

SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 1947

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici

(PRANDINI)

di concerto col Ministro delle Finanze

(FORMICA)

col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

(CIRINO POMICINO)

col Ministro del Tesoro

(CARLI)

col Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste

(MANNINO)

col Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali

(FACCHIANO)

col Ministro dell'Ambiente

(RUFFOLO)

e col Ministro per gli Interventi Straordinari nel Mezzogiorno

(MISASI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 NOVEMBRE 1989

Norme in materia di espropriazione per pubblica utilità

ONOREVOLI SENATORI. - 1. Il disegno di legge ha lo scopo di porre rimedio alla grave situazione di carenza normativa in materia di determinazione della indennità di espropriazione, verificatasi in conseguenza delle note sentenze della Corte Costituzionale n. 5 del 1980, n. 92 del 1982 e n. 223 del 1983.

Appare opportuno un richiamo, sia pure sintetico, al regime normativo anteriore alle richiamate decisioni della Corte. La legge 22 ottobre 1971, n. 865, aveva introdotto una disciplina uniforme che soddisfaceva all'esigenza di consentire determinazioni secondo criteri oggettivi ed automatici, da utilizzare per tutte le espropriazioni promosse dalle pubbliche Amministrazioni. L'indennizzo era infatti calcolato sulla base del valore agricolo medio, corrispondente al tipo di coltura in atto per le aree esterne al centro edificato; per le aree comprese nei centri edificati, esso era invece commisurato al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria, coprivano una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata, maggiorato da coefficienti legati all'ubicazione dei suoli e alla dimensione demografica del comune.

La sentenza n. 5 del 1980, già citata, dichiarò peraltro costituzionalmente illegittimi i criteri esposti con riferimento alle indennità per le aree edificabili, ritenendoli contrastanti con il principio di eguaglianza sancito dall'articolo 3 della Costituzione e con il diritto all'adeguato ristoro che l'articolo 42 della Costituzione assicura all'espropriato. Secondo la Corte l'astrattezza del criterio adottato poteva portare a irragionevoli trattamenti differenziati; per i terreni edificabili ed interessati dal processo di urbanizzazione potevano infatti essere attribuiti indennizzi diversi, sia in relazione al maggiore o minore pregio delle zone agricole nelle quali erano posti, sia se inclusi o meno nel perimetro del centro edificato. Più in generale, la Corte Costituzionale, nelle sentenze richiamate, ha affermato il principio che

l'indennizzo per l'esproprio, se non deve costituire una «integrale riparazione per la perdita subita», in quanto occorre coordinare il diritto del privato con l'interesse generale, non può essere, tuttavia, meramente simbolico, ma deve rappresentare un «serio ristoro». Perchè ciò possa realizzarsi occorre far riferimento al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale «destinazione economica» di esso, secondo legge.

Il ragionamento seguito dalla Corte per giungere alla dichiarazione di incostituzionalità dei criteri per la determinazione degli indennizzi investe, insomma, uno dei principi su cui la legge aveva basato il nuovo regime dei suoli. Il medesimo indirizzo è stato confermato con la sentenza n. 92 del 1982 sui vincoli di inedificabilità o preordinati all'espropriazione posti dal piano regolatore generale, vincoli che essendo, secondo la Corte, ancora regolati dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187, perdevano di efficacia ove entro cinque anni non fossero approvati i relativi piani particolareggiati.

Subito dopo la sentenza n. 5 del 1980, per arginare le difficoltà di ordine giuridico e finanziario ed evitare il blocco dei procedimenti espropriativi, era stata approvata la legge 29 luglio 1980, n. 385, recante norme provvisorie sull'indennità di espropriazione di aree edificabili, efficace fino all'entrata in vigore di un'apposita legge di riforma da emanarsi entro un anno. La legge indicata confermava i criteri di determinazione dell'indennità stabiliti dalla legge n. 865 del 1971, come modificata dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 - quelli cioè che la Corte aveva dichiarato illegittimi -, riconoscendoli però soltanto a titolo provvisorio e salvo conguaglio a seguito dell'approvazione della futura legge. Il termine di efficacia di queste norme veniva poi per ben tre volte prorogato (leggi di conversione n. 535 del 1981, n. 481 del 1982 e legge n. 943 del 1982).

Ma interveniva nuovamente la Corte Costituzionale che con la sentenza n. 223 del 1983 dichiarava l'illegittimità anche dell'indennità provvisoria pur soggetta a conguaglio.

Dopo quest'ultima sentenza, Governo e Parlamento hanno più volte affrontato il problema. Nel corso della IX legislatura il Governo presentava un disegno di legge (Atto Senato n. 475) - dichiaratamente provvisorio - recante «Norme in materia di espropriazione per pubblica utilità». La proposta era basata sul criterio della media fra il valore venale del bene e quello del reddito dominicale rivalutato degli ultimi dieci anni, derivato con opportuni adattamenti e con l'abbattimento del 40 per cento dalla nota legge sul risanamento della città di Napoli (15 gennaio 1885, n. 2892).

Il disegno di legge di iniziativa governativa, unificato col testo proposto da senatori liberali (Atto Senato n. 91) e integrato con alcune norme del disegno di legge del Gruppo comunista (Atto Senato n. 191), veniva approvato in Aula al Senato nella seduta del 15 ottobre 1986 e comunicato alla Presidenza della Camera il 21 ottobre 1986 (Atto Camera n. 4084). Lo scioglimento anticipato delle Camere non ne consentiva però l'ulteriore esame.

Nel corso dell'attuale legislatura la 13^a Commissione del Senato ha iniziato l'esame dei numerosi provvedimenti presentati, a partire dal disegno di legge elaborato dal Gruppo socialista (Atto Senato n. 799, primo firmatario il senatore Cutrera). Tale proposta, ispirandosi in parte ai principi della legislazione francese, costituisce un tentativo per riequilibrare, seppur parzialmente, gli oggettivi svantaggi subiti da proprietari di aree assoggettate a procedimento di espropriazione con i benefici che derivano invece ai proprietari di aree a cui viene assegnata una possibilità edificatoria più o meno elevata.

La novità consiste nel fatto che la perequazione tra i proprietari viene perseguita attraverso l'imposizione di un contributo sul plusvalore fondiario per coloro che, nel rispetto delle previsioni del piano regolatore, sfruttano i terreni costruendo con un indice di edificabilità che supera un valore fissato in modo convenzionale. Le somme derivanti da questo

tipo di prelievo, da pagarsi al momento del rilascio della concessione edilizia, sono costituite in un fondo speciale presso l'amministrazione comunale finalizzato all'acquisizione ed espropriazione delle aree.

Con una impostazione assai simile al disegno di legge Cutrera, veniva approntato un disegno di legge anche da parte del Gruppo democristiano (Atto Senato n. 1018, primo firmatario il senatore Mancino), mentre gli altri Gruppi presentavano i testi della precedente legislatura. Tali proposte sono confluite in un testo unificato, elaborato da un Comitato ristretto costituito nell'ambito della 13^a Commissione, sul quale si sta sviluppando il dibattito.

Il tema delle espropriazioni è stato, peraltro, affrontato in modo diverso dalla Camera dei deputati, presso l'VIII Commissione, nell'ambito del provvedimento generale sull'edilizia abitativa. In quella sede è stato poi, recentemente, deciso lo stralcio delle norme riguardanti il regime transitorio degli espropri facendone oggetto di un provvedimento *ad hoc*. Si tratta di un testo che propone, in sostanza, criteri basati sull'attribuzione di un indennizzo calcolato secondo quanto stabilito dalla citata legge per Napoli (n. 2892 del 1885), con un abbattimento del 40 per cento.

Il presente disegno di legge vuole rappresentare una scelta precisa tra i diversi orientamenti emersi in sede parlamentare e, nell'ispirarsi in larga misura al disegno di legge unificato all'esame della 13^a Commissione del Senato, si discosta dal medesimo in alcuni punti di rilievo.

Si propone, innanzitutto, di evitare l'adozione di provvedimenti *ad hoc* di perimetrazione del territorio, al fine di individuare le aree edificabili e quelle che tali non sono. Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione si è voluto far riferimento unicamente alla natura delle aree, secondo la classificazione in zone territoriali omogenee secondo la previsione del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968.

Si attua, in sostanza, un riscontro effettivo della situazione urbanistica esistente sulla base dei piani adottati. Tale scelta rappresenta una notevole semplificazione delle procedure, per-

chè consente di superare la fase delle preventive perimetrazioni al di là delle determinazioni urbanistiche in atto, spesso col rischio di provocare, in sede locale, pretese di vario segno che potrebbero intralciare seriamente il corso dei procedimenti.

Per quanto attiene alle valutazioni economiche si ritiene utile rappresentare quanto segue.

Premesso che una relativa approssimazione nella materia che si sta esaminando resta comunque inevitabile, si passa ad illustrare la portata economica della nuova normativa attraverso la presentazione di situazioni limite, onde stabilire la variazione delle misure di indennità previste dal provvedimento nelle varie fattispecie, nonché la determinazione dell'importo del contributo sul plusvalore fondiario (articolo 4 del provvedimento) destinato a sostituire il contributo sul costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La rilevazione viene condotta prendendo in esame un lotto tipico di mille metri quadri sito in zone diverse del territorio nazionale cui, ai soli fini della determinazione delle corrispondenti indennità di esproprio, sono attribuiti indici convenzionali di edificabilità pari a quelli previsti dall'articolo 2 del provvedimento e cioè i tre indici 1,2 - 0,8 - 0,4 calcolati a mc/mq a seconda delle diverse zone omogenee in cui il lotto sia, in ipotesi, situato.

Assumendo come valore convenzionale di edificazione la cifra di 2.000.000 a metro quadro e un'incidenza dell'area variabile tra il 5 e il 20 per cento a seconda dei comuni considerati (l'articolo 3 del disegno di legge consente di prendere in considerazione anche un'incidenza al di sotto del 5 per cento, ma tale possibilità può essere tralasciata), il computo della indennità di espropriazione, secondo il criterio previsto dall'articolo 6, comma 1, del provvedimento, porta al seguente risultato:

nel minimo (indice 0,4; incidenza dell'area 5 per cento):

$$0,4 \times 1.000 \times 2.000.000 / 3,5 \times \\ \times 5/100 = 11.428.570;$$

nel massimo (indice 1,2; incidenza dell'area 20 per cento):

$$1,2 \times 1.000 \times 2.000.000 / 3,5 \times \\ \times 20/100 = 137.142.840.$$

Ne deriva che l'indennizzo a metro quadro può variare da un minimo di lire 11.428 per zone ai limiti dell'edificabilità, fino ad un massimo di lire 137.142 per zone di alto pregio.

Non vengono presi in considerazione terreni a destinazione agricola in atto, nè terreni considerati inedificabili a sensi dell'articolo 1, comma 3, del provvedimento, restando per gli stessi fermi i criteri già previsti dalle leggi in vigore, la cui legittimità costituzionale non è stata posta in discussione.

Ovviamente i valori sopra indicati potrebbero subire variazioni in dipendenza di altri fattori, in particolare del valore convenzionale dell'edificazione quale rilevato a sensi dell'articolo 3 del provvedimento.

Il contributo sul plusvalore non è agevolmente quantificabile, dipendendo in primo luogo dalla potenzialità edificatoria del terreno, da cui deve essere detratto, quale abbuono, il valore (teorico) della indennità di espropriazione afferente al lotto considerato.

Dato un indice fondiario di due metri cubi per metro quadro e mantenendo fermo il valore convenzionale di edificazione a due milioni per metro quadro, il contributo può variare come appresso:

superficie realizzabile su un lotto di 1.000 metri quadri:

$$\text{mc } 2.000 : 3,5 = \text{mq } 571,428$$

nel minimo (incidenza area 5 per cento):

$$571,428 \times 5/100 \times 2.000.000 = 57.142.800$$

da cui poi va detratto il valore teorico della indennità di esproprio e cioè una somma, nel minimo (indice di edificabilità convenzionale 0,4), pari a 11.428.570 (come sopra); nel massimo (indice di edificabilità convenzionale pari a 1,2 in zona, presumibilmente, ad alta tensione), pari al triplo dell'importo precedente e cioè 34.285.710;

nel massimo (incidenza area 20 per cento):

$$571,428 \times 20/100 \times 2.000.000 = 228.571.200$$

da cui va poi detratto il valore teorico della indennità di esproprio, corrispondente ad una somma, nel massimo, pari a 137.142.840 (come sopra, per indice di edificabilità con-

venzionale di 1,2); nel minimo (indice 0,4) pari ad un terzo in meno, e cioè 45.714.280.

La quantificazione di cui sopra consente una valutazione attendibile degli oneri connessi col provvedimento, per cui peraltro non deve prevedersi copertura finanziaria, atteso il rilievo che gli oneri per indennità di espropriazione rientrano tra le spese già previste per le opere di competenza degli enti esproprianti, mentre il contributo sul plusvalore fondiario va a sostituire il contributo sul costo di costruzione (attualmente del 10 per cento) ed è quindi, rispetto a quest'ultimo, più consistente.

2. Il disegno di legge è formato da due capi: il primo riguarda il regime degli immobili e la determinazione degli indennizzi per l'espropriazione, il secondo le norme procedurali.

In particolare, all'articolo 1 sono definite le zone edificabili e quelle non edificabili ai soli fini della determinazione dell'indennità di espropriazione e del contributo sul plusvalore.

L'articolo 2 stabilisce tre indici convenzionali di edificabilità eguali per tutti i comuni, i cui valori riproducono quelli indicati nel testo unificato elaborato dal comitato ristretto della 13^a Commissione del Senato.

I criteri di determinazione del valore convenzionale dell'edificazione e della relativa incidenza dell'area sono indicati all'articolo 3; il medesimo articolo dispone anche l'integrazione, la composizione e il funzionamento delle commissioni provinciali di cui all'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'articolo 4 stabilisce le modalità di determinazione e di pagamento del contributo sul plusvalore fondiario. Il contributo viene ridotto al 25 per cento per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, allo scopo di incoraggiare la possibilità di valorizzazione e recupero del patrimonio esistente. Si è ritenuto cioè, in presenza di situazioni di urbanizzazione già esistente ed in vista delle esigenze sociali che impongono, spesso con costo superiore rispetto al nuovo, di restituire un aspetto più dignitoso a zone degradate, di consentire una significativa agevolazione.

L'articolo 5, per le aree non edificabili, per quelle in zona agricola per le quali vi sia un'attribuzione volumetrica in funzione del-

l'acquisizione pubblica, nonché per le aree ricadenti in comuni privi di strumentazione urbanistica, stabilisce che l'indennità di espropriazione è determinata ai sensi del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'articolo 6 stabilisce le modalità di determinazione dell'indennità di esproprio per le aree edificabili, tenendo conto dell'indice convenzionale di edificabilità, del valore convenzionale dell'edificazione e dell'incidenza dell'area. Nel caso di aree edificate, l'indennizzo dovrà comprendere anche il valore del manufatto esistente. Il comma 5 - in armonia con quanto prevede l'articolo 1 del disegno di legge recante «norme di delega in materia di autonomia impositiva degli enti locali» (Atto Senato n. 1895) - dispone che l'indennità di esproprio calcolata in base ai criteri fissati dallo stesso articolo 6 non potrà essere corrisposta in misura superiore al valore imponibile dichiarato ai fini dell'introducenda imposta comunale sugli immobili.

L'articolo 7 stabilisce che i criteri di determinazione dell'indennità per i procedimenti espropriativi in corso alla data di entrata in vigore della legge sono gli stessi indicati all'articolo 6.

L'articolo 8 stabilisce che il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, determina le modalità ed i criteri tecnici per l'applicazione degli indici e dei valori parametrici previsti dal disegno di legge.

Il Ministero dei lavori pubblici si era, inoltre, dato carico del problema relativo alla validità dei vincoli preordinati alla espropriazione e indicati nei piani regolatori.

Si era prospettata una soluzione del seguente tenore:

«1. Le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora, entro dieci anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale, non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionata. L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione.

2. Per i piani regolatori generali approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni di cui al precedente comma decorre dalla stessa data.

