenti ricevuti mi hanno consentito di migliorare notevolmente il testo che oggi viene presentato. Ho accolto, infatti, con convinzione le modifiche suggeritemi in seno al Comitato ristretto, non per realizzare un accordo, ma perché mi sembravano effettivamente migliorative.

L'articolo 1 contiene una migliore definizione delle varie zone alle quali si applica la nuova disciplina, ai fini della determinazione del *quantum* dell'indennità di espropriazione e del contributo per la maggiore utilizzazione edificatoria, cioé il contributo ai fini del rilascio della concessione edilizia.

Nel testo presentato si precisa che gli indici convenzionali di edificabilità sono diretti esclusivamente a determinare il *quantum* di questi due diversi contributi – l'indennità di espropriazione ed il contributo per la concessione edilizia – ma non hanno alcuna influenza ai fini della disciplina concreta dell'uso del territorio, che rimane affidata alle leggi ed agli strumenti di pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda il criterio adottato ai fini dell'applicazione dei diversi indici, la soluzione proposta, che differisce da quella del Senato, non tiene conto della divisione in zone omogenee del territorio comunale, in quanto tale distinzione non esiste nei comuni sprovvisti di piano, non esiste in alcune regioni, non esiste sulla base di alcuni piani regolatori. Si fa invece riferimento ad un elemento valido per tutti i comuni e per tutte le situazioni, vale a dire la distinzione tra il centro edificato, così come definito dalla legge n. 865 del 1971, e le zone esterne che non siano destinate all'uso agricolo dagli strumenti urbanistici vigenti. Nel caso in cui manchino tali strumenti, per i comuni che non hanno piani urbanistici è stata prevista una disciplina particolare che distingue il centro edificato dalle zone esterne, comprese nella più ampia nozione di centro abitato, estendendo quindi alle parti esterne allo stesso centro abitato il regime valido per le zone agricole.

Questo è il criterio di base che è stato adottato nel testo ed al quale si applicano i diversi indici di edificabilità. La soluzione concordata in sede di Comitato ristretto è stata quella di mantenere l'indice di un metro cubo per metro quadrato per i centri edificati e di unificarlo nello 0,5 metro cubo per metro quadrato per tutte le aree esterne al centro edificato che non siano agricole. È prevista una sola eccezione per i comuni con popolazione superiore ai 200 mila abitanti (indipendentemente dalla natura di area metropolitana o meno), per i quali l'indice è stato elevato a 1,5 metro cubo per metro quadrato per il centro edificato e a 0,8 metro cubo per metro quadrato per le aree esterne che non siano agricole.

Inoltre, la percentuale di incidenza del valore dell'area sul valore convenzionale di edificazione è stata individuata entro un limite variabile tra lo 0,10 e lo 0,50 per

cento, mentre nel testo del Senato era compreso tra lo 0,10 e lo 0,25; la sua determinazione rimane affidata alla commissione provinciale.

Abbiamo compiuto una serie di verifiche, attraverso le quali abbiamo constatato che in questo modo è possibile ottenere un'indennità di espropriazione che rappresenta una percentuale costante del valore di mercato del bene espropriato. Naturalmente, se la commissione provinciale saprà dosare opportunamente questi indici, si eviterà l'inconveniente di avere un'indennità di espropriazione in alcuni casi molto bassa ed in altri vicina al prezzo di mercato o superiore. Invece, attraverso una simulazione effettuata sulla base di valori forniti dall'ufficio tecnico erariale di Roma e relativi a varie zone del paese, siamo arrivati ad un'indennità di espropriazione che si avvicina al 50 per cento del prezzo di mercato del bene, applicando in un certo modo gli indici cui ho fatto riferimento.

Come era già previsto nel testo del Senato, l'applicazione è affidata alla commissione provinciale integrata da tre esperti proposti alla regione da ordini professionali non meglio precisati; in seno al Comitato ristretto sono stati invece individuati gli ordini professionali degli architetti, degli ingegneri e dei geometri, non essendo facilmente rinvenibili ordini di esperti nel settore immobiliare.

La commissione provinciale deve provvedere alla determinazione dei valori partendo dai valori di mercato dell'edificato nelle varie zone. È stato mantenuto il riferimento ai fogli di mappa, ma è prevista la possibilità che la commissione possa adeguarsi alla realtà del territorio, individuando anche all'interno del foglio di mappa situazioni diverse che richiedono una differente valutazione.

Per quanto riguarda la determinazione sia dell'indennità di espropriazione sia del contributo commisurato al costo di costruzione, ho già detto a quali risultati si arriva con il sistema di computo che richiama sostanzialmente il criterio previsto dal Senato, ma che presenta una semplificazione nella determinazione delle operazioni di calcolo dell'indennità.

In relazione al contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria, che sostituisce la parte di contributo afferente al costo di costruzione previsto dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, l'elevazione della percentuale d'incidenza del valore dell'area potrebbe in qualche caso far arrivare tale contributo a cifre estremamente elevate, per esempio a oltre il 50 per cento del prezzo di mercato unificato. Ecco perché si è ritenuto opportuno prevedere all'articolo 5 che in ogni caso il contributo non può superare il 10 per cento del valore convenzionale dell'edificazione, come risulta dalle valutazioni della commissione provinciale che stabilisce l'incidenza del valore dell'area sul valore convenzionale di edificazione; si tratta, pertanto, di valori prestabiliti.

Inoltre abbiamo introdotto un'importante innovazione relativamente al pagamento di un contributo nei casi in cui si eseguano costruzioni in zone in cui l'indice reale, cioè quello dei piani urbanistici fissati dalla legge per i comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale, sia uguale o inferiore all'indice convenzionale. La previsione del Senato, infatti, comporta l'esonero dal pagamento del contributo per talune costruzioni, come quelle destinate alla villeggiatura, di lusso o comunque che non soddisfano i bisogni primari di alloggio; specialmente nelle zone turistiche gli indici sono spesso inferiori allo 0,2 o allo 0,5 metro cubo per metro quadrato, pertanto in quei casi non si pagherebbe alcun contributo. Per non gravare i comuni di nuove complicazioni, si è ritenuto di mantenere la situazione attuale. Analogamente è stato disposto per l'ipotesi in cui vi è l'esonero dal pagamento del contributo. Abbiamo esteso gli esoneri per favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio già esistente, mantenendo il limite della superficie utile di calpestìo preesi-

stente (in quei casi si versa il contributo per la parte eccedente) ed abbiamo inserito anche l'ipotesi di demolizione di costruzioni in sito.

Le altre modifiche riguardano particolarmente la scadenza dei vincoli urbanistici per le espropriazioni e l'inedificabilità assoluta. Abbiamo esteso la norma ad un'ipotesi trascurata dal Senato, quella cioè dei vincoli di inedificabilità assoluta preordinata all'espropriazione per i quali, decorso il termine previsto dalla legge per l'efficacia del vincolo, non è prevista alcuna ipotesi. Pertanto abbiamo uniformato la nuova disciplina ai due casi di vincoli di inedificabilità assoluta e di vincoli preordinati all'esproprio.

