

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1634

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

RIZZI, LA MALFA, GORGONI, GUGLIELMO CASTAGNETTI, SBARBATI CARLETTI, AYALA, ADOLFO BATTAGLIA, BIANCHINI, ENZO BIANCO, BOGI, BONOMO, DE CAROLIS, DEL PENNINO, DUTTO, GIUSEPPE GALASSO, SALVATORE GRILLO, MAMMÌ, MODIGLIANI, NUCARA, ORGIANA, PAGINGI, PASSIGLI, PELLICANÒ, POGGIOLINI, RATTO, RAVAGLIA, ITALICO SANTORO

—
Criteri ed indirizzi per la pianificazione urbanistica

—
Presentata il 28 settembre 1992
—

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nella X legislatura il Gruppo parlamentare repubblicano della Camera dei deputati ebbe a presentare una proposta di legge concernente le norme di indirizzo per la legislazione regionale in materia di pianificazione (atto Camera n. 6237). Dette norme vengono ora riproposte con modesti aggiustamenti ed aggiornamenti, nella convinzione che la materia abbisogni di una disciplina fortemente innovativa non più procrastinabile.

L'interesse che ormai, reciprocamente, l'urbanistica e l'architettura, superando vecchie incomprensibili frontiere, pongono al problema della qualità dell'ambiente

urbano ed alla qualità della vita nelle nostre città sta crescendo sempre più decisamente fuori dalle generiche elaborazioni tecniche ideali, tipiche di un non lontano passato, e comincia ad annunciare con strumenti operativi concreti e fattibili che i nuovi valori figurativi dell'ambiente urbano alle soglie del duemila debbono ormai confrontarsi sempre più direttamente con la storia, le forme architettoniche, i segni ed i significati urbani che la morfologia complessa della città quotidianamente sottopone alla generale attenzione di tutti i suoi fruitori.

Problemi questi, però, che per essere risolti compiutamente e coerentemente ri-

chiedono un diverso, nuovo e più adeguato impegno operativo a livello urbanistico, non più ottenibile in base alla tradizionale organizzazione tecnico-disciplinare della zonizzazione vincolante o di processi progettuali a scala meta-architettonica avulsi dalle effettive esigenze che guidano i modelli trasformativi del suolo. Infatti, tali problemi non possono essere risolti mediante la sola distinzione per zone del piano regolatore generale né in base a prefigurazioni formali disancorate dalle fasi attuative, ma con una pluralità di procedure operative e gestionali che rendano più aderenti gli strumenti alle forme di coinvolgimento attivo e partecipato degli operatori privati all'attuazione della pianificazione urbanistica.

Esaurito il recente ciclo storico, che ha visto l'impegno costante delle amministrazioni comunali particolarmente teso a soddisfare la pur necessaria ed insopprimibile « quantità » di servizi necessari per una pur minima forma di vita associata ed a far fronte alla crescita spesso esuberante degli abitati con sole regole quantitative, oggi occorre riconsiderare criticamente lo strumento urbanistico che governa le trasformazioni territoriali con il ricorso a difficili ma improcrastinabili iniziative legislative, troppo a lungo compresse o marginalizzate fin dal tempo della cosiddetta legge-ponte 6 agosto 1967, n. 765, che contemplino, invece, una grande potenzialità di risposte, tutte ampiamente articolate, volte strategicamente al recupero ed al rafforzamento qualitativo delle condizioni e delle forme della città, così come un costante indirizzo disciplinare sembra, in questi ultimi anni, avallare.

Occorre ormai perseguire l'obiettivo di una diversa cultura del « progetto urbano » che ponga il massimo sforzo nella riproposizione di una nuova qualità di vita e che punti alla riprogettazione di ambienti meno segreganti, attraverso forme e modi di trasformazione del territorio più adeguati alle esigenze delle città, sia in termini di maggiore flessibilità delle scelte, sia di maggiore coinvolgimento degli operatori privati. Tale obiettivo è ormai improcrastinabile e i nuovi strumenti

dovranno farsi carico di tali indirizzi, affermando così una nuova più ordinata e pregevole immagine urbana unitamente a forme di gestione più trasparenti, corrette e rigorose.

Sulla base dei suesposti criteri e delle più recenti elaborazioni tecniche, giuridiche e culturali, la presente proposta mira a dare una svolta all'attività urbanistica, o comunque connessa con gli interventi sul territorio, con l'intento di raggiungere un duplice obiettivo:

a) consentire alle regioni di superare l'attuale sistema pianificatorio, derivato dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e basato sui piani « a cascata », attraverso l'adozione di strumenti più agili e più idonei a disciplinare le attività sul territorio piuttosto che a immobilizzarle;

b) garantire la massima trasparenza dei processi di pianificazione attraverso la separazione fra momento delle decisioni politiche dell'amministrazione e fase delle scelte tecniche affidate ai progettisti incaricati della redazione degli strumenti pianificatori.

Si è peraltro ritenuto opportuno procedere — dopo l'individuazione dei principi cui, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, le regioni debbono attenersi — ad esplicitare, con valore esemplificativo, alcuni istituti che dovrebbero diventare di uso corrente ai fini degli obiettivi predetti.

Nella stessa direzione si collocano alcuni articoli che mirano a risolvere problemi da tempo dibattuti, ma ancora irrisolti, come l'applicazione dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, concernente le opere di competenza statale, e la determinazione dell'indennità di esproprio.

In particolare, l'articolo 1 enuncia le finalità della pianificazione, con la puntualizzazione dei principi di carattere generale, che debbono ispirare l'attività legislativa delle regioni ed anche il contenuto dei singoli strumenti pianificatori. Inoltre si afferma un'esigenza generale di coordinamento che — al di là delle singole istanze di settore, ma anche di quelle più

generali connesse alla tutela di uomini e cose — deve obiettivarsi in atti unitari di disciplina del territorio per consentire al cittadino di rivolgersi — per quanto riguarda tutti gli interventi sul territorio — ad un'unica sede, ma anche per evitare perplessità e disfunzioni nell'azione amministrativa.

Con l'articolo 2 si ribadisce anzitutto lo stretto legame tra programmazione e pianificazione, a livello regionale e a livello locale; si introduce poi un sistema di pianificazione per progetti legato, però, ad un quadro di riferimento, il cui grado di approfondimento può variare in funzione delle esigenze dei singoli ambiti del territorio comunale, ma che comunque deve rappresentare uno strumento di coordinamento e garantire il raggiungimento degli obiettivi di pubblico interesse prescelti in sede politica. Si avrà così una maggiore aderenza, assicurata dalla pluralità di possibilità offerta dal nuovo strumento (che nulla vieta possa coesistere con i piani tradizionali, qualora si giudichino più adeguati a disciplinare altre parti del territorio), alle effettive esigenze della città e dei cittadini.

Il problema della trasparenza dell'azione amministrativa, la cui soluzione deve peraltro contribuire ad evitare confusione di ruoli ed incertezze operative, è affrontato con l'articolo 3, che sancisce non soltanto i generali contenuti della normativa regionale, e quindi di piano, ma anche la fondamentale distinzione fra scelte politiche, collocate all'inizio del procedimento, e scelte tecniche che, in attuazione delle prime e quindi da esse salvaguardate, potranno liberamente (cioè non soffocate né deviate da esigenze di carattere clientelare) tendere a soluzioni progettuali ottimali.

Gli articoli da 4 a 8 costituiscono gli esempi, cui dinanzi si accennava, che consentono di comprendere quali prospettive e quali aperture possono conseguirsi — in tema soprattutto di ripristino e miglioramento della qualità urbana, ma anche per altri ambiti e funzioni territoriali — in virtù di una nuova concezione della pianificazione, come quella che qui si propone.

Non si trascurano peraltro gli strumenti già a disposizione della pubblica amministrazione ed anzi, con l'articolo 9, si mira a stabilire un concreto raccordo tra l'accordo di programma previsto dall'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, sulle autonomie locali e la conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sul procedimento amministrativo; è certo comunque che nella materia sarebbe auspicabile una più puntuale disciplina affidata alla legislazione regionale.

È inutile richiamare le difficoltà interpretative ed applicative dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, concernente gli interventi dello Stato sul territorio, e lo sconvolgimento, se non i guasti effettivi, apportati ad intere porzioni di città da un'attuazione della norma troppo spesso burocratica e superficiale; le proposte finora formulate, anche da una commissione ministeriale all'uopo nominata in un passato non troppo remoto, non hanno avuti sbocchi legislativi e pertanto si ritiene che sia arrivato il momento di mettere ordine nella materia, anzitutto attraverso l'effettivo collegamento tra opere programmate e strumenti pianificatori, ma anche mediante opportune distinzioni basate sulla natura e sulle dimensioni delle opere, con precisazioni dei ruoli e delle competenze in rapporto alle diverse fattispecie (articolo 10).

L'articolo 11 demanda alle regioni la revisione degli *standard* urbanistici, sui quali pesa l'ormai remota definizione (1968), affinché l'attività pianificatoria ed edificatoria possa giovare di strumenti più adeguati alle moderne esigenze e alle più recenti acquisizioni socio-culturali.

Ultimo problema che la proposta di legge intende risolvere è quello annoso dell'indennità di esproprio, attualmente sospeso in una sorta di limbo determinato dalle sentenze della Corte costituzionale e da malaccorte iniziative legislative. Si è pertanto ritenuto (articolo 12) che il punto di partenza per determinare l'indennità, quale serio ristoro sancito dalla Corte, non possa che essere il valore venale; tuttavia

per le aree destinate ad opere pubbliche si è provveduto a depurarlo di un'aliquota per tenere conto di quegli incrementi di valore di vario genere prodotti nel tempo dall'attività della pubblica amministrazione (cui peraltro già faceva riferimento l'articolo 42 della legge 25 giugno 1865, n. 2359). Se peraltro tale riduzione è contraddetta da documenti di data certa, quali potrebbero essere atti di trasferimento del fondo (sicuramente anteriori ai predetti incrementi) per importi che, rivalutati sulla base degli indici

ISTAT, confermassero il pieno valore venale (o un valore venale meno ridotto), è data facoltà all'espropriando di dimostrare il proprio maggior diritto. Per converso la stessa pubblica amministrazione, nel caso in cui ritenesse troppo modesta l'aliquota di riduzione del valore venale, avrebbe la facoltà di far ricorso all'azione generale di arricchimento senza causa per vedersi riconosciuto il diritto a corrispondere un'indennità minore. I ricorsi non intralciano comunque le procedure espropriative.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Contenuti e finalità della pianificazione urbanistica).

1. La regione determina e disciplina il contenuto dell'attività di programmazione territoriale e di pianificazione urbanistica ed i relativi procedimenti in modo da garantire il sistema delle coerenze conseguenti alle trasformazioni territoriali in termini sia morfologico-ambientali sia temporali nonché modalità che consentano la trasparenza e la partecipazione dei soggetti interessati al processo di formazione delle decisioni della pubblica amministrazione, anche con riferimento alle disposizioni della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. Nell'ambito delle finalità di cui al comma 1, la pianificazione urbanistica è volta a realizzare il miglioramento dell'assetto territoriale per un ordinato sviluppo ambientale e socio-economico degli insediamenti umani sulla base della primaria esigenza di tutelare, conservare e recuperare i beni ambientali, naturali e storico-culturali. A tal fine, i conseguenti strumenti disciplinano prioritariamente la riqualificazione sia del patrimonio edilizio esistente sia dei centri urbani, al fine di renderli più funzionali ed equilibrati con adeguate infrastrutture e servizi, per la valorizzazione della qualità urbana e delle potenzialità economiche.

3. Lo Stato e le regioni concorrono a perseguire il coordinamento delle attività disciplinate dalla presente legge, secondo le modalità che, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, saranno stabilite dal Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera d), della legge 23 agosto 1988, n. 400.

4. Gli atti pianificatori sia urbanistici, sia ambientali, sia paesaggistici e quelli

comunque volti a determinare modi e vincoli di utilizzo dei beni immobili o comportanti qualsiasi trasformazione del suolo, anche quando siano intesi al solo fine della salvaguardia, sono rappresentati, ai fini della pubblicità, in un unico strumento da articolare in funzione dei diversi livelli di pianificazione. Le regioni determinano le modalità tecniche della suddetta unificazione normativa e cartografica, ne promuovono le necessarie integrazioni e adattamenti e concorrono alle spese di aggiornamento e di elaborazione.

5. Le regioni stabiliscono i tempi e le modalità di aggiornamento degli atti di pianificazione anche per classi di comuni.

ART. 2.

(Strumenti di pianificazione).

1. Per il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, la regione:

a) determina in via preliminare il programma di sviluppo socio-economico regionale, in funzione dei sottordinati ambiti territoriali, con l'individuazione, anche con riferimento a quanto previsto dall'articolo 81, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, delle priorità connesse agli interessi nazionali e regionali;

b) fissa i criteri in base ai quali l'ente territorialmente competente specifica con apposita delibera, soggetta al solo controllo di legittimità, il proprio programma triennale, con distinto riferimento agli interventi pubblici e privati.

2. Ad integrazione del sistema di pianificazione previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, la regione disciplina — anche in relazione alle singole realtà territoriali — il procedimento pianificatorio attribuendo all'ente locale la facoltà di determinare attraverso un quadro territoriale di riferimento le esigenze connesse, per ciascun ambito, al programma di cui al comma 1, lettera b), nonché i parametri prestazionali atti a

soddisfarle anche con molteplicità di istituti pianificatori differenziati in funzione della soluzione dei singoli problemi.

3. In attuazione e nel rispetto del quadro territoriale di riferimento di cui al comma 2, gli operatori pubblici e privati possono presentare all'ente locale progetti di intervento, dei quali il livello di definizione, i contenuti, i vincoli e le procedure sono stabiliti nella delibera di adozione del quadro medesimo anche in maniera differenziata in funzione dei diversi ambiti ed esigenze.

4. I progetti di cui al comma 3 sono approvati dall'ente locale secondo le modalità stabilite dalla legge regionale; l'approvazione per le opere di interesse pubblico equivale a dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza delle opere in essi comprese.

ART. 3.

(Progettazione degli strumenti urbanistici a contenuto generale).

1. Al fine di assicurare la trasparenza e il risultato dell'azione amministrativa, le delibere di affidamento a liberi professionisti degli incarichi di progettazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica debbono riferirsi al programma di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*), e contenere i principi e i criteri cui detti strumenti debbono attenersi secondo le direttive emanate dalla regione. Lo stesso contenuto debbono avere anche gli atti con i quali è individuato, di volta in volta, il responsabile di tale progettazione nell'ambito dei competenti uffici pubblici.

2. In particolare, la normativa regionale deve assicurare che con gli strumenti pianificatori:

a) si garantisca la rispondenza agli aspetti morfologici dello spazio;

b) si individuino per ambiti determinati oltre che le modalità funzionali anche quelle qualitative;

c) si prevedano modi e forme per un'attuazione graduale nel tempo e nello spazio, indipendentemente dal ricorso a strumenti esecutivi, anche sulla base di criteri prestazionali che sottendano pluralità di opzioni a contenuto operativo;

d) si assicuri la partecipazione dei privati alla gestione ed all'attuazione del piano;

e) sia privilegiato il recupero dell'esistente e favorito il riassetto delle aree dismesse.

3. Qualora gli strumenti di pianificazione prevedano, per singoli ambiti, soluzioni alternative, l'ente locale precisa quella definitiva al momento della fase attuativa.

ART. 4.

(Delibera-quadro di riqualificazione urbana).

1. Sono ambiti di recupero e di riqualificazione urbana le zone comunque edificate e in stato di obsolescenza o di dismissione funzionale e le relative aree libere intercluse nonché quelle ad esse immediatamente limitrofe, con esclusione delle zone destinate a nuovi insediamenti e ad usi agricoli.

2. Sulla base dei criteri determinati dalla regione e degli studi sulle caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali degli ambiti predetti, il comune, con apposita delibera-quadro, provvede a:

a) individuare il patrimonio storico, artistico e culturale di proprietà pubblica o privata oggetto di conservazione e di recupero;

b) individuare il patrimonio edilizio e le aree di proprietà pubblica o privata oggetto di riqualificazione edilizia ed urbanistica;

c) determinare i gradi di protezione e i modi di intervento, quali indicati dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

d) organizzare un equilibrato sistema di servizi ed infrastrutture con particolare attenzione al recupero ed alla riqualificazione delle reti esistenti;

e) definire il quadro generale dell'assetto funzionale, morfologico ed ambientale del tessuto urbanizzato;

f) individuare gli ambiti da assoggettare ai programmi attuativi.

3. Qualora la delibera quadro sia adottata in assenza del quadro territoriale di riferimento o in variante ad esso o agli strumenti urbanistici generali, essa è trasmessa alla regione, la quale provvede alla sua approvazione entro novanta giorni, trascorsi i quali si intende approvata.

4. Gli interventi di recupero e di riqualificazione compresi negli ambiti suindicati si attuano secondo programmi complessivi riferiti all'intero ambito in cui ricadono.

ART. 5.

(Rilocalizzazione delle attività produttive).

1. Al fine della rilocalizzazione delle attività produttive, ubicate in sede impropria, nelle aree interessate dai programmi attuativi previsti dalla presente legge, una quota delle aree e degli immobili compresi nell'ambito del piano per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è riservata prioritariamente ai soggetti che devono trasferire la propria attività.

2. per insediamenti produttivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, si intendono quelli volti all'esercizio di attività manifatturiere sia industriali che artigianali, commerciali di qualsiasi tipo, turistiche, direzionali e di servizio pubbliche e private.

ART. 6.

(Consorzio dei proprietari).

1. Il sindaco invita i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione degli interventi disciplinati dagli strumenti di pianificazione, compresi quelli previsti dalla presente legge.

2. A costituire il consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. Il consorzio così costituito può conseguire la piena disponibilità del comparto, mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti. L'indennità di espropriazione è determinata secondo quanto stabilito nell'articolo 12; essa può essere corrisposta anche mediante trasferimento in permuta di altri immobili, siti nel comune interessato, di proprietà dei consorziati appartenenti alla maggioranza.

3. Nel caso in cui i proprietari consenzienti non intendano acquisire gli altri immobili, la formazione del consorzio costituisce titolo per il comune per procedere all'occupazione temporanea degli immobili stessi, per l'esecuzione diretta degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari, ovvero per procedere all'esproprio con esecuzione diretta degli interventi previsti, e con cessione degli immobili al migliore offerente, con diritto di prelazione per i precedenti aventi titolo.

5. La procedura espropriativa è interrotta qualora intervenga l'adesione dei proprietari inizialmente dissenzienti.

ART. 7.

(Incentivi).

1. Le norme del piano regolatore generale o del quadro territoriale di riferimento, secondo quanto specificato nella normativa regionale, prevedono, per ciascuna area di intervento, un meccanismo

di incentivazione, consistente in un aumento della superficie costruibile da concedersi all'operatore interessato a fronte dell'impegno a garantire determinate prestazioni in termini di qualità dell'insediamento o di selezione delle attività da insediare.

2. Per ogni area di intervento, gli strumenti di pianificazione stabiliscono le funzioni caratterizzanti nonché il ruolo e la connotazione ambientale ed economica dell'area stessa, che devono essere assicurati in misura non inferiore ad una soglia determinata.

3. Gli strumenti stessi determinano inoltre, con riferimento alle funzioni caratterizzanti di cui al comma 2, la potenzialità insediativa espressa in valori assoluti ovvero in termini di densità base e di densità massima.

4. La realizzazione di superfici edilizie superiori alla densità base e fino al limite di quella massima è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il comune e i singoli operatori interessati sulla base dell'entità e dell'onerosità delle prestazioni opzionali relative alla qualità urbanistico-edilizia dell'intervento, da valutarsi nell'ambito degli accordi conseguenti.

ART. 8.

(Prestazioni opzionali).

1. Si definiscono prestazioni opzionali quelle che l'amministrazione pubblica può di volta in volta definire con l'operatore interessato a fronte dell'utilizzazione di quote di edificazione aggiuntive rispetto al valore base, fissato dagli strumenti di pianificazione, fino al raggiungimento del valore massimo.

2. Le prestazioni opzionali, da definire in sede di piano regolatore generale o di quadro territoriale di riferimento, consistono di norma nell'apprestamento di dotazioni scelte tra le seguenti:

a) parcheggi a servizio di insediamenti esterni all'area di intervento;

b) spazi pubblici in misura superiore a quella minima stabilita dal piano per l'area di intervento, anche al servizio di insediamenti esterni;

c) aree verdi in terrapiena nell'ambito degli spazi urbani pedonali;

d) interventi di recupero e valorizzazione di preesistenze di interesse storico-ambientale;

e) permeabilità pedonale dell'insediamento e definizione di un sistema di percorsi e spazi riservati all'uso pedonale;

f) soluzioni particolarmente curate in relazione alle esigenze dei soggetti handicappati, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia;

g) razionalizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti solidi ai fini dell'efficienza del servizio e della migliore qualità dell'ambiente urbano;

h) qualità dell'attrezzatura e dell'arredo degli spazi pubblici nonché inserimento di funzioni ed attività utili ai fini della valorizzazione dell'ambiente urbano;

i) soluzioni urbanistico-architettoniche che realizzino ambienti urbani dotati di una riconoscibile identità e che arricchiscano l'immagine complessiva della città;

l) ogni altra prestazione che concorra a qualificare l'insediamento e a migliorarne la funzionalità e le relazioni con il contesto in coerenza con gli obiettivi che il piano persegue per la specifica area di intervento.

3. Il piano regolatore generale o il quadro territoriale di riferimento possono altresì individuare, per zone determinate, ai fini della concessione degli incentivi di cui all'articolo 7, altre categorie di prestazioni che contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di politica urbana da parte degli enti locali.

ART. 9.

(Accordo di programma).

1. Al fine di realizzare gli interventi previsti dalla presente legge l'ente territorialmente competente promuove la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

2. L'accordo di cui al comma 1:

a) elenca le opere e gli interventi da realizzare;

b) individua i soggetti pubblici competenti a realizzarli;

c) indica i termini di attuazione, le fonti di disponibilità e di provvista finanziaria;

d) specifica strumenti, tempi e modalità per la verifica dello stato di attuazione delle singole attività.

3. L'accordo raggiunto comporta l'obbligo dei soggetti in esso indicati di darvi esecuzione nei tempi e con le modalità stabilite.

4. Si applicano altresì le disposizioni sulle conferenze di servizi previste dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 10.

(Localizzazione delle opere di interesse statale e assimilate).

1. Le amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, e gli enti istituzionalmente competenti, all'atto dell'approvazione dei programmi, li comunicano al Ministero dei lavori pubblici, ai comuni ed alle regioni interessati, al fine della scelta delle aree.

2. Per le opere che non eccedano, per dimensione od importanza, la scala urbana, i comuni provvedono entro sessanta giorni dal ricevimento del programma alla scelta dell'area nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti ovvero in variante agli stessi qualora non vi siano

previste zone per pubblici servizi. Sulla base del conseguente progetto di massima, il comune attesta la compatibilità dello stesso con gli strumenti urbanistici ed edilizi, dettando eventuali prescrizioni per un corretto inserimento dell'opera nel tessuto urbano.

3. Per le altre opere le regioni, entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 1, indicano all'amministrazione competente una o più localizzazioni o tracciati dell'intervento programmato, sempreché i vigenti strumenti di pianificazione contengano idonee previsioni e prescrizioni; in caso contrario, entro 180 giorni da tale comunicazione, provvedono, sentite le amministrazioni competenti e gli enti locali, ad approntare, previa verifica ambientale, le occorrenti varianti ai predetti strumenti, salvo che non vi ostino motivi di particolare rilevanza.

4. In caso di mancato rispetto dei termini previsti nei commi precedenti, l'amministrazione interessata, di intesa con il Ministero dei lavori pubblici, provvede a localizzare direttamente l'intervento anche con effetto di eventuale variante agli strumenti urbanistici vigenti.

5. Si prescinde dalle procedure di cui al presente articolo nel caso di interventi strettamente connessi alle calamità naturali nonché per le seguenti opere di rilevanza militare:

- a) porti di prima categoria;
- b) aeroporti militari;
- c) caserme di confine;
- d) attrezzature e impianti di importanza strategica e logistica comunque eccedente l'ambito regionale.

ART. 11.

(Revisione degli standard urbanistici).

1. Le regioni provvedono, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, alla revisione degli *standard* urbanistici di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gaz-*

zetta *Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, secondo i principi contenuti nella presente legge e sulla base dei seguenti criteri:

a) aggiornare i rapporti per far fronte agli aumentati e diversificati bisogni della popolazione, nonché alla maggiore domanda di nuovi servizi, tenuto anche conto delle necessità derivanti dall'invecchiamento della popolazione, dalla sua organizzazione e dalla dinamica familiare;

b) determinare i nuovi *standard* urbanistici in funzione non solo delle loro quantità ma anche delle localizzazioni per classi omogenee di destinazioni d'uso o di ambiti territoriali od urbani aventi precise connotazioni fisiche o culturali, nonché della necessità di conseguire una più coordinata polifunzionalità ed integrazione degli *standard* medesimi;

c) attivare procedure di convenzionamento per consentire, oltre l'acquisizione delle aree e delle opere pubbliche relative, anche sistemi innovativi atti a garantire un uso pubblico di aree private ad integrazione o a completamento dei servizi di cui agli *standard* stessi.

ART. 12.

(Indennità di espropriazione).

1. L'indennità di espropriazione per pubblica utilità è pari al valore venale degli immobili da espropriare. La stima dell'indennità è fatta a cura dell'ente a favore del quale si procede all'espropriazione ed è corrisposta ai proprietari interessati al momento dell'immissione nel possesso del bene, anche in occupazione temporanea.

2. Qualora il soggetto espropriante sia un ente pubblico, il valore venale delle aree è ridotto del 35 per cento.

3. Qualora l'espropriando non ritenga che la riduzione di cui al comma 2 sia in tutto o in parte giustificata dagli incrementi di valore dovuti all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di qualunque altra opera pubblica,

anche in corso di realizzazione, ovvero alle scelte urbanistiche, può all'uopo produrre all'ente espropriante, entro trenta giorni dalla notifica dell'indennità, gli atti di data certa dai quali risulti comprovato il maggior valore dell'immobile. Su tali atti l'autorità amministrativa si pronuncia nei trenta giorni successivi.

4. Qualora l'ente a favore del quale si procede all'espropriazione o l'ente al quale fa carico, anche parzialmente, l'onere per la realizzazione dell'opera pubblica, ritengano che il decremento previsto dal comma 2 sia esiguo, possono procedere nei confronti dell'espropriato con l'azione generale di arricchimento senza causa ai sensi degli articoli 2041 e seguenti del codice civile, informandone l'interessato contestualmente alla notifica dell'indennità. L'azione è proposta non appena l'espropriato abbia riscosso l'indennità; fino a tale momento egli può proporre e concordare una maggiore misura dell'indennità.

5. Il ricorso avverso la determinazione dell'indennità può essere proposto dall'espropriato innanzi al giudice ordinario soltanto dopo la riscossione della medesima.

6. L'indennità di espropriazione per le aree di cui al comma 2 è esente dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili.