COMMISSIONE VIII

AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

137.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 13 NOVEMBRE 1991

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIUSEPPE BOTTA**

INDICE

PAG.

Disegno e proposte di legge (Seguito della discussione e rinvio):

Senatori Berlinguer ed altri; Cutrera ed altri; Malagodi ed altri; Mancini ed altri; Boato: Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità (*Approvati, in un testo unificato, dalla XIII Commissione permanente del Senato*) (5036) 3

Botta Giuseppe, *Presidente* 3, 5

Bonfatti Paini Marisa (gruppo comunista-PDS) 3

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 16,45.

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

(È approvato).

Seguito della discussione del disegno e delle proposte di legge senatori Berlinguer ed altri; Cutrera ed altri; Malagodi ed altri; Mancini ed altri; Boato: Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità (Approvati, in un testo unificato, dalla XIII Commissione permanente del Senato) (5036).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno e delle proposte di legge di iniziativa dei senatori Berlinguer ed altri; Cutrera ed altri; Malagodi ed altri; Mancini ed altri; Boato: « Norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità », già approvati, in un testo unificato, dalla XIII Commissione permanente del Senato nella seduta del 31 luglio 1990.

Ricordo che nella seduta del 6 novembre scorso erano stati approvati gli articoli 14, 15, 16, 17, 18, 19, 19.01, 20 e 21 del nuovo testo della proposta di legge, assunto come testo base nella seduta del 19 giugno scorso, e che nella seduta del 23 ottobre la Commissione aveva deliberato di accantonare temporaneamente gli articoli 3, 4 e 5.

Riprendiamo pertanto l'esame dell'articolo 3 di cui, per maggiore chiarezza, do nuovamente lettura:

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.

MARISA BONFATTI PAINI. Signor presidente, l'articolo 3 riveste un'importanza determinante nel contesto della normativa al nostro esame; esso, infatti definisce l'indice convenzionale di edificabilità al quale è strettamente legato il calcolo dell'indennità di espropriazione. In sostanza, tale articolo sancisce il grado di edificabilità connaturato al diritto di

proprietà. Se dovessimo svolgere una discussione al di fuori dell'*iter* del provvedimento, dichiarerei la mia contrarietà sul principio, che è diventato fondamentale all'interno della normativa pervenuta dal Senato, in base al quale alla proprietà sia connaturata una certa quota di edificabilità. Ad ogni modo, prendendo atto di quanto è stato affermato su questa materia nel corso degli anni in Parlamento, tralascio una serie di considerazioni che sarebbe inutile svolgere in questa sede.

Riterrei quindi opportuno, pur riconoscendo alla proprietà una certa quota di edificabilità, contenere la medesima. A tale proposito dico subito che il gruppo comunista-PDS presenterà emendamenti volti a prevedere una quantificazione molto ridotta degli indici convenzionali; riteniamo, infatti, che l'edificabilità rappresenti una specificità attribuita ad una proprietà in virtù del fatto che l'ente pubblico ha realizzato una serie di infrastrutture. Ribadisco, pertanto, che se deve essere connessa alla proprietà una certa quota di edificabilità, questa deve essere comunque contenuta, proprio perché l'indice di edificabilità attribuito ad un'area all'interno di un piano regolatore non dipende certo da interventi diretti, da spese o migliorie che il proprietario realizza sull'area, avendo origini ben diverse il cui onere ricade sulla collettività. Per questo motivo – ripeto – presenteremo emendamenti volti a stabilire indici convenzionali piuttosto bassi.

