

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 3664

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore GRECO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 NOVEMBRE 2005

—————

Modifiche alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, in materia
di volumi edificabili e risorse per l’assetto del territorio

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge nasce dalla necessità di disporre di risorse per la realizzazione di infrastrutture sul territorio e dal convincimento che sia equo distribuire diversamente le risorse che derivano dallo sviluppo.

È infatti concetto largamente acquisito che un buon andamento economico del Paese sia indispensabile premessa per migliorare la qualità di vita di tutti noi, in quanto determinerebbe la disponibilità delle risorse necessarie per realizzare tutti quegli interventi di politica sociale e di riassetto e valorizzazione delle peculiarità del nostro territorio che ci appaiono indispensabili e che perciò vorremmo attivare il prima possibile. È poi largamente condivisa la convinzione che lo sviluppo economico non possa prescindere da una adeguata organizzazione del territorio e realizzazione di infrastrutture. Conseguentemente nelle pieghe delle finanziarie di questi ultimi anni si è fatto il massimo sforzo possibile per destinare a queste opere risorse corpose, così come si è cercato di coinvolgere il capitale privato in quelle operazioni infrastrutturali che lo consentivano. Massimo esempio, in tal senso, la realizzazione del ponte sullo stretto di Messina.

La considerazione dei corposi introiti per le casse pubbliche derivanti dall'accoglimento del presente disegno di legge, aveva indotto a presentarlo sotto forma di emendamento aggiuntivo, il n. 64.0.40, all'ultimo disegno di legge finanziaria, oggi in corso di discussione presso l'altro ramo del Parlamento. Purtroppo, forse anche per mancanza di una più ampia motivazione, quale quella che ora si accompagna al disegno di legge, la proposta emendativa non è stata esaminata nel merito, in quanto dichiarata inammissibile per estraneità della materia.

Alla preliminare riflessione sulle rilevanti disponibilità finanziarie che potrebbero derivare alle pubbliche amministrazioni dall'approvazione del disegno di legge, si aggiunge l'importante osservazione per cui la crescita urbana comporta poi ingenti spese pubbliche per la realizzazione di strutture e infrastrutture ma anche, annualmente, per la loro gestione. Spese, le une e le altre, che ricadono sull'amministrazione comunale e perciò su tutti i cittadini, cioè su coloro che, con il loro complessivo operare, quella crescita hanno determinato. Ma costoro, per la stragrande maggioranza, non si avvantaggiano del maggior valore che con l'espandersi degli abitati viene acquisito dalle aree che da agricole divengono edificabili. Si arricchiscono solo i proprietari di queste ultime, in genere soggetti che senza nulla fare (o al massimo brigando perché le decisioni urbanistiche siano tali da giocare a loro favore) lucrano rendite di posizione che almeno nei centri urbani maggiori sono assai rilevanti. È questa una palese ingiustizia sociale di cui da decenni si discute senza essere riusciti a individuare provvedimenti che portino, se non ad una perequazione applicata alla generalità dei cittadini, almeno a ridurre la sperequazione che attualmente va a danno della maggioranza di essi.

Prima di passare all'illustrazione delle singole proposte normative, è doveroso dare atto che per l'elaborazione delle stesse, attesa la natura essenzialmente tecnica, ci si è avvalsi di un apprezzato studio dell'architetto barese Roberto Telesforo.

Il disegno di legge in parola mira ad introdurre nella legge urbanistica del 1942 (legge 17 agosto 1942, n. 1150) un intero titolo (III-bis) che prevede (articolo 40-bis, comma 1) che sia di proprietà pubblica il 25 per

cento dei volumi edificabili di uso privato che, ritenuti necessari da un nuovo strumento urbanistico generale, dovessero essere collocati nelle aree di espansione. Questa «potenzialità edilizia» di proprietà pubblica sarebbe amministrata dal comune che, dopo averla monetizzata secondo le procedure che il disegno di legge indica, dovrebbe trattenere la metà di quanto ricavato e versarne il 25 per cento alla regione e il restante 25 per cento allo Stato.

Applicando questo disegno di legge, un quarto delle rendite di posizione determinate dalla crescita delle città andrebbe alle comunità (comunali, regionali e nazionale). Tutte queste somme dovrebbero essere oggetto di specifici capitoli di bilancio ed essere destinate alla realizzazione di infrastrutture sul territorio. Ovviamente ogni amministrazione pubblica realizzerebbe opere secondo il suo livello di competenza, senza tuttavia essere obbligata ad impiegare le risorse così acquisite nelle specifiche aree di provenienza. Un comune potrebbe realizzare, con queste specifiche risorse, opere di urbanizzazione nell'ambito del suo intero territorio e altrettanto potrebbero fare le amministrazioni regionali e quelle dello Stato negli ambiti territoriali amministrati, auspicabilmente coordinando i diversi interventi (soprattutto a livello interregionale) secondo logiche di sistema e intervenendo dove ciò dovesse risultare più necessario, mirando perciò ad una realizzazione di infrastrutture più equilibrata a livello sia regionale che nazionale.

La norma illustrata, però, produrrebbe effetti pratici solo a valle della redazione dei nuovi strumenti urbanistici e della monetizzazione dei volumi edificabili acquisiti dai comuni attraverso di essi. Presumibilmente ciò richiederebbe non meno di cinque o sei anni nei comuni più efficienti e ancora di più negli altri. Il disegno di legge prevede perciò (articolo 40-ter) un regime transitorio di sei anni, a partire dall'anno della eventuale entrata in vigore della legge o dall'anno successivo nel caso in cui la legge do-

vesse entrare in vigore in data successiva al 30 giugno. Con queste norme transitorie i comuni, in attesa della redazione di uno strumento urbanistico generale che utilizzi il disposto di questa legge, acquisirebbero una disponibilità immediata di volumi in misura proporzionale al numero degli abitanti. Sono naturalmente previste norme per la collocazione sul territorio di tali volumi che il mercato assorbirebbe senza traumi perché essi diverrebbero realizzabili gradualmente, anno per anno. Si potrebbe così disporre di risorse pubbliche spendibili già nel giro di uno o due anni.

Sia per quanto concerne i volumi di proprietà pubblica rivenienti dalle previsioni dei nuovi piani regolatori sia per quelli acquisibili nella fase transitoria non sarebbe necessario realizzare alcun esproprio.

Si opererebbe infatti per comparti, e nell'ambito di ciascun comparto edificatorio verrebbero individuate, oltre le necessarie aree di uso pubblico, come quelle per gli *standard* urbanistici, anche i lotti ove collocare i volumi di spettanza dei privati possessori di aree comprese nel comparto e una o più aree ove collocare i volumi di uso privato e proprietà pubblica. Compiuta questa operazione, il comune sarebbe in condizione di alienare le aree edificabili di sua spettanza. Il non dover procedere ad espropri eviterebbe «in radice» il vasto contenzioso che si determina quando occorre valutare l'entità degli indennizzi.

Le risorse che in questo modo verrebbero acquisite dalle amministrazioni pubbliche sarebbero assai ingenti. La loro entità sarebbe condizionata da diversi fattori fra cui, essenziale, l'efficienza dei comuni nel localizzare i volumi posseduti sul territorio e quindi nel porli sul mercato. Da stime fatte potrebbero essere introitati, mediamente, centinaia di milioni di euro per anno. Con le disposizioni previste per i sei anni iniziali di applicazione transitoria, gli introiti complessivi (da distribuire ai diversi livelli amministrativi interessati) potrebbero aggirarsi per il primo anno

intorno ai quattro/cinque miliardi di euro e per gli anni dal secondo al sesto potrebbero raggiungere un valore pari al 30 per cento di quello ottenibile nel primo. Per il primo anno di applicazione è previsto un coefficiente maggiore (1 metro cubo per abitante) perché si è voluto rendere possibile in tempi brevi la messa in cantiere di opere significative. Dopo il sesto anno gli introiti determinati dalle norme transitorie si azzererebbero e questo al fine di spingere i comuni a dare rapido avvio, a legge promulgata, alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici generali (comunali o, preferibilmente, intercomunali), che sicuramente consentirebbero di meglio governare l'uso dei volumi di uso privato e di proprietà pubblica. La valutazione è assai approssimativa e andrà verificata «sul campo» (e cioè nella prima fase applicativa della legge), ma appare comunque utile per individuare l'ordine di grandezza delle risorse acquisibili e conseguentemente l'impatto che queste nuove norme avrebbero sull'assetto del territorio.

Le risorse determinate dalla applicazione della legge verrebbero acquisite gradualmente, anno per anno, in funzione dei programmi delle diverse amministrazioni comunali interessate.

Tutte le amministrazioni beneficiarie (quelle comunali e regionali e quella dello Stato) potrebbero stimarne preventivamente l'entità, secondo meccanismi prudenziali che il disegno di legge indica, e poi tenerne conto nei loro bilanci previsionali. Il provvedimento non determinerebbe quindi introiti *una tantum* e quindi è da considerarsi, dal punto di vista finanziario, «strutturale». Il comma 5 dell'articolo 40-*quater* definisce in modo prudenziale la misura di queste possibili poste di bilancio previsionale. Questo per evitare che i comuni le sovrastimino per poi trovarsi in difficoltà, in sede di bilancio consuntivo, per il rispetto del patto di stabilità.

L'articolo 40-*quinquies* consente di applicare lo stesso principio ad interventi su

aree urbane ampie che dovessero essere oggetto di progetti di recupero urbano di particolare interesse, attribuendo premialità (in volumi edificabili) utili a stimolarne la qualità.

L'articolo 40-*sexies* è invece riferito ad interventi in aree esterne agli abitati che abbiano particolari valori ambientali da proteggere o valorizzare ed è anch'esso tale da stimolare la qualità del riassetto territoriale, anche con norme che renderebbero possibile l'eliminazione delle opere incongrue, anche se condonate. Al fine poi di redigere ed attuare i piani particolareggiati in un clima di condivisione, il comma 2 prevede che i soggetti che dovessero considerare insoddisfacente la quantità di volumi loro assegnata come contropartita per le aree da essi apportate al comparto, possano chiedere di essere espropriati ricevendo dal comune un indennizzo pari al valore agricolo delle aree cui rinunciarebbero. I volumi corrispondenti entrerebbero in questi casi nel patrimonio disponibile del comune.

Il disposto del comma 5 dell'articolo 40-*sexies* consente poi di attribuire premialità in volumi edificabili a coloro che dovessero aver conservato con cura beni che abbiano qualità storica, artistica, ambientale. Con una simile norma i cittadini dovrebbero essere indotti ad essere «virtuosi» nella gestione di beni di tal natura eventualmente da essi posseduti mentre ora, molto spesso, accade il contrario. Il pregio storico, artistico o ambientale porta infatti ad espropri che, giustificati ampiamente dalla necessità di proteggere i beni di pregio, penalizzano i proprietari. Salvaguardare l'interesse economico di costoro significherebbe salvaguardare anche l'interesse della comunità alla protezione di questi beni che verrebbe conseguita riducendo notevolmente la necessità di controlli e sanzioni.

Il disposto del comma 7 dell'articolo 40-*sexies* impone che la redazione di piani particolareggiati sia effettuata con particolare attenzione alla necessità di elaborare previsioni

pianificatorie che siano poi agevolmente attuabili dal punto di vista economico e finanziario. In particolare creando le condizioni perché gli interventi da farsi risultino fattibili con *project financing* o con altre procedure che determinino l'interesse del capitale privato. Il combinato disposto delle norme di questo articolo dovrebbe portare ad una rapida attuazione delle previsioni pianificatorie sia per quanto concerne le opere private sia per quanto dovesse attenersi a quelle di interesse pubblico. Si avrebbe così un rapido concretizzarsi, nell'area pianificata, di una qualità ambientale diffusa.

Questa nuova normativa non lederebbe alcun diritto acquisto in quanto non vi è nulla che renda ineluttabile la trasformazione in aree edificabili della totalità delle aree agricole poste ai margini di un perimetro urbano né ve ne è alcuna che, quando per parte di esse questo dovesse avvenire, definisca auto-

maticamente indici di fabbricabilità territoriale più o meno elevati. Sia con la legislazione attuale che con le norme che qui si propongono, solo all'atto della redazione di un nuovo strumento urbanistico generale alcune delle aree contermini al perimetro urbano divengono edificatorie e solo i proprietari di queste aree lucrano una rendita di posizione.

Si può peraltro osservare che in generale i valori dell'edificato dovrebbero crescere in funzione della migliore organizzazione e dotazione di infrastrutture del territorio, che con queste norme si renderebbe possibile. I volumi assegnati ai privati sarebbero quindi inseriti in tessuti urbani di migliore qualità e il loro valore unitario (per metro cubo o metro quadro) di mercato dovrebbe essere maggiore di quello che si concretizzerebbe con la normativa attuale.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il titolo III è inserito il seguente:

«TITOLO III-*bis*

VOLUMI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA
E USO PRIVATO

Art. 40-*bis*.

1. Ogni comune, nel dotarsi di uno strumento urbanistico generale, riserva a sé la disponibilità di volumi edificabili di uso privato destinati a residenza o attività commerciali o amministrative in misura pari al 25 per cento di quelli complessivamente previsti nelle aree di espansione C, così come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968.

2. La utilizzazione edilizia delle aree di cui al comma 1 avviene adottando, in ciascuna delle aree C, lo strumento del comparto edificatorio di cui all'articolo 23. Entrano a far parte del consorzio dei proprietari di ciascuna area di espansione, con una quota millesimale proporzionale ai volumi posseduti, il comune o i soggetti giuridici che, con le modalità di cui all'articolo 40-*quater*, dovessero averli acquisiti.

3. I piani particolareggiati di comparto prevedono che i volumi che, al momento della loro redazione, sono ancora di proprietà comunale siano edificabili con concessioni edilizie autonome rispetto a tutti gli altri, fatti salvi i casi in cui accordi di tipo diverso

vengano stipulati dal comune con gli altri soggetti interessati.

Art. 40-ter.

1. Ciascun comune, sino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale e comunque per non più di sei anni, può disporre di volumi di uso privato destinati a residenza o attività commerciali o amministrative nella misura di 1 metro cubo per ciascun abitante per il primo anno di applicazione della presente disposizione e nella misura di 0,3 metri cubi per ciascun abitante per i cinque anni successivi.

2. Il numero degli abitanti di riferimento per la quantificazione dei volumi di cui al comma 1, è quello risultante, anno per anno, dall'ultimo censimento dell'Istituto nazionale di statistica di cui esistano i dati ufficiali, arrotondato per difetto alle migliaia, con un minimo assoluto per ciascun comune di 3.000 metri cubi.

3. I volumi di proprietà pubblica di cui al comma 1 possono essere utilizzati direttamente dal comune o da chi li ha acquistati solo nell'ambito delle aree di espansione C e con l'adozione del comparto edificatorio di cui all'articolo 23. Possono essere inseriti in un comparto edificatorio come volumi aggiuntivi rispetto a quelli previsti ai sensi dello strumento urbanistico generale vigente nel comune nella misura massima del 25 per cento di questi.

4. Il comune decide, con cadenza annuale, di inserire in uno o più comparti di espansione i volumi aggiuntivi di cui al comma 3 di cui dispone indicandone la quantità prima della approvazione dei relativi piani di comparto. Tali decisioni, che comportano per le maglie di espansione interessate l'adozione obbligatoria del comparto edificatorio, sono notificate ai proprietari delle aree di ciascun comparto con la pubblicazione su due quotidiani abitualmente diffusi nel comune e con la affissione nell'albo pretorio

per trenta giorni. Il comune, nel caso di accordo con il consorzio dei proprietari, può anche inserire i suddetti volumi aggiuntivi nell'ambito di maglie per le quali il piano di comparto è già stato approvato.

5. Il comune o i soggetti giuridici che hanno da esso acquisito i volumi di cui al comma 3 entrano a far parte del consorzio dei proprietari di ciascun comparto interessato con una quota millesimale proporzionale ai volumi posseduti. In proporzione ad essa tali soggetti partecipano alle spese di funzionamento del suddetto consorzio e alla assegnazione di volumi edificabili secondo localizzazioni e tipologie indicate dal piano particolareggiato di comparto e nel rispetto dei criteri e dei modelli applicativi previsti dallo statuto del consorzio o comunque concordati fra i partecipanti allo stesso.

6. I piani particolareggiati di comparto prevedono che i volumi che al momento della loro redazione sono ancora di proprietà comunale siano edificabili con concessioni edilizie autonome rispetto a tutti gli altri, fatti salvi i casi in cui accordi di tipo diverso vengano stipulati dal comune con gli altri soggetti interessati.

7. I volumi edificabili di proprietà comunale sono di anno in anno localizzati in un unico comparto o distribuiti fra diversi comparti secondo indirizzi, approvati dal consiglio comunale, che escludono che ciò possa avvenire nelle aree di espansione C cui il piano urbanistico generale dovesse aver assegnato un indice di fabbricazione territoriale superiore a 3 metri cubi per metro quadro.

8. I volumi aggiuntivi di cui al comma 3 devono essere dal comune localizzati nelle maglie di espansione nel corso dell'anno di riferimento o nell'anno immediatamente successivo. Trascorso tale termine essi si intendono caducati.

9. I piani particolareggiati dei comprensori in cui vengono inseriti i volumi aggiuntivi di cui al comma 3 garantiscono il soddisfacimento degli *standard* urbanistici di quartiere previsti dal piano regolatore generale per

l'intera volumetria allocata nel comprensorio e quindi anche per i volumi aggiuntivi di cui al comma 3.

10. Gli acquirenti dei volumi di proprietà pubblica di cui ai commi 1 e 3, al momento della loro edificazione corrispondono gli oneri di urbanizzazione previsti per i volumi di simile tipologia e localizzazione. Una somma di pari entità viene inserita dal comune nella posta di bilancio comunale relativa agli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia lo stesso comune a edificarli.

11. Qualora il piano urbanistico generale, o una successiva decisione del consiglio comunale, prevedano che una quota dei volumi residenziali realizzabili in una determinata area di espansione sia destinata all'edilizia pubblica, ai sensi dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, anche i volumi pubblici aggiuntivi di cui al comma 3 sono assoggettati alla stessa prescrizione.

Art. 40-*quater*.

1. I volumi di proprietà comunale di cui agli articoli 40-*bis* e 40-*ter* sono alienati dai comuni con gare di evidenza pubblica cui possono partecipare i singoli cittadini e gli altri soggetti giuridici che ne hanno facoltà.

2. I volumi di cui all'articolo 40-*ter* possono essere alienati solo dopo che sia stata per essi definita la localizzazione in una determinata area di espansione. Essi possono essere edificati direttamente dai comuni; a costruzione ultimata, sono posti in vendita con una pubblica gara in cui il prezzo a base d'asta è pari al costo di costruzione maggiorato del 20 per cento. Nel caso in cui tale gara vada deserta, le superfici edificate possono essere poste in vendita dal comune con una base d'asta pari al costo di costruzione oppure, con decisione del consiglio comunale, essere poste a reddito o utilizzate per fini sociali.

3. I corrispettivi delle alienazioni, al netto dei costi di costruzione eventualmente sostenuti, sono trattenuti dal comune nella misura del 50 per cento; la restante parte viene trasmessa in unica soluzione, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello della alienazione, per metà alla regione cui il comune appartiene e per metà allo Stato. Comuni, regioni e Stato utilizzano queste risorse per opere strutturali o infrastrutturali, ovvero per la salvaguardia e valorizzazione delle qualità ambientali del territorio.

4. Quando i volumi di uso privato di proprietà pubblica sono localizzati nell'ambito di aree di espansione C previste da un piano urbanistico generale di livello intercomunale, redatto e approvato da una città metropolitana o da comuni che gestiscano in comune l'assetto urbanistico territoriale e la realizzazione di opere strutturali e infrastrutturali, attraverso consorzi o altre forme di aggregazione funzionale, le gare per l'alienazione dei volumi devono essere gestite dalle amministrazioni di questi soggetti giuridici. Tali soggetti trattengono e gestiscono il 50 per cento delle somme incassate utilizzandole per opere strutturali o infrastrutturali ovvero per la salvaguardia e valorizzazione delle qualità ambientali del territorio amministrato e trasmettono le restanti somme alle regioni e allo Stato con le modalità di cui al comma 3.

5. I corrispettivi derivanti dalla alienazione dei volumi di proprietà pubblica sono inseriti fra le partite attive dei bilanci annuali di previsione delle amministrazioni interessate; per ciascun metro cubo vendibile è calcolato un valore massimo pari al 75 per cento del valore medio di vendita per metro cubo ottenuto nell'anno precedente.

Art. 40-quinquies.

1. I comuni possono riconoscere, ai soggetti pubblici o privati proprietari di edifici o aree già urbanizzate ed edificate interessate

da un intervento di trasformazione urbana, volumi premiali a titolo di incentivo per l'attuazione di tali interventi. Tali volumi premiali possono essere concessi, con delibera del consiglio comunale competente, nella misura massima del 20 per cento dei volumi esistenti o del 20 per cento di quelli che deriverebbero dalla applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale o fondiario previsto in quell'area dal piano urbanistico generale. Se i due valori sono diversi il parametro è costituito da quello maggiore.

2. Nelle ipotesi di cui al comma 1, il comune inserisce fra i volumi edificabili anche volumi di propria disponibilità, del tutto simili a quelli previsti dall'articolo 40-ter, in misura pari ai volumi concessi come premialità. Questi volumi, in considerazione della specificità del carattere della trasformazione urbana, possono avere destinazione diversa da quella residenziale e sono alienati con gare di evidenza pubblica ai sensi dell'articolo 40-ter.

3. Il corrispettivo della alienazione dei volumi aggiuntivi di cui al comma 2 appartiene al comune e può essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione utili alla funzionalità ed alla qualità ambientale dell'area oggetto di trasformazione urbana ovvero essere imputato allo stesso capitolo di bilancio relativo a quanto riveniente dalla alienazione dei volumi localizzati in aree di espansione.

4. Possono essere finanziate con le stesse risorse anche opere esterne all'area oggetto di trasformazione edilizia purché tali da dare ad essa funzionalità.

Art. 40-sexies.

1. In aree esterne al perimetro urbano ed in particolare in quelle oggetto di piani di recupero ambientale o sviluppo turistico si procede con il meccanismo del comparto ai sensi dell'articolo 23. I volumi di uso privato ritenuti dai piani compatibili con l'assetto ur-

banistico previsto per le aree pianificate sono assegnati per il 50 per cento ai proprietari delle aree oggetto di ciascun piano, in misura proporzionale alla dimensione delle superfici delle aree da ciascuno di essi possedute, e per il restante 50 per cento al comune o ai comuni territorialmente competenti.

2. I volumi corrisposti come indennizzo ai proprietari delle aree devono essere da questi edificati rispettando la localizzazione e le indicazioni tipologiche e normative prescritte dal piano particolareggiato. Nel caso di rifiuto da parte dei proprietari di tale forma di indennizzo, il comune interessato corrisponde loro una somma pari al valore agricolo dell'area espropriata iscrivendola nel capitolo di bilancio relativo alle opere di urbanizzazione. I volumi rifiutati come indennizzo entrano a far parte del patrimonio disponibile del comune; i corrispettivi della vendita spettano interamente al comune e sono iscritti nella stessa partita di bilancio cui è stato imputato il costo dell'esproprio dell'area. Le eventuali plusvalenze rispetto a quanto corrisposto come indennizzo per l'esproprio sono utilizzate secondo quanto disposto al comma 3.

3. Le somme ricavate dalla alienazione dei volumi di uso privato e proprietà pubblica di cui al comma 1 sono integralmente destinate alla urbanizzazione dell'area oggetto del piano e alla esecuzione di opere, anche esterne all'area, che siano tali da migliorarne la qualità o la funzionalità. Esse possono anche essere utilizzate per la eliminazione di opere abusive o per la acquisizione, finalizzata alla loro demolizione, di quelle abusive condonate. In quest'ultimo caso il corrispettivo da corrispondere ai soggetti espropriati può anche essere costituito, in tutto o in parte, da volumi di proprietà pubblica da realizzarsi secondo le indicazioni localizzative e tipologiche del piano particolareggiato di comparto.

4. Qualora le somme derivanti dalla alienazione dei volumi di spettanza pubblica risultino di entità superiore alle necessità di

cui al comma 3, vengono attribuite al comune competente. Se il territorio interessato dal piano ricade in due o più comuni, tali somme vengono tra essi suddivise in misura proporzionale alle superfici di loro competenza inserite nel comparto. Ciascun comune iscrive le somme nello stesso capitolo di bilancio previsto dall'articolo 40-*quater*.

5. Se nel piano è compreso un bene di interesse culturale, ambientale o storico, il consiglio comunale competente può decidere che esso venga escluso dall'esproprio insieme ad una adeguata area di pertinenza individuata attraverso il piano. Se, a giudizio del consiglio stesso, il bene è stato, nel tempo, opportunamente conservato o valorizzato dai proprietari, ad essi può altresì essere corrisposta una premialità in volumi edificabili pari a quella che spetterebbe loro in funzione della dimensione dell'area posseduta sottratta all'esproprio, ai sensi del comma 4, senza tener conto del volume delle costruzioni di pregio salvaguardate. Tali volumi premiali potranno essere edificabili nell'ambito delle aree di pertinenza del bene salvaguardato o in altra area secondo le indicazioni contenute nel piano di comparto.

6. Le risorse reperite con la alienazione dei volumi pubblici inseriti in un piano di questa natura sono integralmente utilizzate nella realizzazione delle opere pubbliche necessarie per la sua attuazione anche se site all'esterno dell'area oggetto del piano. Le risorse eventualmente residuali, una volta realizzate le opere di interesse pubblico previste, vengono dal comune immesse nel capitolo di bilancio relativo alle altre risorse acquisite ai sensi del disposto degli articoli 40-*bis* e 40-*ter*.

7. I piani particolareggiati di cui all'articolo 13, e successive modificazioni, sono corredati di uno studio atto a comprendere, con opportune analisi di carattere economico finanziario, in quale misura, a quali condizioni e in qual modo la urbanizzazione dell'area oggetto del piano potrebbe essere rea-

lizzata in tutto o in parte con finanziamento privato».

Art. 2.

1. Il primo anno di applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 40-*ter*, comma 1, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come introdotto dalla presente legge, è l'anno dell'entrata in vigore della presente legge, se ciò avviene entro il 30 giugno, l'anno successivo se avviene dopo tale data.