Il principale problema da risolvere era quello di prevedere determinate misure alla scadenza del vincolo, che è stato protratto a dieci anni per consentire all'amministrazione pubblica di realizzare gli interventi, spesso numerosi ed importanti, necessari per avere un quadro globale dell'assetto del territorio. Nei casi in cui il decennio stia per scadere è previsto un anno di tempo per mettere in moto il meccanismo previsto dalla legge. La novità principale è quella di non rendere obbligatorio in tutti i casi l'esproprio da parte della pubblica amministrazione poiché riteniamo che ciò creerebbe problemi in qualche caso irrisolvibili. Il mantenimento della disposizione del Senato renderebbe a mio avviso impossibile l'approvazione del provvedimento poiché l'obbligo ad espropriare potrebbe non essere adempiuto per mancanza di risorse finanziarie. Si è ritenuto, pertanto, di ridurre le ipotesi di necessità di esproprio lasciando al proprietario un diritto di scelta dal momento che non si può costringere quest'ultimo ad attivare il meccanismo espropriativo o il comune ad espropriare. Per mettere in moto il meccanismo è previsto lo strumento della diffida da parte del proprietario alla scadenza del vincolo. A questo punto il comune o l'autorità competente interessata all'attuazione del vincolo si trovano di fronte ad una duplice scelta: o espropriare, oppure far venir meno l'efficacia del vincolo. Nel caso dell'esproprio è prevista naturalmente l'indennità, altrimenti si deve rispettare il principio stabilito dalla Corte costituzionale in base al quale un vincolo non può essere protratto a tempo indeterminato. Pertanto, si pone la necessità, del resto già soddisfatta dalla legge Bucalossi, di garantire un minimo di utilizzazione dei suoli nel momento in cui scadono i vincoli.

Abbiamo cercato di soddisfare l'interesse pubblico e nel contempo il diritto del privato all'utilizzazione edificatoria attraverso la semplice possibilità di ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo una edificabilità minima dello 0,03 all'esterno del centro edificato, disciplinando una possibilità che implicitamente la legge già consente e che la giurisprudenza ha evidenziato. Inoltre, all'interno e all'esterno del centro edificato possono essere realizzate anche opere private, senza alcun limite. Ciò non comporta una aggiunta alle attuali possibilità di utilizzazione dei suoli ma disciplina in modo chiaro un diritto, evitando di stravolgere l'assetto del territorio comunale. Quindi, si stabilisce che, alla scadenza, è possibile anche da parte del privato realizzare opere, primarie e secondarie, con una decisione del consiglio comunale che, con motivazione specifica, potrebbe vietare una determinata opera di urbanizzazione che risulti incompatibile con le esigenze di assetto del territorio. Tale possibilità, che già esiste, rappresenta quel minimo che si può concedere al privato, là dove quest'ultimo chieda di essere espropriato e l'amministrazione non intenda procedere in tal senso per mancanza di risorse.

Il provvedimento accresce la possibilità di esproprio; infatti un'altra modifica introdotta rispetto al testo del Senato è quella di prevedere esplicitamente che le notevoli risorse di cui il comune disporrà per effetto del pagamento del contributo per la maggiore realizzazione edificatoria debbano essere destinate ad eseguire le

espropriazioni. Esiste, quindi, una verifica annuale sulla gestione di questi fondi da parte del comune. Pertanto con questa legge si potrà finalmente pervenire ad una realizzazione di quelle infrastrutture essenziali che nei nostri centri urbani mancano, non solo, ma si potrà svolgere un'azione di rilancio produttivo là dove, invece, potrebbe sembrare che il forte onere eserciti un'azione depressiva dell'attività produttiva, perché in fondo si tratta di risorse che ritornano alla produzione attraverso la realizzazione delle infrastrutture.

Alla parte relativa alle procedure per l'espropriazione sono state apportate solo piccole modifiche, dirette a perfezionare un testo che già rappresenta un notevole passo avanti rispetto alla legislazione attuale. In merito all'occupazione anticipata, al comma 4 dell'articolo 17 si è preferito inserire la più corretta formulazione « disposta o protratta », anziché solo « protratta », in quanto l'occupazione viene prima disposta ed eventualmente protratta successivamente per un periodo più lungo.

Per quanto riguarda, infine, il regime transitorio, si è ritenuto che il termine di 180 giorni previsto dal Senato per avviare l'attività della commissione possa essere breve. Sarebbe quindi preferibile introdurre un termine più ampio, che nel testo del Comitato ristretto è stato indicato in 18 mesi; si tratta comunque solo di una proposta, suscettibile quindi di modificazioni. Al riguardo, è sorto il problema concernente le disposizioni da applicare fino alla scadenza del termine iniziale dei 18 mesi; è prevalsa la proposta – che naturalmente può essere discussa – di applicare un regime transitorio analogo a quello previsto dalla legge su Roma capitale.

Concludo proponendo alla Commissione di adottare il nuovo testo presentato come testo base da sottoporre al parere delle Commissioni competenti.

GIOVANNI PRANDINI, *Ministro dei lavori pubblici.* Desidero esprimere un sentito ringraziamento al relatore ed ai membri del Comitato ristretto per il lavoro svolto. Ad avviso del Governo, il testo oggi illustrato può senz'altro costituire il testo base per l'ulteriore *iter* del provvedimento.

Anticipo fin d'ora l'eventuale presentazione di un emendamento al comma 2 dell'articolo 22, teso ad aggiungere, dopo le parole « aree edificabili » le parole « per le quali sia intervenuta l'occupazione anticipata ».

MARISA BONFATTI PAINI. Signor presidente, onorevoli colleghi, ritengo che il testo elaborato dal Comitato ristretto in queste settimane, che ovviamente non può essere considerato definitivo, sia migliorativo rispetto a quello approvato dal Senato.

Nel corso dell'esame del provvedimento in sede di Comitato ristretto, a mio avviso, sono state approfondite con profitto talune questioni ancora irrisolte; in particolare, abbiamo svolto un lavoro minuzioso sul calcolo dell'indennità di espropriazione. L'ausilio di qualificati esperti, della cui collaborazione ci siamo avvalsi, è stato prezioso poiché ci ha consentito di valutare una serie di casi pratici e di prevedere anche eventuali problemi di incostituzionalità della normativa. Senza dubbio, il testo appare più scorrevole e chiaro rispetto a quello approvato dal Senato e ritengo che di ciò debba darsi atto soprattutto al relatore.

Pertanto, anche se taluni punti necessitano a mio avviso di un maggiore approfondimento, credo vadano evidenziati gli aspetti migliorativi introdotti. In particolare, ritengo positiva la sostituzione del criterio delle zone omogenee, nella determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità, con quello delle aree edificate, che consente di rendere applicabile la normativa. Infatti, la suddivisione per zone comporterebbe sicuramente punti di crisi per l'applicazione della legge in numerose parti del territorio comunale. Natural-

mente aver eliminato le zone omogenee significa anche aver accorpato gli indici convenzionali, stabilendone due invece dei tre previsti nella stesura originaria, ma probabilmente qualche piccolo problema si porrà.

A tale riguardo credo che verranno presentati emendamenti; per quanto mi riguarda credo che manterrò la proposta di modifica che avevo presentato al testo del Senato e che mi sembra molto importante anche se non è stata accolta. Nelle zone esterne al centro edificato, divenute edificabili per la prima volta secondo il testo al nostro esame, l'indice convenzionale pari a 0,5 metro cubo per metro quadrato è troppo elevato. Ritengo che tale indice vada bene per la parte del territorio comunale esterna al centro edificato, dove però sia già in atto l'edificazione e per quelle zone dove la destinazione è ancora agricola ma che passano alla edificabilità per diventare zone residenziali, oppure zone commerciali, o comunque per assumere nuove destinazioni. A mio avviso – ripeto – tale indice è troppo elevato; avevo proposto l'indice dello 0,10 e credo che insisterò su questo punto. Peraltro, mi sembra eccessivo mantenere il vantaggio dello 0,5 per i proprietari di queste aree che ovviamente non hanno fatto nulla per aumentare il valore delle aree stesse e ai quali la sola scelta del piano regolatore conferisce la possibilità di ottenere indennità di esproprio relativamente alte rispetto a quelle di altre zone che, pur esterne al centro, sono comunque interessate all'edificazione.

Un ulteriore miglioramento rispetto al testo del Senato, sul quale comunque qualche modifica si renderà necessaria, concerne le aree metropolitane che vengono eliminate e che potevano godere di indici convenzionali piuttosto elevati.

Un altro punto che ritengo positivo è quello relativo all'introduzione di una banda di oscillazione dell'incidenza del valore dell'area. Il relatore ha sottolineato che, se usato bene, tale strumento rappresenta una valida novità rispetto al testo del Senato, che prevedeva la percentuale fissa dello 0,25, e può risolvere una serie di difficoltà che inevitabilmente vi saranno in fase di gestione.

Nutro qualche preoccupazione, anche se non abbiamo trovato soluzioni migliori, in merito all'articolo 5 concernente il contributo che sostituisce in parte il costo di costruzione. A tale proposito, abbiamo introdotto un regime misto ed il relatore ne ha già riferito le ragioni. Tale articolo andrebbe valutato con maggiore attenzione sotto il profilo della costituzionalità; in particolare, occorre valutare la riduzione, sempre e comunque, al 50 per cento del cosiddetto plusvalore. È vero che abbiamo cercato di evitare che il pagamento del plusvalore diventasse troppo elevato, tale addirittura da compromettere le possibilità per l'utente finale di acquistare il patrimonio edilizio realizzato, però qualche problema di costituzionalità si pone anche su questo punto.

Vorrei svolgere un'ultima osservazione in relazione alla gratuità degli interventi. Con soddisfazione devo constatare che siamo riusciti ad eliminare la gratuità per i cambi di destinazione d'uso, che in una delle fasi del nostro lavoro si era prospettato addirittura di prevedere senza oneri o comunque senza il pagamento del contributo. Mi pare che le modifiche introdotte stabiliscano contorni piuttosto ampi per la gratuità; sono perplessa, soprattutto, circa il fatto che si stabilisca la gratuità per la demolizione e la ricostruzione, seppure in sito e per le superfici utili già esistenti. Mi rendo conto che la maggior parte degli interventi sono relativi alle aree centrali, ma in particolare nelle grandi città e nelle aree dismesse vi sono interventi di ristrutturazione, di demolizione e di ricostruzione che forse non meritano le agevolazioni previste. Noto invece con piacere e con estremo favore che è scomparsa una delle norme sulle quali avevamo lavorato nelle scorse settimane, che prevedeva la gratuità degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

A proposito dei vincoli per l'espropriazione e l'inedificabilità di cui all'articolo 9, abbiamo stabilito una durata massima di dieci anni. Vorrei far notare che esistono strumenti urbanistici – in particolare i piani straordinari per l'edilizia economica popolare – che prevedono una durata più ampia.

GUIDO D'ANGELO, *Relatore*. Si tratta di piani esecutivi, per cui il problema non si pone.

MARISA BONFATTI PAINI. Vorrei che approfondissimo tale questione, della quale abbiamo discusso senza però giungere ad una conclusione.

Siamo invece decisamente favorevoli alla previsione della facoltà di inoltrare diffida da parte del proprietario nei confronti del comune a partire dalla scadenza del nono anno. A nostro avviso, tale norma consente di contenere gli espropri, cioè il pagamento delle indennità; se i comuni, allo scadere del decimo anno, dovessero pagare l'indennità per tutte le aree indicate nel piano regolatore come soggette ad esproprio, sicuramente il denaro disponibile nelle casse del comune sarebbe insufficiente. Credo inoltre che la diffida salvaguardi le zone agricole, cioé quelle aree esterne indicate molto spesso come aree *standard*, per le quali il proprietario probabilmente non ha alcuna intenzione di arrivare all'espropriazione.

In conclusione, il gruppo comunista-PDS è favorevole ad adottare come testo base quello redatto in sede di Comitato ristretto, pur riservandosi di presentare emendamenti, in modo particolare sui punti che ho testé evidenziato.

GIUSEPPE CERUTTI. Premesso che mi riservo di valutare il testo in modo più analitico nel prosieguo della discussione, desidero anch'io, a nome del gruppo socialista, ringraziare il relatore per aver saputo raccogliere ed interpretare una serie di osservazioni che, pur non sconvolgendo il testo del Senato, sicuramente lo migliorano e lo rendono più operativo sotto l'aspetto dell'espropriazione delle aree.

Forse non siamo riusciti a superare tutti gli aspetti di incostituzionalità della legge, ma certamente abbiamo almeno evitato le grosse discrepanze rilevate dalla Corte costituzionale nelle sue sentenze.

Desidero avanzare una richiesta al ministro, cogliendo l'occasione della sua presenza. Giustamente il relatore nel suo intervento odierno ha parlato di una legge che concerne il regime dei suoli, cioè l'esproprio, e che non riguarda l'aspetto urbanistico. Il senatore Prandini è considerato all'esterno – ritengo giustamente – come uno dei ministri più operativi; ebbene, in materia urbanistica vige ancora la legge n. 1150 del 1945, che ormai è superata, per cui si rende necessaria l'elaborazione di una nuova legge-quadro.

GIOVANNI PRANDINI, *Ministro dei lavori pubblici*. Nella prossima legislatura.

GIUSEPPE CERUTTI. Speriamo allora, signor ministro, che anche nella prossima legislatura lei ricopra lo stesso incarico; con ciò non intendo legarla a questo Ministero, perché ritengo che la sua presenza possa risultare importante anche in altri dicasteri.

Desidero ora sottolineare due aspetti di particolare rilevanza nel testo in esame, oltre a quelli già evidenziati dal relatore. In primo luogo, il sistema di valutazione dei fabbricati potrà risultare utile anche sotto il profilo fiscale; intendo ricordarlo ai ministri finanziari. Se con questa legge sarà possibile avviare una serie di procedure e di atti corretti nella valutazione degli immobili, i comuni ne trarranno grandi vantaggi e non vi sarà la sperequazione tra l'aspetto fiscale, da una parte, e quello urbanistico, dall'altra.

In secondo luogo, come è emerso anche dalla relazione dell'onorevole D'Angelo, abbiamo tenuto in grande considerazione l'aspetto innovativo della legge sulla casa, cioè quello dei piani integrati. L'eliminazione dell'onere finanziario costituito dal costo del fabbricato rappresenta anche un incentivo, che ci auguriamo in futuro sia

tenuto in giusta considerazione da parte di operatori che finora hanno scelto la compromissione di nuove aree anziché il ricorso al recupero di aspetti urbanistici laddove il tessuto urbano è già completato ed il comune avrebbe la possibilità di un nuovo sviluppo attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Riteniamo di aver compiuto un buon lavoro; è vero che abbiamo impiegato sei o sette mesi, ma siamo pervenuti alla formulazione di un testo che consideriamo positivo. L'altro ramo del Parlamento ha apprezzato il lavoro svolto dalla Camera; abbiamo ottenuto anche il plauso del senatore Cutrera. Auspico quindi che il testo possa essere trasmesso al Senato, per la definitiva approvazione, prima della pausa estiva.

PRESIDENTE. Pongo in votazione la proposta di assumere come testo base per il prosieguo della discussione quello presentato dal relatore e di trasmetterlo alle Commissioni competenti per il parere.

(È approvata).

Il seguito della discussione è pertanto rinviato ad altra seduta.

La seduta termina alle 15,20.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO STENOGRAFIA DELLE COMMISSIONI ED ORGANI COLLEGIALI

DOTT. LUCIANA PELLEGRINI CAVE BONDI

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

DOTT. PAOLO DE STEFANO

Licenziato per la composizione e la stampa dal Servizio Stenografia delle Commissioni ed Organi Collegiali il 25 luglio 1991.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO