

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1140

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BOTTA, GALLI, LIA, MATULLI, LUIGI RINALDI, DAL CASTELLO, AGRUSTI, ALESSI, ALTERIO, ARMELLIN, ENZO BALOCCHI, BIAFORA, BISAGNO, BONSIGNORE, BORRA, CACCIA, CAFARELLI, CARELLI, CAROLI, CIAFFI, CORSI, SILVIA COSTA, DELFINO, FARAGUTI, FRANCESCO FERRARI, FRASSON, FUMAGALLI CARULLI, GELPI, GITTI, GOTTARDO, IANNUZZI, LA MORTE, LA PENNA, LOMBARDO, LUCCHESI, LUSETTI, MALVESTIO, MELELEO, MENSORIO, MICHELINI, NAPOLI, PATRIA, PERANI, PIREDDA, RIVERA, SANESE, SANTUZ, SANZA, SAPIENZA, SILVESTRI, TANCREDI, TASSONE, TEALDI, TISCAR, TORCHIO, URSO, VISCARDI, VITI, ZAMPIERI, ZARRO, ZOPPI**

Norme in materia di regime giuridico dei suoli  
e di espropriazione per pubblica utilità

*Presentata il 25 giugno 1992*

**ONOREVOLI COLLEGHI!** — Nella scorsa legislatura la Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici ha proficuamente lavorato per giungere ad un testo in materia espropriativa che mantenesse l'impianto approvato dal Senato, ma che fosse in condizione di funzionare, considerato che, nel corso di una serie di audizioni svolte presso la Commissione, valenti tecnici avevano evidenziato come l'applicazione della legge nel testo approvato dall'altro ramo del Parlamento desse adito ad

un'enorme sperequazione delle indennità di mercato.

Il testo elaborato aveva riscosso ampi consensi ma purtroppo non si è riusciti ad approvarlo prima della fine della X legislatura. Da ciò la ripresentazione in questa legislatura dalla ricordata iniziativa legislativa, quale riconoscimento del lavoro svolto, della proposta di legge recante « norme in materia di regime giuridico dei suoli e di espropriazione per pubblica utilità ». Si tratta di colmare lacune

legislative di grande rilevanza, determinate, oltre un decennio fa, dalle note sentenze della Corte costituzionale.

Il primo problema riguarda la determinazione del *quantum* dell'indennità di esproprio, dopo le censure del giudice costituzionale, nel senso dell'illegittimità (per violazione dell'articolo 42, terzo comma, della Costituzione) dei criteri di calcolo, di cui alla legge n. 865 del 1971 (Corte costituzionale 30 gennaio 1980, n. 5 e 19 luglio 1983, n. 223). Con queste sentenze la Corte costituzionale ha affermato, tra l'altro, che l'indennità di espropriazione va calcolata con riferimento all'effettivo valore del bene espropriato e non con criteri fittizi. L'indennità può essere anche inferiore al prezzo di mercato del bene oggetto dell'esproprio, in conformità del resto alla tradizione legislativa motivata anche quando era vigente lo Statuto albertino, che dichiarava sacra ed inviolabile la proprietà privata e non poneva l'obiettivo della funzione sociale della proprietà, affermata dalla Costituzione repubblicana. Ma tale riduzione non può essere spinta oltre un certo limite, in modo da rendere l'indennità irrisoria o comunque inadeguata ad attribuire all'espropriato il giusto ristoro del sacrificio subito. A tal fine un affidabile punto di riferimento è costituito dalla legge per Napoli del 1885, che ha avuto larga applicazione prima della citata legge n. 865 del 1971, e che è già passata al favorevole vaglio della Corte costituzionale.

Tale legge ha consentito di fatto, per l'esproprio delle aree fabbricabili, l'attribuzione di un'indennità generalmente di poco superiore al 50 per cento del valore venale, cioè del prezzo di mercato, del bene espropriato.

Le norme della presente proposta di legge si muovono sulla base di questa tradizione legislativa e dei principi affermati in materia dalla Corte costituzionale. Ai detti fini, secondo l'impostazione introdotta nel testo approvato dal Senato della Repubblica, si parte dall'attribuzione di un indice convenzionale di edificabilità attribuito a varie parti del territorio. Più precisamente, sono stabiliti due indici per

le aree ricadenti nel centro edificato (ex articolo 18 della legge n. 865 del 1971), rispettivamente pari ad 1 metro cubo per metro quadrato ove trattasi di centri storici ed a 0,7 metri cubi per metro quadrato per le restanti parti del centro edificato. Per le aree esterne a questo, ma rientranti nel più ampio ambito del centro abitato, è attribuito un indice di 0,3 metri cubi per metro quadrato.

Il prodotto di tali indici per il valore medio dell'edificato nella zona interessata, nonché per la percentuale di incidenza del valore dell'area e per la superficie da espropriare determina l'ammontare della indennità (articolo 12). In tal modo si perviene alla determinazione di un'indennità di esproprio intorno al 50 per cento del prezzo di mercato delle aree da espropriare, che — oltre a corrispondere agli indicati criteri di legittimità costituzionale — serve ad avocare alla collettività la rendita fondiaria, cioè il plusvalore edificatorio acquisito dai suoli per effetto dell'espansione urbana e delle infrastrutture pubbliche.

Il comma 7 dell'articolo 12, per evitare casi anomali derivanti da situazioni particolari, ha fissato limiti (minimo e massimo) all'ammontare dell'indennità (cioè dal 40 al 60 per cento del prezzo di mercato dell'area da espropriare). Questa norma garantisce il raggiungimento degli obiettivi prefissati e dovrebbe trovare l'approvazione soprattutto di coloro che considerano la legge per Napoli del 1885 (come recepita nella legge per Roma capitale) il miglior punto di riferimento per determinare equamente il *quantum* dell'indennità di esproprio. Proprio la mancata approvazione della presente proposta di legge impedirebbe di raggiungere questo auspicato obiettivo e protrarrebbe l'attribuzione di indennità di esproprio pari al cento per cento del prezzo di mercato, comprensivo dell'immeritata rendita fondiaria.

Né avrebbe alcun senso lamentare un presunto riconoscimento di una capacità edificatoria connaturale a tutti i suoli, che è espressamente smentita dal comma 6 dell'articolo 1 della proposta di legge. L'edi-

ficabilità o meno di tutti i suoli resta disciplinata dalle leggi e dagli strumenti urbanistici e nessuno potrà fondare pretese di edificare, con riferimento ai detti indici convenzionali. A ciò si aggiunge che l'articolo 1 della proposta di legge considera comunque inedificabili tutte le aree esterne al centro abitato, nonché quelle interne al centro abitato, non suscettibili di edificazione per caratteristiche intrinseche.

Il secondo principale obiettivo della proposta di legge consiste nell'attuazione dei principi introdotti dalla cosiddetta legge Bucalossi, n. 10 del 1977, in ordine all'onerosità della concessione edilizia. Tale legge — per modificare il regime dei suoli nel rispetto dei principi costituzionali affermati dalla nota sentenza n. 55 del 1968 della Corte costituzionale — avocò alla mano pubblica la facoltà di edificare ed attribuì all'autorità comunale il potere di concedere tale facoltà previo il pagamento di un adeguato corrispettivo. La mancata attuazione di questo obiettivo legislativo ha contribuito a determinare le conclusioni della sentenza della Corte costituzionale 12 maggio 1982, n. 92, secondo cui la citata legge n. 10 del 1977 non avrebbe regolato la materia dei vincoli urbanistici, lasciando in vigore la legge n. 1187 del 1968, sulla scadenza quinquennale dei detti vincoli.

La presente proposta di legge — elevando notevolmente il costo delle concessioni edilizie, con i criteri di cui all'articolo 5 — darebbe finalmente attuazione ad uno dei punti più qualificanti del regime dei suoli, introdotto dalla legge Bucalossi del 1977. Essa servirebbe anche ad assegnare ai comuni ingenti risorse finanziarie, vincolate alla realizzazione delle attrezzature collettive ed all'esproprio delle aree occorrenti, risolvendo finalmente una fondamentale esigenza delle comunità locali. Anche in questo caso la mancata approvazione della legge favorirebbe la rendita fondiaria e priverebbe le comunità locali di opere essenziali per la qualità della vita, dalle fognature alle vie di comunicazione, dagli impianti sanitari e sportivi alle scuole, alle chiese, al verde