Inoltre, pur prendendo atto di quanto stabilisce l'articolo 1, che prevede tre ambiti di applicazione della legge – sono comunque due quelli che ci interessano in particolare, cioè il centro edificato e il centro abitato –, riteniamo opportuna una suddivisione ulteriore. Ci sembra, infatti, troppo schematica l'attribuzione di un unico indice di edificabilità per l'intero centro edificato; nella maggior parte dei casi quest'ultimo è costituito da un centro storico, che quasi sempre esiste negli agglomerati urbani italiani e da una zona edificata ad di fuori del centro edificato. Pertanto riteniamo che la situazione con la quale ci troviamo a confrontarci sia tale per cui i centri storici (definiti come zone rientranti nel gruppo A dal decreto del 1° aprile 1968) possano essere connotati da un indice più alto e pertanto più adeguato rispetto a quello delle altre zone edificate. Il testo al nostro esame, secondo noi, contiene un punto importante, vale a dire quello che abbiamo sottolineato già nel corso dei lavori del Comitato ristretto (e che la Commissione ha accolto), in base al quale all'esterno del centro abitato non vi dovevano essere indici di edificabilità connessi con la proprietà. Questo anche perché, nei casi di aree non edificate, il proprietario non ha fatto nessuno sforzo e non ha operato investimenti per rendere la propria area più appetibile sul mercato.

Ritengo opportuno – rivolgo una sollecitazione alla Commissione ed al Governo – che siano precisati, con una circolare da emanarsi dopo l'approvazione di questa legge, i criteri relativi alla perimetrazione dei centri abitati.

Per i centri edificati la legge n. 865 stabilisce con sufficiente chiarezza e senza grandi possibilità di errore o di interpretazione come fare le perimetrazioni dei centri edificati; invece, per quanto attiene alla perimetrazione dei centri abitati, non mi pare che sia opportuno che essa venga inserita nel testo della legge, ma che vi sia un impegno della Commissione e del Governo affinché vengano definiti criteri in base ai quali i comuni possano stabilire questi perimetri.

Un altro punto che deve essere tenuto in considerazione e che non ci trova d'accordo è quello indicato al comma 3 dell'articolo 3. Mi riferisco alla previsione di un trattamento particolare per i comuni con popolazione superiore a 200 mila abitanti. In proposito, non riteniamo che sia opportuno fissare indici convenzionali di edificabilità più alti per queste realtà urbane. Infatti, in quelle aree i proprietari non hanno fatto alcuno sforzo – come ho già detto poco fa – per migliorare ed aumentare il valore delle loro aree. Quindi, è sufficiente partire da valori diversi di mercato per queste realtà, fissando quella diversità di base alla quale

si può applicare il meccanismo previsto dalla legge. Tutto questo è sufficiente per indennizzare adeguatamente l'area eventualmente oggetto di espropriazione anche in città di grandi dimensioni.

Per concludere, noi saremmo favorevoli a tutti gli emendamenti tesi ad abbassare ragionevolmente quegli indici. Inoltre, sarebbe opportuno valutare un più adeguato indice per altezza virtuale. Nella legge è prevista un'altezza virtuale di tre metri, ma noi riteniamo che tale parametro non corrisponda alla generalità dei casi. Se ciò può essere valido per il settore delle nuove residenze, esso non è altrettanto valido per residenze poste in edifici antichi né per quei casi di edilizia destinata ad attività commerciali o produttive.

Vorrei far rilevare, infine, che nel comma 4 dell'articolo 3 si fa riferimento alla superficie di calpestio con altezza virtuale di tre metri: ebbene, se si considera la superficie di calpestio (cioè la superficie netta) non si tiene conto della superficie complessiva, muri compresi. In questo caso, questa altezza virtuale di tre metri è da considerare ancora più inadeguata. Ribadisco che si tratta di un indice importante poiché, nel calcolo delle indennità di espropriazione, esso incide in modo significativo.

PRESIDENTE. Poiché sono imminenti votazioni in Assemblea, rinvio il seguito della discussione alla data che l'ufficio di presidenza della Commissione fisserà nella sua prossima seduta.

La seduta termina alle 17,5.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO STENOGRAFIA
DOTT. VINCENZO ARISTA

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI
DOTT. PAOLO DE STEFANO

Licenziato per la composizione e la stampa dal Servizio Stenografia il 29 novembre 1991.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO