SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 718)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori TOLOMELLI, CORALLO, GIUST, LEPRE e PASTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'8 FEBBRAIO 1980

Modifiche ed integrazioni alle leggi 18 agosto 1978, n. 497, e 5 agosto 1978, n. 457, dirette a facilitare l'acquisizione da parte del Ministero della difesa di immobili da destinare ad alloggi e servizi per le Forze armate

ONOREVOLI SENATORI. — Le modifiche legislative proposte, rispettivamente, alla legge 18 agosto 1978, n. 497 (alloggi per il personale militare), articolo 1, ed alla legge 5 agosto 1978, n. 457 (piano decennale per la casa), articolo 2, si prefiggono la realizzazione congiunta di due obiettivi di fondo non perseguibili allo stato dell'attuale normativa.

Il primo obiettivo consiste nell'ampliamento delle possibilità di realizzazione dei fini perseguìti dalla legge n. 497 del 1978 relativamente alla sua operatività all'interno dei piani di zona (PEEP) previsti dalla legge n. 167 del 1962 e successive modificazioni.

Il secondo obiettivo consiste nel potenziare gli strumenti di intervento a favore dei comuni intesi a far acquisire ai medesimi la disponibilità di beni immobili anche demaniali che il Ministero della difesa dismetterà, anche ai fini di cui alla menzionata legge n. 497 del 1978.

È opportuno sottolineare che ciascuna delle due modifiche legislative proposte persegue, sia pure in diversa misura, il soddisfacimento di entrambi gli obiettivi sopra indicati.

Passando ad un esame sintetico delle due norme proposte, per quanto riguarda la norma di cui all'articolo 1, si sottolinea come il Ministero della difesa sia facoltizzato ad acquistare dal Comune la proprietà di aree PEEP (ed eventualmente anche la proprietà di fabbricati che ivi insistono sia allo scopo di demolirli per far luogo, in conformità al piano di zona, alla realizzazione di edifici residenziali, sia per utilizzarli laddove già tali) senza dover sottostare, sotto ogni profilo — e ciò in forza di esplicita disposizione esonerativa — alle limitazioni dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per quanto concerne gli alloggi da costruirvi, riconducendo conseguentemente tali interventi sotto la disciplina esclusiva della legge n. 497 del 1978.

In tal modo si sono accresciute le possibilità di intervento sia del Ministero che del Comune in vista dei rispettivi obiettivi sopra enunciati.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

Inoltre, sempre per agevolare i programmi del Ministero si è provveduto a qualificare come prioritarie le sue esigenze, sia pure nel contesto di una valutazione comparativa con il dimensionamento dei singoli piani di zona investiti dalle istanze del Ministero stesso; comparazione che va fatta in ogni caso, ci siano o meno altre domande concorrenti.

Per quanto riguarda la norma di cui all'articolo 2 si sottolinea come il Ministero viene così facoltizzato ad acquistare anche alloggi, sempre all'interno dei PEEP, realizzati da imprese di costruzione o loro consorzi, sia su area in proprietà, sia su area in diritto di superficie.

In tale ultimo caso, ai fini di consentire al Ministero l'acquisizione della piena proprietà dell'immobile, interviene nel contratto di compravendita anche il Comune, che cede al Ministero i residui diritti di cui è rimasto titolare.

In analogia a quanto stabilito dalla norma di cui all'articolo 1 anche qui è previsto l'esonero da tutte le limitazioni contenute nelle convenzioni *ex* articolo 35 della legge n. 865 del 1971, che legano Comune e impresa di costruzione cedente.

La norma si fa altresì carico, mirando con ciò al soddisfacimento del secondo obiettivo sopraindicato, di consentire l'intervento del Comune nell'ambito dei rapporti negoziali intercorrenti fra Ministero ed impresa cedente.

A tal fine con altri commi si è regolata la procedura volta ad assicurare un'azione concertata fra Ministero, Regioni e Comuni interessati.

Si sottolinea infine che per la stima degli immobili (sia aree che edifici) oggetto di cessione fra Comuni e Ministero si è fatto ricorso ai criteri valutativi fissati dall'articolo 16 della legge n. 865 del 1971. Il rinvio a tale normativa è parso equo e congruo tenuto conto sia della natura pubblica dei due soggetti contraenti, sia della *ratio* del disegno di legge, che vede nella permuta lo strumento privilegiato per gli auspicati trasferimenti immobiliari.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Il comma secondo dell'articolo 4 della legge 18 agosto 1978, n. 497, è sostituito dai seguenti:

« Nei casi in cui non siano disponibili o comunque non siano utilizzabili aree o immobili di cui al precedente comma, il Ministero della difesa è autorizzato ad acquistare dai Comuni, o ricevere in permuta dai medesimi in cambio di aree o fabbricati anche demaniali, la piena proprietà delle aree e dei fabbricati eventualmente su di esse insistenti, compresi nei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, o, in mancanza di questi, ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nei limiti previsti dall'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nell'ipotesi in cui le aree da trasferire dal Comune al Ministero siano ricomprese dal programma pluriennale di cui all'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nella quota da cedere in diritto di superficie, la deliberazione del Comune che dispone la cessione in proprietà delle aree stesse costituisce modifica al programma pluriennale. La volumetria delle arere cedute può superare il limite massimo del 40 per cento di cui all'undicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il Comune cedente ha facoltà di rideterminare, sempre entro i limiti di cui all'undicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le quote di aree da cedere in proprietà e in superficie con riferimento all'intero piano di zona, nel rispetto del regime delle aree già assegnate e con esclusione di quelle alienate al Ministero della difesa.

All'istanza del Ministero della difesa, intesa ad ottenere dai Comuni la cessione della proprietà degli immobili di cui sopra, mediante compravendita o permuta, è data preferenza rispetto a tutte le domande concor-

renti. Detta istanza sarà accolta, in ogni caso, compatibilmente con il dimensionamento degli strumenti urbanistici sopra richiamati.

Il regime giuridico degli alloggi realizzati sulle aree suindicate è definito dalla presente legge anche in deroga a quanto disposto dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Sempre nei casi in cui non siano disponibili o comunque non siano utilizzabili aree o immobili di cui al primo comma, il Ministero della difesa è altresì autorizzato:

a stipulare permute di aree o fabbricati demaniali non idonei alle finalità di cui al precedente articolo 1 con idonee aree o alloggi di tipo economico, anche di maggior valore, di proprietà dei Comuni o, in subordine, di altri soggetti pubblici, mediante conguaglio a carico degli stanziamenti previsti dalla presente legge a favore dell'erario, purchè nel rispetto dei piani regolatori comunali o di altri strumenti urbanistici. In quest'ultimo caso, il relativo importo è versato in tesoreria per essere riassegnato all'Amministrazione della difesa per le finalità di cui al precedente articolo 1. Si applicano, in quanto non derogate e compatibili, le disposizioni di cui al regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000, convertito nella legge 17 aprile 1925, n. 473, sostituendo la commissione di cui all'articolo 4 con il comitato di cui all'articolo 23 della presente legge;

ad acquisire aree non comprese nei piani di zona con l'applicazione delle disposizioni contenute nella legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Il valore di tutti gli immobili oggetto di negozi di trasferimento ai sensi del presente articolo fra Ministero, Comuni ed altri soggetti pubblici, sia se effettuato a titolo di compravendita che di permuta, sarà determinato con i criteri di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni. Nei casi di cessione al Ministero da parte dei Comuni di aree comprese nei PEEP, all'importo risultante dalla stima come sopra compiuta sarà aggiunto il costo delle opere di urbanizzazione pertinenti alla volumetria relativa alle aree cedute.

Le permute di immobili demaniali di cui al presente articolo effettuate dal Ministero

della difesa con i Comuni e con altri soggetti pubblici — alle quali si procederà, come per tutte le altre cessioni di immobili demaniali che in forza di atti di permuta o compravendita interverranno ai fini della presente legge fra i predetti soggetti, a trattativa privata — non sono sottoposte alle limitazioni di cui al regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000, convertito nella legge 17 aprile 1925, n. 473 ».

Art. 2.

Dopo l'articolo 46 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è inserito il seguente articolo:

« Art. 46-*bis*. — Gli alloggi realizzati da imprese di costruzione e loro consorzi nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, sia su aree in regime di diritto di superficie, sia su aree in regime di proprietà possono essere venduti dai soggetti costruttori, qualunque sia il tipo di finanziamento utilizzato ed ai prezzi fissati nella convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, al Ministero della difesa per i fini di cui alla legge 18 agosto 1978, n. 497.

In tal caso, gli oneri stabiliti nella convenzione stipulata tra il costruttore ed il Comune ai sensi del richiamato articolo 35 non si trasferiscono al Ministero acquirente.

Qualora gli alloggi siano costruiti su aree in regime di diritto di superficie, il Ministero dovrà acquisire anche in tal caso la piena proprietà delle aree stesse, in deroga all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

A tale effetto alla compravendita interviene anche il Comune, al quale, in cambio dei residui diritti ceduti al Ministero, sarà dovuto un importo pari al valore dell'immobile determinato con i criteri indicati nel successivo decimo comma dedotto il corrispettivo della concessione del diritto di superficie già gravante sull'impresa concessionaria.

L'assegnazione degli alloggi acquistati a norma dei precedenti commi è disciplinata esclusivamente dalle disposizioni contenute nella legge 18 agosto 1978, n. 497.

Al fine di consentire ai Comuni di acquisire aree o fabbricati anche demaniali disponibili in uso al Ministero della difesa, il Ministero stesso comunicherà alle Regioni interessate i progetti di vendita degli immobili disponibili.

Le Regioni ne informeranno i Comuni territorialmente competenti nonchè quelli limitrofi, i quali, qualora siano interessati all'acquisizione di detti beni, dovranno far pervenire al Ministero della difesa, entro 90 giorni dalla data di comunicazione alla Regione delle suddette determinazioni, formale istanza di acquisto.

In presenza di tale istanza, il Ministero è autorizzato, qualora lo ritenga conveniente, a vendere al Comune interessato la proprietà degli immobili richiesti, contestualmente all'acquisto degli alloggi e delle aree di cui ai commi precedenti.

In tal caso, gli atti di vendita e di acquisto sono approvati con unico provvedimento ed i rapporti di credito e debito da essi scaturenti si considerano definitivamente estinti con l'accollo da parte del Comune, salvi i necessari conguagli, del debito gravante sul Ministero, a seguito delle acquisizioni realizzate, sia verso il Comune, sia verso le imprese di costruzione e loro consorzi.

Il valore degli immobili da cedere da parte del Ministero ai Comuni sarà determinato ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

Gli atti di trasferimento di immobili demaniali fra Ministero della difesa e Comuni — ai quali si provvederà, come per quelli di immobili non demaniali, a trattativa privata — non sono sottoposti alle limitazioni di cui al regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000, convertito nella legge 17 aprile 1925, n. 473 ».