pubblico, ai parcheggi e così via. D'altra parte rimarrebbe vigente l'attuale scadenza quinquennale dei vincoli urbanistici preordinati ai detti espropri o recanti il divieto di edificare per la conservazione del verde. Invece, coerentemente con le dette norme, l'articolo 9 della proposta di legge — oltre ad elevare a dieci anni la durata dei vincoli — disciplina in modo nuovo ed efficace gli effetti della scadenza del termine, garantendo ad un tempo la tutela del territorio ed i principi costituzionali affermati dalla citata sentenza della Corte costituzionale n. 55 del 1968.

L'ultima parte della legge (articoli 14-21) migliora notevolmente la disciplina del procedimento dell'espropriazione per pubblica utilità, risolvendo numerosi problemi di interpretazione dell'incerta e complicata normativa vigente. Si stabilisce, fra l'altro, un principio di equità — oggi frequentemente disatteso — secondo cui l'occupazione dei beni da espropriare deve essere in ogni caso preceduta dal pagamento di un acconto non inferiore all'80 per cento dell'indennità dovuta in base ai criteri fissati dalla legge (articoli 15-17).

L'articolo 25 — per consentire l'adozione dei provvedimenti preordinati all'attuazione della legge — stabilisce un periodo transitorio di dodici mesi, in cui sarà applicato il criterio stabilito dalla legge per Napoli del 1885, come introdotto dalla legge per Roma Capitale.

In conclusione, si richiede la collaborazione di tutto il Parlamento per l'approvazione di una legge, che — oltre ad essere stata frutto di un lungo e meditato lavoro parlamentare — produrrebbe straordinari benefici per la collettività.

La riduzione del costo degli espropri — per i quali le esangui casse comunali registrano debiti per circa 18 mila miliardi — ed il consistente aumento delle entrate degli enti locali destinate alla realizzazione delle attrezzature collettive richiedono il massimo impegno di tutti quanti hanno a cuore l'interesse pubblico e non intendono favorire di fatto la speculazione fondiaria.

## PROPOSTA DI LEGGE

### CAPO I

#### ART. 1.

*(Ambito di applicazione della legge).*

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

2. Ai fini dell'applicazione della presente legge sono considerate aree edificabili tutte le parti del territorio comunale comprese nel centro edificato, come perimetrate ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché quelle esterne a tale perimetrazione ricadenti nel centro abitato di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

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

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

b) i beni e le aree di cui all'articolo 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, inedificabili in forza dei piani di cui all'articolo 1-*bis* del medesimo decreto-legge.

4. Ai fini della presente legge la delimitazione dei centri edificati e dei centri abitati, di cui al comma 2, è effettuata dai consigli comunali entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge stessa. I consigli comunali provvedono al-

l'aggiornamento della delimitazione almeno ogni cinque anni.

5. Trascorsi inutilmente i termini di cui al comma 4, alla delimitazione provvede un commissario *ad acta* nominato ai sensi dell'articolo 48, comma 1, della legge 8 giugno 1990, n. 142.

6. La distinzione fra le aree edificabili e quelle non edificabili, di cui al presente articolo, ha rilievo esclusivamente ai fini della determinazione della indennità di espropriazione ed è ininfluenza sulla disciplina legislativa ed amministrativa degli interventi sul territorio.

#### ART. 2.

*(Studi ambientali e informazione territoriale).*

1. In relazione alle classificazioni di cui all'articolo 1 e al fine di assicurare la conoscenza degli elementi di carattere ambientale dei suoli, i comuni ed i loro consorzi raccolgono gli atti e le informazioni tecnico-amministrativi rilevanti per le decisioni da adottare, fornendo i dati raccolti alla commissione di cui all'articolo 4, comma 3, ed assicurando l'accesso del pubblico alle informazioni secondo le modalità previste dal capo V della legge 7 agosto 1990, n. 241, tenuto conto di quanto disposto dall'articolo 14 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e dall'articolo 6 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

#### 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 di edificabilità è determinato in misura di 0,7 metri cubi per metro quadrato per le aree comprese nel centro edificato, come perimetrato ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, di cui all'articolo 1, comma 2, e di 0,3 metri cubi per metro

quadrato per le aree comprese nel centro abitato, esterne a tale perimetrazione, di cui al medesimo articolo 1, comma 2. Per le zone classificate dagli strumenti urbanistici vigenti come centri storici o zone A) ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, l'indice convenzionale è determinato in misura di un metro cubo per metro quadrato. Gli indici convenzionali sono da riferire alla superficie dell'area da espropriare.

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

#### 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 di cui al comma 2, 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 comma 3. 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 tra terne di nominativi proposte alla regione medesima rispettivamente dagli ordini professionali provinciali degli architetti e degli ingegneri e dal collegio provinciale dei geometri.

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

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

5. La commissione di cui al comma 3 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 dalla data di entrata in vigore della presente legge e lo aggiorna annualmente. Le determinazioni della commissione sono pubblicate nell'albo comunale.

6. 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 dell'edificabilità entro un limite variabile fra il 10 e il 30 per cento.

#### 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, e successive modificazioni. Qualora l'utilizzazione edificatoria di un'area, conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti, sia uguale o inferiore all'indice convenzionale di edificabilità di cui all'articolo 3, il contributo è dovuto nella misura del 2 per cento del valore convenzionale dell'edificabilità, come determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 5, fermi restando gli obblighi di cui all'articolo 28, quinto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

3. Il valore della maggiore utilizzazione edificatoria oggetto del contributo è pari al valore convenzionale dell'edificabilità determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 5, moltiplicato per il volume utile delle opere oggetto della concessione edilizia eccedente il volume derivante dall'applicazione dell'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 3 moltiplicato per il coefficiente d'incidenza dell'area determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 6. In ogni caso, il contributo di cui al presente articolo, sommato al contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della citata legge n. 10 del 1977, non può superare il 10 per cento del valore convenzionale dell'edificabilità, stabilito ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2, fermi restando gli obblighi di cui al citato articolo 28, quinto comma, della legge n. 1150 del 1942, e successive modificazioni.

5. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria non può essere in ogni caso inferiore al 2 per cento del valore convenzionale dell'edificabilità di cui all'articolo 4, commi 1 e 2.

6. Il contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria è corrisposto nella misura del 40 per cento all'atto del rilascio della concessione edilizia ai sensi della citata legge n. 10 del 1977, e successive modificazioni, e per la rimanente somma entro sessanta giorni dall'ultimazione dell'opera.

7. Qualora le opere oggetto della concessione edilizia siano finalizzate al mutamento di destinazione d'uso dell'edificio, si applica quanto disposto dalla normativa statale e regionale vigente.

8. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, il versamento del contributo sulla maggiore utilizzazione edificatoria non è dovuto:

a) per gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b) e c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché per



quelli di cui alla lettera *d*) del primo comma del medesimo articolo, nei limiti della superficie utile di calpestio preesistente;

*b*) per interventi di nuova costruzione in sito derivanti dalla demolizione di fabbricati preesistenti, nei limiti della superficie utile di calpestio dei fabbricati preesistenti;

*c*) per interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettera *e*), 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;

*d*) 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 per quelli convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge n. 10 del 1977;

*e*) per gli interventi nelle aree destinate ad usi agricoli dagli strumenti urbanistici vigenti.

9. Restano fermi i casi di concessione gratuita, di cui all'articolo 9 della citata legge n. 10 del 1977.

#### 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 rilascio della concessione medesima. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui all'articolo 28, quinto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

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 (INVIM) e sono soggette alle imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa.

#### ART. 7.

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

1. Nell'ambito e in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, le permutate effettuate per l'esecuzione dei piani sono esenti dall'INVIM 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 degli altri contributi di cui all'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, come sostituito dall'articolo 16-bis del decreto-legge 1° luglio 1986, n. 318, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 1986, n. 488, e sono utilizzati per il pagamento dell'indennità di espropriazione dei beni di cui all'articolo 9 e per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sotto la responsabilità del sindaco, o di un 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 ai sensi della presente legge.

ART. 9.

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

1. Salvo quanto stabilito dal comma 6, il termine di cui all'articolo 2, primo comma, 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 data della pubblicazione medesima.

3. A partire dalla fine del nono anno dalla data di pubblicazione di cui al comma 1, i proprietari di beni assoggettati a vincoli preordinati all'espropriazione ovvero a vincoli che comportino l'inedificabilità hanno facoltà di inoltrare diffida all'amministrazione comunale, ovvero all'amministrazione pubblica interessata all'attuazione del vincolo, affinché provvedano ad attivare il procedimento espropriativo ai sensi dell'articolo 14 entro il termine perentorio di un anno dalla notifica della diffida.

4. Per gli strumenti urbanistici generali, pubblicati da più di nove anni prima della data di entrata in vigore della presente legge, la diffida può essere notificata a partire dalla predetta data.

5. Qualora nel termine di un anno dalla notifica della diffida di cui ai commi 3 e 4 non sia stato notificato il decreto di espropriazione 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 ma-

nutenzione straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione edilizia comportanti anche una diversa distribuzione degli spazi interni senza mutamento di destinazione d'uso;

b) all'esterno del centro edificato possono essere realizzate, oltre alla ristrutturazione degli edifici esistenti, anche nuove costruzioni, purché provviste di non oltre tre piani, nei limiti dell'indice volumetrico fondiario di 0,03 metri cubi per metro quadrato;

c) nell'intero territorio comunale possono essere realizzate o adeguate opere pubbliche ed anche opere 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 commi 3 e 4, resta ferma l'efficacia dei vincoli di cui al comma 3.

7. I comuni, con varianti ai propri strumenti urbanistici, provvedono al recupero degli *standard* urbanistici modificati per effetto della decadenza dei vincoli di cui al comma 5.

#### ART. 10.

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

1. I comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale perimetrano, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree esterne al centro edificato, delimitato ai sensi dell'articolo 1, comma 2, da ricomprendersi nel centro abitato di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

2. Il centro edificato ed il centro abitato perimetrati ai sensi del comma 1 del presente articolo sono rispettivamente

equiparati ai centri edificati ed alle zone esterne di cui all'articolo 1, comma 2.

3. Scaduto il termine di cui all'articolo 25, comma 1, nel territorio esterno al centro edificato dei comuni inadempienti possono essere avviate espropriazioni 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 disposta dal provveditore regionale alle opere pubbliche.

#### ART. 11.

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

1. Per le aree non edificabili ai sensi dell'articolo 1, comma 3, e per le aree esterne al perimetro del centro abitato, l'indennità di espropriazione è determinata ai sensi del Titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

2. Nell'articolo 16, nono comma, della citata legge n. 865 del 1971, e successive modificazioni, sono soppresse le parole: « , tenendo conto del loro stato di conservazione ».

3. Per le espropriazioni di aree di cui al comma 1 su cui insistono costruzioni, si applicano le disposizioni degli articoli 16, come da ultimo modificato dal comma 2 del presente articolo, e 17 della citata legge n. 865 del 1971, e successive modificazioni. 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.

4. L'indennità di espropriazione per gli edifici che siano stati eseguiti senza licenza o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stesse o in base a licenza o concessione edilizia annullata è corrisposta tenendo conto solo del valore dell'area eventualmente eccedente quella soggetta ad acquisizione gratuita ai sensi dell'articolo 7, comma terzo, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

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

#### 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;

b) il valore convenzionale dell'edificabilità calcolato ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2, espresso in metri cubi assumendo un'altezza uguale a metri 3;

c) l'incidenza del valore dell'area calcolata ai sensi dell'articolo 4, comma 6;

d) la superficie da espropriare.

2. Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate l'indennità è commisurata al valore delle aree, delle costruzioni o delle opere di urbanizzazione, o applicando, per la parte riguardante il valore dell'area, i criteri di calcolo di cui al comma 1. Si tiene conto altresì dei vincoli finalizzati alla 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, e successive modificazioni. Nel caso in cui non sia stato ancora definito il procedimento di cui all'articolo 35 della citata

legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni, 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, e successive modificazioni.

5. Per le aree di cui al comma 1 dell'articolo 11, qualora l'espropriando lo richieda, l'indennità di espropriazione può essere determinata in misura pari al valore conferito alle aree medesime dalle loro specifiche, legittime ed effettive utilizzazioni. L'indennità non può essere comunque maggiore di quella di cui al presente articolo con l'applicazione dell'indice convenzionale di edificabilità di 0,3 metri cubi per metro quadrato.

6. Gli aventi diritto possono richiedere che l'indennità sia determinata in misura pari al valore delle aree edificabili comunque dichiarato ed accertato ai fini fiscali almeno un anno prima della data di entrata in vigore della presente legge.

7. In ogni caso, l'ammontare dell'indennità di espropriazione non può essere inferiore al 40 per cento né superiore al 60 per cento del prodotto del valore convenzionale dell'edificabilità, di cui all'articolo 4, commi 1 e 2, moltiplicato per la percentuale d'incidenza del valore dell'area, di cui all'articolo 4, comma 6.

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

9. Nel caso di espropriazione parziale l'indennità è determinata tenendo conto del pregiudizio economico derivante alle porzioni residue del fondo.

#### 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'inden-

nità 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.

## CAPO II

### ART. 14.

*(Avviso dell'espropriazione).*

1. Le funzioni amministrative concernenti il procedimento di espropriazione sono di competenza dei soggetti di cui all'articolo 106 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, nonché, per i procedimenti promossi dall'amministrazione statale, dei dirigenti, secondo le norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1972, n. 748, e del prefetto nel caso di espropriazioni promosse da altri enti o da privati.

2. I soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione notificano al proprietario, risultante all'atto della formazione dei piani particellari di espropriazione 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, nonché sul foglio annunci legali della provincia.



## 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 convenire la cessione volontaria dei beni, previa determinazione consensuale dell'indennità nell'ammontare dovuto in base alle risultanze dello stato di consistenza.

3. Negli stessi termini di cui al comma 2, per le aree non edificabili di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 11, le parti possono convenire la cessione volontaria dei beni per un prezzo pari all'indennità provvisoria determinata ai sensi degli articoli 16, come da ultimo modificato dal comma 2 dell'articolo 11 della presente legge, e 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, maggiorata del 50 per cento. Nel caso in cui l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore il prezzo di cessione è determinato in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria, con esclusione della predetta maggiorazione del 50 per cento.

4. Qualora il proprietario non sia comparso all'atto della redazione del verbale o non sia stato raggiunto l'accordo di cui ai commi 2 e 3, l'espropriante determina l'indennità di espropriazione ai sensi degli articoli 11 e 12 e ne dà comunicazione agli aventi diritto mediante avviso notificato ai sensi degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile. Nei trenta giorni successivi gli aventi diritto possono accettare, mediante lettera raccomandata, l'indennità nell'importo determinato. Decorso inutilmente tale termine l'indennità si intende rifiutata.

5. La cessione volontaria ha efficacia sostitutiva del decreto di espropriazione. La registrazione, la trascrizione e la voltura sono eseguiti a cura e spese dell'espropriante nei modi e termini di legge.

ART. 16.

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

1. In caso di accordo o di accettazione dell'indennità l'ente espropriante, entro sessanta giorni dalla data dell'accordo o della accettazione, dispone 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 dispone, in assenza di tale dichiarazione, il deposito diretto del medesimo acconto presso la Cassa depositi e prestiti.

2. In presenza di proprietario coltivatore diretto che accetti di cedere 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. 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. Trascorsi inutilmente i termini di cui al comma 1 e al presente comma, gli aventi titolo possono, previa esibizione della predetta dichiarazione, chiedere all'autorità giudiziaria ordinaria, qualunque sia l'entità della somma do-

vuta, l'emanazione di un decreto ingiuntivo per la sua acquisizione.

4. I soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione richiedono, entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4 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 agli articoli 11 e 12.

5. Per le aree agricole, la commissione di cui all'articolo 4, comma 3, entro i medesimi termini di cui al comma 4, 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.

6. Il provvedimento di determinazione dell'indennità di cui ai commi 4 e 5 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 annunci legali della provincia.

7. Avverso la determinazione dell'indennità gli interessati possono proporre opposizione davanti alla corte di appello competente per territorio nel termine di trenta giorni dalla notifica dell'avviso di cui al comma 6.

#### ART. 17.

##### *(Occupazione anticipata).*

1. Esauriti gli adempimenti di cui all'articolo 16, commi 1, 2, 3 e 4, primo periodo, può essere disposta da parte dei soggetti legittimati a promuovere il proce-

dimento di espropriazione di cui all'articolo 14, comma 1, l'occupazione anticipata dei beni da espropriare, notificando il provvedimento nelle forme di cui al medesimo 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, e successive modificazioni, 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 4 e 5, 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 dichiara-

zione 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 annunci legali della provincia e nel *Bollettino ufficiale* della regione. 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 3, 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 4 e 5, 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 annunci 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.

*(Acquisto in assenza di legittimo decreto di espropriazione).*

1. Nel caso di acquisto dell'immobile a titolo originario in assenza di legittimo decreto per effetto dell'intervenuta realizzazione di un'opera pubblica, è redatto verbale di accertamento, a cura dell'ufficio tecnico del comune nel cui territorio è sito l'immobile.

2. Il verbale di accertamento costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari, a favore dell'ente pubblico interessato, dell'acquisto della proprietà dell'area conseguente alla realizzazione dell'opera.

3. La trascrizione, da eseguirsi gratuitamente, non può essere effettuata prima che siano trascorsi sessanta giorni dalla notificazione ai proprietari, nelle forme previste per gli atti processuali civili, del verbale di accertamento.

## ART. 21.

*(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 Comitato interministeriale

per la programmazione economica (CIPE) ai sensi dell'articolo 1 della citata legge n. 64 del 1986 sono dichiarate di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge.

3. Ai fini di cui al presente articolo è fatta salva, per quanto riguarda la determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione, l'applicazione di quanto previsto dalla presente legge.

#### ART. 22.

*(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. 23.

*(Piani attuativi).*

1. I proprietari di aree o edifici che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore delle aree e degli edifici interessati, possono predisporre e presentare al comune proposte di piano di lottizzazione ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 150, e successive modificazioni.

2. Successivamente all'approvazione, il sindaco invita, assegnando un periodo di tempo non inferiore a novanta giorni, i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del piano ad attuare le indicazioni del predetto piano stipulando la convenzione.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il comune procede alla espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito al piano, con la possibilità di realizzare direttamente l'intervento ovvero di cedere le aree e gli edifici espropriati.

## ART. 24.

*(Interpretazione autentica).*

1. All'articolo 16, comma 5, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, il primo periodo è sostituito dal seguente: « 5. Anche nelle zone A) di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, qualora il programma contenga la disposizione planovolumetrica degli edifici, la densità fondiaria di questi può essere diversa da quella preesistente purché non sia superata la densità complessiva preesistente dell'intero ambito del programma, nonché nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'ambito ».

## ART. 25.

*(Disposizioni 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 dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. L'indennità di espropriazione per le aree edificabili per le quali sia intervenuta l'occupazione prima di detta scadenza è determinata a norma 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 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo 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 suddetta riduzione del 40 per cento. Scaduto il termine di cui al presente comma ed ove non sia intervenuta l'occupazione, l'indennità di espropriazione di cui alla



presente legge si applica anche alle espropriazioni di cui alle vigenti leggi speciali che prevedano una diversa indennità.

2. Fino alla data di cui al comma 1, il rilascio delle concessioni edilizie resta soggetto al contributo del 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 domande di concessione presentate entro sei mesi dalla scadenza del predetto termine.

4. Si applica il comma 6 dell'articolo 12.

5. Le disposizioni di cui al presente Capo hanno applicazione dopo sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### ART. 26.

*(Norme abrogate).*

1. Gli articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 20, commi primo e secondo, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, sono abrogati. Sono abrogate altresì le disposizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, incompatibili con la presente legge.

2. Sono altresì abrogate tutte le disposizioni contenute in altre leggi generali o speciali relative a diverse modalità di calcolo dell'indennità di espropriazione.

#### ART. 27.

*(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 autonome adeguano la propria legislazione alle disposizioni della presente legge che costituiscono principi entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge stessa.