

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XII LEGISLATURA —

N. 921

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore RONCHI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 SETTEMBRE 1994

Norme per la riforma del regime dei suoli
e per la procedura di esproprio

ONOREVOLI SENATORI. - La presente proposta di legge di disciplina del regime dei suoli è basata sui seguenti punti:

1. Innanzitutto, si è studiato un impianto giuridico che consentisse il superamento del concetto di «separazione» fra diritto di proprietà e diritto a costruire, parzialmente accolto dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 (cosiddetta «legge Bucalossi») e comunque contestato dalla Corte costituzionale. Nella forma proposta, di cui va sottolineato il carattere fortemente innovativo, alla proprietà sono connesse solo le facoltà di trasformazione non aventi rilevanza urbanistica.

2. Le trasformazioni di rilevanza urbanistica, in quanto incidenti su beni ed interessi (anche economici) collettivi, sono decise e normate dai pubblici poteri, in tutte le loro articolazioni, attraverso le leggi ed i piani.

3. I soggetti attuatori partecipano agli oneri derivati da queste trasformazioni e riversano ai pubblici poteri il plus-valore di cui l'immobile si ricarica per effetto di queste trasformazioni.

4. In caso di esproprio, si tiene conto delle lecite ed effettive utilizzazioni degli

immobili (suoli ed edifici) ma non delle trasformazioni urbanistiche potenziali, e cioè previste dai piani.

5. Sono espressamente ed analiticamente individuate le trasformazioni aventi rilevanza edilizia, anche quando non siano presenti interventi edilizi.

6. Sono individuate le modalità per il calcolo del contributo dei soggetti che possono realizzare trasformazioni di rilevanza urbanistica.

7. Sono, infine, individuate le modalità per la determinazione della indennità di espropriazione.

Complessivamente, questa proposta tende soprattutto ad introdurre una ipotesi globalmente alternativa rispetto a quelle correnti in una materia, quale quella del regime degli immobili, che costituisce l'elemento basilare per la soluzione dei problemi di riqualificazione territoriale ed ambientale nel nostro Paese. Nonostante la sua rilevanza, questo problema è da troppo tempo irrisolto in Italia, al contrario di quanto avviene in Europa.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.***(Regime degli immobili)*

1. La proprietà dei beni immobili comporta la facoltà di operarvi trasformazioni non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, nei limiti e alle condizioni imposte dalle leggi e dagli atti aventi forza di legge e regolamentari dello Stato e delle regioni, nonché dagli atti amministrativi dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici. Tali trasformazioni sono attuate dai proprietari dei beni immobili, ovvero da chiunque altro ne abbia titolo in base alle leggi, subordinatamente ad apposite autorizzazioni del sindaco del comune competente per territorio.

2. Le trasformazioni degli immobili aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, in quanto capaci di modificare il carico insediativo puntuale ed il preesistente sistema di relazioni tra gli elementi del territorio, sono decise dallo Stato, dalle regioni e dagli altri enti pubblici territoriali, nell'ambito delle loro rispettive competenze, mediante gli appositi strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle leggi ed in conformità alle procedure da queste prescritte. Tali trasformazioni sono attuate dai proprietari dei beni immobili, ovvero da chiunque altro ne abbia titolo in base alle leggi, sulla base di apposite concessioni del sindaco del comune competente per territorio.

3. I soggetti attuatori di trasformazioni aventi rilevanza territoriale ed urbanistica sono tenuti a partecipare agli oneri ad esse relativi ed a corrispondere un contributo pari al plus-valore fondiario da esse derivante agli immobili interessati.

4. Nei casi in cui è prevista l'espropriazione per pubblica utilità, la relativa indennità è determinata, nei modi stabiliti dalle leggi, in misura pari al valore derivante agli

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

immobili interessati dalle loro lecite ed effettive utilizzazioni, senza tener conto della loro suscettività ad essere oggetto di trasformazioni aventi rilevanza territoriale ed urbanistica.

Art. 2.

(Trasformazione di immobili)

1. Hanno rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui al comma 2 dell'articolo 1, tutte le trasformazioni di immobili non comprese fra quelle aventi rilevanza meramente edilizia, definite dal comma 2 del presente articolo, ed altresì i mutamenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, qualora comportino il passaggio da uno ad altro dei seguenti raggruppamenti di funzioni:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni di servizio privato, pubblico o di uso collettivo, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, religiose, ricreative, sanitarie, finanziarie, assicurative, direzionali, artigianali, di servizio, nonché gli studi professionali; funzioni commerciali; funzioni produttive artigianali di tipo manifatturiero, solamente se laboratoriali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla lettera b), ivi compresi gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale e gli impianti di acquacoltura di tipo intensivo;
- d) funzioni relative alle attività estrattive;
- e) funzioni turistico-ricettive;
- f) funzioni agricole, ittiche, di pesca ed assimilate, nonché funzioni connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale od interaziendale, ivi compresa quella abitativa degli operatori.

2. Sono trasformazioni di immobili non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 dell'articolo 1, i mutamenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

di immobili o di loro parti, che non comportino il passaggio da uno ad altro dei raggruppamenti di funzioni di cui al comma 1 del presente articolo, nonchè le seguenti trasformazioni, aventi rilevanza meramente edilizia:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria;

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio o del volume dei fabbricati, salvo quanto disposto alle lettere c), d), e) ed f), nè incremento del preesistente numero di unità immobiliari, nè mutamenti dell'uso aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 1;

c) gli interventi di ampliamento di edifici adeguati alle esigenze abitative di un unico nucleo familiare, di entità non superiore al 20 per cento del volume del fabbricato preesistente, e comunque non comportanti un volume dell'intero edificio interessato superiore a 600 metri cubi, nè realizzazione di più di una sola unità immobiliare;

d) gli interventi di ampliamento degli impianti produttivi di tipo manifatturiero e degli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, esistenti ed in funzione, connessi ad adeguamenti tecnologici od alla modifica dei processi produttivi od alla riqualificazione delle condizioni di lavoro, purchè siano effettuati una sola volta, non comportino aumenti superiori al 20 per cento della superficie lorda di pavimento o del volume dei fabbricati, e comunque della superficie occupata dagli immobili, nè incrementi del numero degli addetti, e non richiedano modifiche od adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione;

e) la realizzazione di volumi tecnici aggiuntivi derivanti dalla installazione di impianti tecnologici al servizio di manufatti edilizi esistenti;

f) la realizzazione di manufatti edilizi costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di edifici esistenti, il cui volume non superi comunque un quarto di quello dell'edificio principale;

g) le opere di urbanizzazione primaria realizzate, anche da soggetti privati, al fine di collegare edifici esistenti alla rete infrastrutturale pubblica;

h) gli scavi ed i reinterri non inerenti ad attività estrattive, nonchè la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali, e le opere, anche temporanee, per attività di ricerca nel sottosuolo;

i) le demolizioni ed i consolidamenti per la tutela della pubblica incolumità, ovvero prescritti da norme di leggi e di atti aventi forza di legge nazionali e regionali, da prescrizioni regolamentari e da strumenti di pianificazione e di programmazione, nonchè le demolizioni parziali e quelle totali di manufatti edilizi che non comportino mutamenti dell'uso, aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 1;

l) le occupazioni del suolo con depositi di materiali, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, soste di case mobili, veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, attendamenti, purchè non comportino mutamenti, non precari e temporanei, dell'uso dei suoli interessati, aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 1;

m) gli interventi concernenti manufatti amovibili o precari;

n) le trasformazioni ammesse nelle zone agricole, purchè non comportino mutamenti dell'uso aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 1.

3. L'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali e la ordinaria manutenzione dei manufatti edilizi non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione.

4. Le trasformazioni degli immobili riguardanti elementi o aspetti del territorio assoggettati a particolari prescrizioni da leggi o atti aventi forza di legge, nazionali e regionali, ovvero da conseguenti atti amministrativi o da strumenti di pianificazione dello Stato, delle regioni e degli enti locali, possono essere, in forza delle predette disposizioni legislative, subordinate alle specifiche autorizzazioni, nulla-osta, pareri

delle pubbliche autorità rispettivamente competenti, sia quando le concessioni od autorizzazioni di cui ai commi 1 e 2 non siano prescritte, sia in aggiunta ad esse, oppure subordinate a specifiche modalità di valutazione delle richieste delle predette concessioni od autorizzazioni.

Art. 3.

(Titolarità, validità e caratteristiche delle concessioni e delle autorizzazioni)

1. Le concessioni e le autorizzazioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 2 sono rilasciate ai proprietari degli immobili ovvero agli aventi diritto al titolo in base a diritti reali, o a diritti personali di godimento, in relazione alle caratteristiche delle concessioni o delle autorizzazioni richieste.

2. Negli atti di concessione e di autorizzazione sono fissati i termini di inizio e di ultimazione delle attività di trasformazione. Il termine di inizio di tali attività non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto il certificato di agibilità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio delle attività di trasformazione, salvo che in considerazione della mole delle opere da realizzare o di loro particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari; il termine di ultimazione può essere prorogato dal sindaco solamente per fatti, estranei alla volontà del titolare della concessione o dell'autorizzazione, che siano sopravvenuti a sospendere o ritardare le attività di trasformazione durante la loro esecuzione, e solamente per un periodo pari a quello della sospensione o del provocato ritardo.

3. Decorsi inutilmente i termini determinati ai sensi del comma 2 le concessioni e le autorizzazioni decadono automaticamente.

4. L'entrata in vigore di nuove leggi o di atti aventi forza di legge nazionali e regionali nonchè di nuove prescrizioni amministrative o di nuovi strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, o di

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

programmazione dello Stato, delle regioni e degli enti locali comporta l'automatica decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le nuove disposizioni, ove non siano già iniziate le attività di trasformazione concesse od autorizzate. In tale ultimo caso il sindaco può consentire l'ultimazione delle trasformazioni concesse od autorizzate, fermo restando quanto disposto ai commi 2 e 3.

5. Le concessioni e le autorizzazioni non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili trasformati per effetto del loro rilascio. Esse sono trasferibili agli aventi causa, sia per atto tra vivi che a causa di morte, che acquisiscano titolo sugli immobili oggetto delle concessioni o delle autorizzazioni, in relazione alle caratteristiche di queste ultime; esse sono irrevocabili e decadono solamente nei casi previsti dalla presente legge.

Art. 4.

(Procedimenti relativi alle concessioni ed alle autorizzazioni)

1. I soggetti aventi titolo al rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai sensi del comma 1 dell'articolo 3 possono richiedere al sindaco il certificato urbanistico, indicante ogni prescrizione delle leggi e degli atti aventi forza di legge nazionali e regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti ed adottati, di pianificazione, di attuazione della pianificazione e di programmazione, dello Stato, delle regioni e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati.

2. Il certificato urbanistico deve essere rilasciato entro novanta giorni dalla richiesta; nei casi di inutile decorso di tale termine, i soggetti interessati hanno facoltà di ricorrere, entro i successivi trenta giorni, per gli effetti di cui alla lettera *b)* del comma 2 dell'articolo 13.

3. Il certificato urbanistico conserva validità per un anno dalla data del rilascio, ove non intervengano modificazioni o integrazioni delle prescrizioni riguardanti gli immobili interessati.

4. I soggetti aventi titolo richiedono al sindaco le concessioni o le autorizzazioni, allegando alla richiesta copia dei progetti delle trasformazioni, composti da tutti gli elaborati richiesti dal regolamento edilizio comunale, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, e corredati da tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione dei comuni, singoli od associati, e delle loro strutture operative, previsti in relazione agli immobili interessati e alle caratteristiche delle trasformazioni per cui è richiesta la concessione o l'autorizzazione.

5. Le autorizzazioni possono essere richieste al sindaco anche qualora non sia stato preventivamente richiesto o ottenuto il certificato urbanistico.

6. Le concessioni e le autorizzazioni sono rilasciate dal sindaco, sulla base di relazione dei competenti uffici comunali e previo parere della commissione edilizia comunale.

7. Le determinazioni del sindaco sulle richieste di concessioni e di autorizzazioni, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti entro novanta giorni per le richieste di autorizzazione ed entro centoventi giorni per le richieste di concessioni. In entrambi i casi, il termine decorre dalla data di ricevimento della richiesta stessa ovvero di quella di presentazione dei documenti aggiuntivi, eventualmente richiesti per iscritto. Tale interruzione di termini è consentita una sola volta.

8. Le notifiche delle determinazioni favorevoli alle richieste di concessioni devono recare l'indicazione dell'ammontare dei contributi da corrispondere ai sensi dell'articolo 6 nonchè delle relative scadenze.

9. Gli atti di concessione e di autorizzazione devono essere ritirati, a pena di decadenza, entro novanta giorni dalla notifica della determinazione favorevole alla relativa richiesta, previa corresponsione, nei casi di concessione, di quanto dovuto ai sensi dell'articolo 6, ovvero previa prestazione delle opportune garanzie.

10. Le richieste di concessioni e di autorizzazioni si intendono assentite a se-

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

guito dell'inutile decorrenza del termine di cui al comma 7, qualora:

a) gli immobili interessati non ricadano nelle componenti territoriali assoggettate alle prescrizioni di cui al comma 4 dell'articolo 2;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni immediatamente operative contenute in vigenti strumenti di pianificazione, di attuazione della pianificazione nonché di programmazione, e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati;

c) i progetti delle trasformazioni siano composti da tutti gli elaborati richiesti dal regolamento edilizio comunale, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, i quali ne attestino, per gli effetti di cui all'articolo 481 del codice penale, la conformità ad ogni prescrizione delle leggi e degli atti aventi forza di legge, nazionali e regionali, degli atti amministrativi, degli strumenti vigenti ed adottati di pianificazione, di attuazione della pianificazione e di programmazione dello Stato, delle regioni e degli enti locali riguardanti gli immobili interessati o le trasformazioni progettate, nonché alle indicazioni del certificato urbanistico, ove richiesto e rilasciato;

d) i progetti delle trasformazioni siano corredati da tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni e di organi ed uffici esterni alle amministrazioni dei comuni singoli od associati e delle loro strutture operative, richiesti in relazione agli immobili interessati o alle trasformazioni progettate o alle caratteristiche delle trasformazioni;

e) non sia prescritta la stipula di convenzioni.

11. Nei casi di cui al comma 10 i richiedenti possono dare inizio alle attività di trasformazione per le quali è stata richiesta la concessione o l'autorizzazione, trenta giorni dopo aver comunicato al sindaco il proprio intendimento di avvalersi di tale facoltà, previa corresponsione, ove le attività di trasformazione siano subordinate a concessioni, dei contributi di cui all'articolo 6. I termini di inizio e di

ultimazione delle attività di trasformazione di cui al comma 2 dell'articolo 3 sono quelli minimi ivi previsti. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante alle trasformazioni, tengono luogo dei documenti da cui risulta il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni le copie delle richieste rivolte al sindaco per ottenere tali concessioni od autorizzazioni. Da tali atti devono risultare la data di ricevimento delle richieste stesse, nonchè l'elenco di quanto previsto per comporre e corredare i progetti degli interventi ai sensi del comma 4, ed i documenti comprovanti l'avvenuta corresponsione dei contributi di cui all'articolo 6.

12. Ove non sussistano una o più delle fattispecie di cui al comma 10, nonchè qualora i richiedenti concessioni od autorizzazioni intendano comunque ottenere una determinazione esplicita sulle proprie richieste, ai richiedenti medesimi, a seguito dell'inutile decorrenza dei termini di cui al comma 7, è data facoltà, entro i successivi trenta giorni, di presentare il ricorso di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 13.

Art. 5.

(Agibilità ed idoneità per usi specifici)

1. Nessun manufatto edilizio risultante da trasformazioni subordinate a concessione o ad autorizzazione ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 2 può essere utilizzato senza che il sindaco del comune competente ne abbia certificato l'agibilità o l'idoneità all'uso specifico.

2. A tal fine, a seguito dell'effettuazione delle attività di trasformazione, i soggetti aventi titolo richiedono al sindaco il certificato di agibilità e di idoneità per l'uso specifico previsto, allegando alla richiesta tutti gli elaborati previsti dal regolamento edilizio comunale. Tali atti debbono comprovare la conformità del manufatto risultante dalle trasformazioni effettuate alle prescrizioni delle leggi e degli atti aventi forza di legge nazionali e regionali, degli

atti amministrativi e degli strumenti di pianificazione, di attuazione della pianificazione e di programmazione dello Stato, della regione e degli enti locali riguardanti gli immobili interessati, nonché alle prescrizioni o indicazioni della concessione od autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita, ed alle eventuali varianti progettuali autorizzate, il tutto con riferimento alla praticabilità del manufatto indipendentemente dall'uso specifico previsto. La richiesta deve inoltre essere corredata da tutte le autorizzazioni, i nullaosta, i pareri di istituzioni, organi ed uffici esterni alla amministrazione dei comuni singoli od associati e delle loro strutture operative eventualmente prescritti in vista dell'agibilità o l'idoneità all'uso specifico previsto per il manufatto interessato.

3. Qualora si intenda mutare l'uso specifico di un manufatto edilizio certificato agibile senza che ciò comporti trasformazioni subordinate a concessione od autorizzazione ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 2, il soggetto avente titolo richiede al sindaco il certificato di idoneità per l'uso specifico previsto, allegando alla richiesta l'attestazione, composta da tutti gli elaborati prescritti per la particolare fattispecie, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, di conformità del manufatto a tutte le prescrizioni relative all'uso specifico previsto, e corredata da tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni, organi ed uffici esterni all'amministrazione dei comuni, singoli od associati e delle loro strutture operative, eventualmente prescritti in vista dell'idoneità a tale uso specifico.

4. I certificati di cui ai commi 2 e 3 sono rilasciati dal sindaco sulla base di relazioni di competenti uffici comunali, attestanti la presenza e la corretta sottoscrizione di quanto previsto per comporre e corredare le relative richieste ai sensi dei precitati commi 2 e 3, nonché sulla base delle risultanze delle verifiche operate.

5. Le determinazioni del sindaco sulle richieste dei certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti entro trenta giorni dalla data di

ricevimento delle richieste stesse, ovvero da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti per iscritto. Tale interruzione dei termini è consentita una sola volta.

6. Le richieste dei certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico si intendono assentite a seguito dell'inutile decorrenza dei termini di cui al comma 5, qualora le richieste stesse siano composte e corredate da tutto quanto prescritto ai commi 2 e 3 e le attestazioni, sottoscritte da professionisti abilitati, ivi previste, siano espressamente effettuate anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 481 del codice penale.

7. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'utilizzazione dei manufatti, nel caso di cui al comma 6, tengono luogo dei certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico le copie delle richieste rivolte al sindaco per ottenere tali certificati, dalle quali risultino le date di ricevimento delle richieste stesse, nonchè l'elenco di quanto previsto per comporre e corredate le richieste medesime ai sensi dei commi 2 e 3.

8. Ove non sussistano le condizioni di cui al comma 6, nonchè qualora i richiedenti i certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico intendano comunque ottenere una determinazione esplicita sulle proprie richieste, ai richiedenti medesimi, a seguito dell'inutile decorrenza dei termini di cui al comma 5 è data facoltà, entro i successivi quindici giorni, di presentare il ricorso di cui alla lettera *b*) del comma 2 dell'articolo 13.

9. In assenza dei certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico, rilasciati o tacitamente assentiti, è fatto divieto ai comuni ed alle aziende erogatrici di pubblici servizi di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative a subentri.

10. I certificati di agibilità o di idoneità ad un uso specifico, rilasciati o tacitamente assentiti, sono sempre revocabili qualora si constati che non sussistono, o sono venute meno, le condizioni che ne consentono il rilascio.

11. In ogni caso i sindaci, qualora le risultanze di verifiche effettuate dai competenti uffici dei comuni, singoli od associati, e delle loro strutture operative, ovvero da competenti istituzioni, organi ed uffici esterni a tali amministrazioni, abbiano constatato l'assenza, od il venir meno, delle condizioni richieste per l'agibilità o per l'idoneità ad un uso specifico, di un manufatto edilizio, provvedono a norma delle vigenti leggi in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e di repressione delle trasgressioni.

Art. 6.

(Contributi afferenti alle concessioni)

1. La partecipazione dei soggetti attuatori delle trasformazioni aventi rilevanza territoriale ed urbanistica agli oneri ad esse relativi si attua attraverso la corresponsione di un contributo a norma degli articoli 5 e seguenti della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Il contributo, pari al plusvalore fondiario di cui al comma 3 dell'articolo 1, è determinato dal prodotto tra:

- a) l'incidenza dell'area calcolata ai sensi dell'articolo 7;
- b) il valore convenzionale degli immobili calcolato ai sensi dell'articolo 7;
- c) l'entità dimensionale della trasformazione fisica o funzionale da realizzare.

3. Il contributo di cui al comma 2 sostituisce il contributo di cui agli articoli 6 e seguenti della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modifiche e integrazioni.

4. I contributi di cui ai commi 1 e 2 non sono dovuti:

- a) per le trasformazioni relative alle infrastrutture, alle attrezzature ed agli impianti, con l'eccezione di quelli rivolti alla produzione di beni di interesse pubblico, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti o per loro conto;
- b) per le opere di urbanizzazione secondaria e generale, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, salvo che le norme o i provvedimenti medesimi dispongano diversamente.

5. Il contributo di cui al comma 2 non è dovuto qualora i proprietari o i loro aventi causa siano obbligati per legge, o si obblighino mediante la stipula di convenzioni o la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo, con enti pubblici, per un periodo di tempo indeterminato o comunque non inferiore a novantanove anni, a praticare, in caso di alienazione, predeterminati prezzi di vendita. Ove tale obbligo riguardi periodi di tempo determinati ed inferiori a novantanove anni, il contributo di cui al comma 2 è ridotto in misura pari alla percentuale del periodo dell'obbligo su quello novantennale.

Art. 7.

(Valore convenzionale degli immobili ed incidenza dell'area)

1. Il valore convenzionale degli immobili e l'incidenza dell'area nelle diverse zone territoriali omogenee previste dalle relative disposizioni legislative regionali ovvero, in carenza di tali disposizioni, nelle diverse zone territoriali omogenee di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, sono determinati ed aggiornati ogni due anni dalla commissione di cui al primo comma dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Il valore convenzionale degli immobili è calcolato tenendo conto, per ogni zona omogenea, dei ricavi medi rilevati sul mercato della vendita di edifici con destinazione analoga, dei prezzi medi di costruzione per edifici di caratteristiche analoghe rilevati presso operatori edilizi e sui bollettini regionali delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, degli

oneri finanziari sul costo di costruzione ai tassi medi bancari, del giusto utile immobiliare sul ricavo delle vendite rilevate.

3. L'incidenza dell'area è proporzionale al valore degli immobili e non può essere superiore al 25 per cento di tale valore.

4. Entro sessanta giorni dalle determinazioni di cui al comma 1 i comuni provvedono, con deliberazioni dei consigli comunali, ad approvare od a variare un'apposita tabella parametrica indicante per ogni zona territoriale omogenea:

- a) il valore convenzionale degli immobili reso in lire a metro cubo;
- b) la relativa incidenza dell'area.

Art. 8.

(Determinazione dell'indennità di espropriazione)

1. Per i terreni compresi nelle zone destinate all'utilizzazione agricola dai vigenti strumenti di pianificazione, nonché per ogni altro terreno avente utilizzazione a scopo colturale, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore agricolo, con riferimento alle colture effettivamente praticate, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

2. Per i terreni aventi lecite utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale, anche se comprese nelle zone destinate all'utilizzazione agricola, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore ad essi conferito dalle relative specifiche utilizzazioni, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse alle predette utilizzazioni.

3. Per i manufatti edilizi la indennità di espropriazione comprendente quella relativa all'area di sedime, nonché, nelle zone diverse da quelle destinate all'utilizzazione agricola, all'area necessaria per la realizzazione dei manufatti medesimi secondo la disciplina vigente precedentemente all'imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, è determinata in misura pari al valore conferito dalle relative specifiche utilizzazioni, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse, al valore di base

dei manufatti interessati, equivalente al loro costo di produzione, eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento rapportata alla vastità ed al loro stato di conservazione.

4. Per i terreni non compresi nelle zone destinate all'utilizzazione agricola nonchè per i manufatti edilizi, ove non abbiano alcuna utilizzazione in atto, l'indennità è determinata con riferimento al valore attribuibile, secondo i disposti di cui ai commi 2 e 3, ad altri immobili, ubicati nella stessa zona censuaria, aventi analoghe caratteristiche ed effettivamente utilizzate, ovvero, qualora tale determinazione risulti impossibile od incongrua, in misura pari al valore dell'immobile interessato, determinato sulla base del reddito dominicale o del reddito sui fabbricati, rivalutati ai sensi del titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modifiche e integrazioni.

5. Per gli immobili la cui utilizzazione in atto non sia lecita a norma della vigente disciplina, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste per la specifica fattispecie, l'indennità è determinata con riferimento alla lecita utilizzazione dei vicini immobili aventi analoghe caratteristiche.

6. Nella determinazione delle indennità di espropriazione ai sensi dei precedenti commi non deve tenersi alcun conto dell'ubicazione degli immobili nonchè del maggior valore derivante dall'esistenza nella stessa zona di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di qualunque altra opera od impianto pubblico.

7. Con esclusivo riferimento ai terreni di cui ai commi 2 e 4, i proprietari interessati possono richiedere che l'indennità di espropriazione sia determinata, anzichè ai sensi di quanto disposto ai predetti commi 2 e 4, in misura pari al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricadono i terreni da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata nella regione agraria stessa.

8. In ogni caso, e nella fattispecie di cui al comma 7, in alternativa a quanto ivi

previsto, i proprietari interessati possono richiedere che l'indennità di espropriazione sia determinata in misura pari al valore dichiarato o definito agli effetti delle imposte di registro o di successione, od al corrispettivo assoggettato all'imposta sul valore aggiunto o ad altra imposizione fiscale, con riferimento all'ultimo trasferimento, per atto tra vivi o a causa di morte, intercorso almeno un anno prima dalla data di entrata in vigore della presente legge, rivalutati in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'Istituto nazionale di statistica, intervenuta tra la data del trasferimento considerato e quella di determinazione dell'indennità.

9. Qualora siano stati corrisposti dai proprietari degli immobili da espropriare contributi per opere di urbanizzazione e gli immobili medesimi non siano stati interessati da tali opere, le indennità determinate ai sensi dei commi da 1 a 8 sono aumentate dell'importo dei contributi versati. Le indennità sono altresì aumentate dell'importo della quota di contributo commisurata al costo di costruzione di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero del contributo pari al plus-valore fondiario di cui al comma 3 dell'articolo 1 della presente legge, ove tale quota, o tale contributo, siano stati corrisposti e le relative trasformazioni non siano state effettuate. In entrambi i casi gli importi indicati sono maggiorati degli interessi maturati, in misura pari a quella del tasso legale di sconto.

10. Qualora gli immobili da espropriare siano dotati di opere di urbanizzazione realizzate a cura ed a spese dei proprietari, in misura eccedente quella dedotta a computo del contributo afferente alla concessione ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero in riferimento a trasformazioni che non siano state effettuate, le indennità di espropriazione, determinate ai sensi dei commi da 1 a 8 del presente articolo, sono aumentate del valore di tali opere di urbanizzazione, equivalente al loro costo di produzione, eventual-

mente diminuito di una percentuale di deprezzamento rapportata alla loro vetustà ed al loro stato di conservazione.

11. Le disposizioni relative ai manufatti edilizi ed alle opere di urbanizzazione, di cui ai commi 9 e 10, trovano applicazione nella misura in cui tali manufatti ed opere siano stati oggetto di trasformazioni conformi alla disciplina vigente al momento dell'esecuzione di tali trasformazioni. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi di manufatti ed opere oggetto di trasformazioni difformi dalla disciplina vigente al momento della loro esecuzione, qualora abbiano preventivamente avuto integrale applicazione le relative sanzioni amministrative, irrogate a norma dell'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dal capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero sia stata rilasciata concessione od autorizzazione in sanatoria ai sensi della suddetta legge.

12. Per i manufatti edilizi oggetto di trasformazioni in base a convenzioni con enti pubblici che ne determinino i prezzi di vendita, l'indennità di espropriazione, nel periodo di vigenza di tali convenzioni, è comunque pari al prezzo di vendita stabilito nelle convenzioni medesime.

Art. 9.

(Indennizzi agli utilizzatori diversi dai proprietari degli immobili)

1. Nei casi in cui l'espropriazione attenga ai terreni di cui al comma 1 dell'articolo 8, coltivati da fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti, costretti ad abbandonare i terreni stessi, ai predetti soggetti, purché coltivino i terreni interessati da almeno un anno prima dell'inizio della procedura espropriativa, deve essere corrisposto un indennizzo pari all'indennità determinabile ai sensi del medesimo comma 1 dell'articolo 8.

2. Nei casi in cui l'espropriazione attenga ad immobili di cui ai commi 2 e 3

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

dell'articolo 8, lecitamente utilizzati in locazione, enfiteusi, compartecipazione, da soggetti diversi dai proprietari degli immobili costretti ad abbandonare gli immobili medesimi, a tali soggetti, purchè utilizzino gli immobili almeno un anno prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, deve essere corrisposto un indennizzo pari alla metà dell'indennità determinabile ai sensi dei citati commi 2 e 3 dell'articolo 8.

Art. 10.

(Occupazione d'urgenza)

1. L'indennità di occupazione degli immobili è pari a un dodicesimo, per ciascun anno di occupazione, dell'indennità che sarebbe dovuta per l'espropriazione dell'area, determinata a norma dell'articolo 8.

2. Qualora l'occupazione si protragga per mesi o frazioni di mese l'indennità di occupazione è pari, per ciascun mese o frazione di esso, ad un dodicesimo dell'indennità annua.

Art. 11.

(Procedure espropriative)

1. Per quanto non previsto dalla presente legge si applicano le norme procedurali contenute nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva, per le espropriazioni promosse dalle amministrazioni statali, la competenza degli organi dello Stato per quanto riguarda lo svolgimento e la definizione del procedimento espropriativo.

Art. 12.

(Norme di raccordo e transitorie)

1. Nei comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione a norma del terzo comma dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, possono essere realizzate, ove non previste da tali

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

programmi, oltre alle trasformazioni subordinate a mera autorizzazione di cui al comma 2 dell'articolo 2, quelle indicate al comma 4 dell'articolo 6.

2. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge sono stabiliti il valore convenzionale degli immobili e l'incidenza dell'area nelle diverse zone territoriali omogenee, ai sensi del comma 1 dell'articolo 7. Fino a quando i consigli comunali non abbiano provveduto alle deliberazioni di cui al comma 4 dell'articolo 7, i rilasci delle concessioni sono subordinati alla prestazione, da parte dei richiedenti, a favore dei comuni di idonee garanzie, stabilite dai comuni medesimi, della successiva corresponsione del contributo di cui al comma 2 dell'articolo 6.

3. Le disposizioni della presente legge relative alle espropriazioni ed alle occupazioni di immobili si applicano alle espropriazioni ed alle occupazioni per le quali l'indennità non sia stata definita con sentenza passata in giudicato.

4. Le disposizioni della presente legge si applicano altresì per determinare l'indennità di espropriazione degli immobili che siano stati trasformati per la realizzazione di opere dichiarate di pubblica utilità nell'ambito di procedimenti espropriativi ritualmente avviati da competenti organi prima della data di entrata in vigore della presente legge. In tali casi le pubbliche amministrazioni interessate debbono, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, portare a compimento le procedure espropriative in sanatoria necessarie ai fini dell'acquisizione della proprietà degli immobili trasformati per la realizzazione delle predette opere.

5. Qualora l'indennità di espropriazione non sia stata definita in via amministrativa ovvero l'indennità stessa sia stata determinata, anche a seguito di cessione volontaria, ai sensi della legge 29 luglio 1980, n. 385, e successive proroghe, si deve provvedere alla rideterminazione dell'indennità ai sensi della presente legge entro centottanta giorni dalla data della sua entrata in vigore.

6. Decorsi i termini di cui al comma 5, l'ente espropriante corrisponde, sul conguaglio agli aventi diritto, interessi pari al tasso legale di sconto. Sulla somma totale o a conguaglio spettante a titolo di indennità di espropriazione rideterminata ai sensi della presente legge, sono corrisposti gli interessi legali dalla data del decreto di espropriazione e fino a centottanta giorni dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

7. Per gli immobili di cui al comma 3 è corrisposta l'indennità di occupazione di cui all'articolo 10 per il periodo antecedente alla data del decreto di esproprio in sanatoria. Sulle somme dovute a titolo di indennità di occupazione e di espropriazione sono corrisposti gli interessi legali fino a centottanta giorni la data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 13.

(Adempimenti regionali)

1. Le regioni provvedono, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ad adeguare ad essa le proprie disposizioni legislative e regolamentari. Fino all'entrata in vigore di tali adeguate disposizioni legislative e regolamentari regionali, trovano applicazione, per quanto possibile, le disposizioni di cui alla presente legge, nonchè le vigenti disposizioni regionali che non siano con esse incompatibili.

2. Le disposizioni legislative e regolamentari regionali, adeguate a norma del comma 1, devono inoltre prevedere:

a) adeguate forme di pubblicità degli atti e dei procedimenti relativi alle concessioni, alle autorizzazioni di agibilità e di idoneità per usi specifici;

b) che ove il sindaco non compia gli adempimenti prescritti dalla presente legge nei termini stabiliti, il presidente della giunta regionale ovvero, per delega prevista dalle disposizioni regionali, il presidente della provincia, compie tali adempimenti in sostituzione del sindaco, o comunque si pronuncia in merito ai ricorsi pervenutigli,

entro i medesimi termini stabiliti per gli adempimenti del sindaco, a decorrere dalla data di ricevimento dei predetti ricorsi.

Art. 14.

(Efficacia della legge)

1. Per tutte le espropriazioni di beni immobili, disposte a norma delle leggi, per motivi di interesse generale, ed in particolare per quelle preordinate alla realizzazione di opere od interventi per opera dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni, e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque alla realizzazione di opere ed interventi dichiarati di pubblica utilità, le indennità di espropriazione sono determinate ai sensi della presente legge.

2. Le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 10 compreso, nonché all'articolo 13, costituiscono principi fondamentali delle leggi dello Stato e norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica.

3. L'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 6, 7, 8 e 9 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, l'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 3-bis del decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 1985, n. 298, sono abrogati.

Art. 15.

(Entrata in vigore)

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

