

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 237

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CURTI, FABBRI, CALVETTI, CARRA, GREGGI, COLOMBO VITTORINO,
FIOROT, AZZARO**

Presentata il 23 luglio 1968

Esproprio da parte dei comuni delle aree destinate ai servizi pubblici

ONOREVOLI COLLEGHI! — La Corte Costituzionale con sentenza n. 55 del 29 maggio 1968 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei numeri 2, 3 e 4 dell'articolo 7 e dell'articolo 40 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

A seguito di tale sentenza, i comuni si trovano nella impossibilità di salvaguardare le aree che i piani regolatori destinano ai servizi pubblici, giacché è materialmente impossibile che i comuni possano addivenire d'un solo tratto all'esproprio ed al pagamento di tutte le aree adibite a pubblici servizi.

I piani regolatori e le opere pubbliche, mentre da un lato apportano un incremento di valore, da un altro lato svalorizzano il valore delle aree su cui verranno costruite le opere ed installati i servizi pubblici. Aggiungasi che i comuni incontrano notevoli difficoltà, cui occorre porre rimedio, per provvedere ai finanziamenti idonei all'acquisizione delle aree ed all'esecuzione delle opere.

L'attuale regolamentazione degli espropri delle aree per la esecuzione dei piani regolatori lede profondamente i diritti della proprietà privata. Lungi da noi il concetto di impedire all'Ente pubblico di esercitare le sue facoltà d'imperio per dichiarare determinate aree necessarie a scopi di pubblica uti-

lità, ché anzi si intende rafforzare ed ampliare tale prerogativa, però il metodo in vigore per giungere all'indennizzo dell'esproprio è quanto mai lento ed impervio.

È noto che difficilmente l'espropriato ottiene un equo indennizzo, ma, peggio ancora, il più delle volte il proprietario attende anni ed anni prima di vedere il comune interessato ad acquisire l'area e durante questa attesa non può disporre della sua area neppure per alienarla.

Questo è il motivo fondamentale per cui sorgono tante opposizioni ai piani regolatori: ognuno cerca di scrollarsi di dosso il pesante fardello. Così resta bloccata l'espansione dei servizi pubblici con grave nocimento allo sviluppo armonico dell'insediamento urbano.

La presente proposta di legge intende introdurre un nuovo metodo di indennizzo che non sia oneroso per i comuni e che distribuisca equamente su tutta la proprietà edilizia il gravame delle aree da adibire ai servizi pubblici.

Il metodo è il seguente.

I comuni sono autorizzati a ridurre i volumi di edificabilità ammessa dai piani regolatori e dai regolamenti edilizi. Tale riduzione deve avvenire in entità pari ai volumi

che ipoteticamente sarebbero costruibili, ma che di fatto non vengono costruiti, sulle aree previste per i servizi pubblici.

Indi a ciascun proprietario soggetto ad esproprio, secondo il computo predetto, il comune rilascia delle « cartelle edilizie » di entità pari ai metri cubi che non può costruire. Le cartelle edilizie costituiscono il pagamento dell'esproprio in quanto rappresentano un valore negoziabile fra i privati proprietari e certamente troveranno degli acquirenti giacché coloro che hanno avuto la riduzione delle cubature potranno ottenere l'eliminazione della riduzione acquistando i metri cubi degli espropriati e presentando le relative cartelle edilizie al comune.

In sintesi: il comune non paga nulla per le aree necessarie ai servizi pubblici, ma rilascia dei certificati; il proprietario soggetto ad esproprio, senza alcuna attesa, ha il pieno rientro del valore dell'area (quanto meno sarà molto vicino ad esso, anzi in taluni momenti forse le cartelle edilizie faranno aggio sui valori delle aree più periferiche); l'onere delle aree da mettere a disposizione del comune, si disperde mediamente su tutti i proprietari edilizi.

Si è affermato che il proprietario soggetto ad esproprio ottiene dalla vendita delle cartelle edilizie un prezzo corrispondente al valore di mercato dell'area. Infatti il valore dell'area è relativo alla possibilità di sfruttamento edilizio dell'area stessa, ovvero al numero di metri cubi costruibili su ogni metro quadrato di area. È quindi logico prevedere che i valori di mercato delle cartelle edilizie rappresentative di metri cubi edificabili, si attesteranno sul valore dell'area che ammetta la costruibilità del medesimo numero di metri cubi.

Naturalmente la trasferibilità delle « cartelle edilizie », ovvero delle cubature, deve restare nei limiti di zone urbanisticamente

omogenee; non si può trasferire una determinata cubatura dall'estrema periferia in pieno centro della città. Tutto ciò è tenuto presente nella proposta di legge al fine di evitare plusvalenze delle cartelle ed addensamenti irregolari nella edificazione urbana.

Il piano regolatore originario non viene minimamente manomesso giacché in nessun caso si potranno superare i limiti di edificabilità e di densità in esso previsti. Anzi i piani regolatori potranno avere un maggior respiro e una più rigorosa applicazione non avendo più il comune le mani legate dall'insufficienza finanziaria ed avendo i privati proprietari la certezza e l'immediatezza del rientro nei valori delle loro proprietà.

Affinché i piani regolatori non abbiano distorsioni è opportuno precisare che il calcolo delle cubature da ridurre deve essere effettuato per ciascuna zona distribuendo il volume complessivo esclusivamente sulle aree non ancora edificate o non totalmente edificate.

Il metodo che viene proposto reca anche vantaggi allo Stato, alle regioni ed alle province, giacché nelle aree per servizi pubblici, in un piano regolatore ben fatto, sono comprese pure quelle da destinare a servizi gestiti dai suddetti Enti pubblici: scuole, ospedali, stazioni per mezzi di trasporto, carceri, ecc. Infatti nella presente proposta si tiene conto di tali situazioni con idonee norme.

Onorevoli colleghi! Da quanto sovra esposto, pare non possano esservi dubbi circa la validità costituzionale della presente proposta giacché l'indennizzo è certo ed immediato. In relazione ad altre sentenze della Corte costituzionale, non è necessario che l'indennizzo si materializzi in denaro contante, ma è indispensabile che sia economicamente concreto; tale è il caso nostro. Raccomandiamo quindi la presente proposta alla vostra approvazione.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

È data facoltà ai comuni di applicare le norme seguenti per gli indennizzi ai proprietari delle aree di cui al n. 4 dell'articolo 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

L'esercizio di tale facoltà deve essere dichiarato nella stessa deliberazione di adozione del piano regolatore generale o nelle deliberazioni di adozione dei piani particolareggiati ovvero successivamente con apposita deliberazione del consiglio comunale.

ART. 2.

I comuni provvisti di piano regolatore generale stabiliscono, secondo le zone, una riduzione dei limiti di edificabilità previsti nei rispettivi regolamenti edilizi o nei piani particolareggiati.

Tale riduzione viene calcolata in relazione ai volumi ipoteticamente costruibili in assenza di vincoli, sulle aree di cui al n. 4 dell'articolo 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Agli effetti dell'articolo successivo, i comuni, qualora non sia previsto nei regolamenti edilizi o nei piani particolareggiati, ragguagliano i limiti di edificabilità a metri cubi di costruzione per metro quadrato di terreno.

Le deliberazioni dei consigli comunali relative al presente articolo sono soggette all'approvazione della giunta provinciale amministrativa previo parere della sezione urbanistica del provveditorato regionale alle opere pubbliche.

ART. 3.

Il comune rilascia ai proprietari soggetti ad esproprio un numero di cartelle edilizie di entità pari ai metri cubi che il proprietario avrebbe potuto costruire qualora sull'area non gravasse il vincolo del servizio pubblico.

Sui computi metrici e sul rilascio delle cartelle edilizie a ciascun proprietario espropriato, delibera la giunta municipale.

ART. 4.

Le cartelle edilizie di cui all'articolo precedente devono essere conformi all'allegato A della presente legge, e devono essere firmate

dal sindaco, dal segretario comunale, dal capo dell'ufficio tecnico, e dal ragioniere ove esiste.

Le pezzature sono da 1.000, 100, 10 e 5 metri cubi.

L'arrotondamento è compiuto per eccesso sulla pezzatura minima.

Le cartelle edilizie sono negoziabili fra i privati e non sono gravate da imposta sui trasferimenti né da alcuna imposta per altro titolo.

I proprietari di arce e di edifici urbani hanno diritto di ottenere dal comune l'eliminazione della riduzione di cui al precedente articolo 2 qualora consegnino al comune cartelle edilizie di pari volume, emesse per la stessa zona in cui è sita l'arca o l'edificio.

ART. 5.

Contro le deliberazioni della giunta municipale di cui all'ultimo comma dell'articolo 3 è ammesso ricorso in via amministrativa al Provveditore regionale alle opere pubbliche che decide con provvedimento definitivo.

Comunque il trasferimento della proprietà al comune avviene all'atto del rilascio delle cartelle edilizie.

Qualora sulle aree espropriate sorgano costruzioni non abusive, il proprietario espropriato conserva la piena disponibilità delle costruzioni e dei diritti esistenti sinché il comune non ha definito la procedura di esproprio delle costruzioni.

ART. 6.

Nell'eventualità in cui tutte le cartelle edilizie emesse nella zona siano state riconsegnate al comune ed esistano ancora proprietari che intendano ottenere l'eliminazione della riduzione dei limiti di edificabilità di cui al precedente articolo 2, il comune dovrà concedere tale eliminazione previo pagamento da parte degli interessati di una cifra per metro cubo pari al valore medio del metro cubo delle cartelle edilizie negoziate nell'ultimo anno.

Sulla determinazione del valore medio decide la giunta municipale, salvo ricorso al Provveditore regionale alle opere pubbliche che decide con provvedimento definitivo.

Pendente il ricorso, l'eliminazione della riduzione dei limiti di edificabilità è concessa con il versamento da parte degli interessati dei due terzi della cifra decisa dalla giunta municipale.

ART. 7.

Le aree di cui al n. 4 dell'articolo 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni per le quali il comune non ha competenza all'esecuzione delle opere ed alla gestione dei servizi, devono essere trasferite gratuitamente dal comune agli enti che per finalità istituzionali provvedono ai servizi stessi.

Tali trasferimenti di proprietà sono esenti da qualsiasi tassa.

ART. 8.

Per le aree destinate dai piani regolatori particolareggiati a servizi pubblici di interesse generale, quali le stazioni di linee di comunicazione locale, i mattatoi, i cimiteri, i parchi pubblici, i comuni hanno facoltà di stipulare accordi con i proprietari soggetti ad esproprio per acquisire dette aree mediante il rilascio di cartelle edilizie.

In tal caso le cartelle edilizie possono essere negoziate in più zone od unità organiche residenziali secondo le pattuizioni fra il comune e gli interessati.

Gli accordi con i proprietari sono deliberati dal Consiglio comunale e sono soggetti all'approvazione della giunta provinciale amministrativa previo parere della sezione urbanistica del provveditorato regionale alle opere pubbliche.

ART. 9.

I trasferimenti di proprietà al comune di cui al secondo comma dell'articolo 5 ed al primo comma dell'articolo 8, sono soggetti alla tassa fissa di registro. Le tasse di trascrizione sono ridotte alla metà.

ART. 10.

Nulla è dovuto ai proprietari soggetti ad esproprio, indennizzati con le cartelle edilizie, per la mancata realizzazione delle opere e dei servizi previsti dai piani particolareggiati.

ALLEGATO A

COMUNE DI

N. generale

N. zona

CARTELLA EDILIZIA

Articolo 3 e seguenti legge

Deliberazione Consiglio comunale

Giunta provinciale amministrativa

valevole metri cubi (.....)

(in cifre)

(in lettere)

usufruibili nelle edificazioni comprese nella zona denominata

.....

e delimitata come segue:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

..... addi

IL RAGIONIERE

IL CAPO UFFICIO
TECNICO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

.....

.....

.....

IL SINDACO

.....