3. Trascorso tale termine senza che sia iniziato il procedimento espropriativo, le indicazioni di piano regolatore decadono e non possono essere rinnovate se non nell'ambito di un nuovo piano o di una variante urbanistica. In quest'ultima ipotesi, qualora l'espropriando lo richieda, l'espropriazione deve essere effettuata entro il termine perentorio di cinque anni dalla data della domanda».

Con tale norma si mirava a porre un rimedio alla situazione di incertezza in ordine alla effettiva utilizzazione delle aree successivamente alla scadenza dei vincoli. La soluzione sopra prospettata sembrava quella preferibile in quanto comportava altresì, a fronte dell'ulteriore proroga decennale dell'efficacia dei vincoli di piano, il riconoscimento, a favore dei proprietari interessati, della facoltà di richiedere essi stessi l'espropriazione e di conseguire la indennità calcolata secondo la nuova normativa entro un periodo prestabilito, stante la perentorietà del termine per l'espropriazione.

Peraltro, trattandosi di disposizione che attiene precipuamente alla materia urbanistica, si è ritenuto preferibile un ulteriore momento di riflessione e pertanto si è deciso di porre allo studio una proposta compiuta ed organica per tutte le questioni su cui appaiono opportuni ulteriori approfondimenti.

3. Il capo II (articoli da 9 a 18) contiene norme procedurali intese, da un lato, a disciplinare il ricorso all'occupazione d'urgenza, tenendo conto della funzione che essa è venuta ad assumere nella pratica, e, dall'altro, a snellire e ad uniformare il procedimento di espropriazione.

Com'è noto, infatti, l'occupazione di urgenza, prevista dall'articolo 71 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, è andata col tempo perdendo la sua connotazione originaria di istituto eccezionale, inteso a consentire l'esecuzione di opere in presenza di situazioni di forza maggiore, di necessità e di assoluta urgenza, per divenire sempre più lo strumento abituale mediante il quale l'espropriante può,

prima dell'espropriazione, immettersi nel possesso del bene e, al tempo stesso, differire l'adempimento dell'obbligo di corrispondere l'indennità dovuta per l'espropriazione fino alla scadenza del termine legale dell'occupazione. Anche la natura rigorosamente temporanea dell'occupazione è venuta sensibilmente ad attenuarsi; il termine di durata è stato, infatti, portato da due a cinque anni con la legge 22 ottobre 1971, n. 865, e quindi più volte prorogato per le occupazioni in atto al momento dell'entrata in vigore delle relative disposizioni.

Il capo II si propone, perciò, di ridisciplinare l'istituto riconoscendone la reale funzione di strumento preordinato all'espropriazione, come una fase del procedimento espropriativo che segue (e non precede) quella relativa alla determinazione e corresponsione dell'indennità.

Venendo all'esame dei singoli articoli, si precisa che:

L'articolo 9 dispone la notifica del provvedimento al proprietario, risultante dai registri del Catasto e della Conservatoria, mediante avviso contenente l'individuazione del bene da espropriare, nonché un'ideale pubblicità volta a favorire l'intervento, nella procedura espropriativa, dei soggetti interessati.

L'articolo 10 stabilisce che anche in sede di redazione del verbale di consistenza le parti possano addivenire al componimento bonario della misura dell'indennità dovuta, fissandosi altresì un termine per l'accordo, mentre l'articolo 11 prevede le modalità per la corresponsione dell'acconto ed il procedimento di revisione in caso di mancata accettazione dell'importo offerto.

L'articolo 12 dispone che la facoltà di procedere all'occupazione è subordinata all'avvenuto espletamento degli incombenzi relativi alla fase della corresponsione dell'indennizzo. Inoltre fissa la misura dell'indennità di occupazione in ragione della differenza tra l'acconto corrisposto e l'ammontare dell'indennità definitiva.

L'articolo 13 stabilisce le modalità per la corresponsione dell'indennità dovuta a saldo.

L'articolo 14 detta disposizioni in ordine al contenuto ed alle forme del decreto di espropriazione.

L'articolo 15 è finalizzato ad individuare con certezza l'organo competente ad emanare il decreto di espropriazione per interventi infrastrutturali promossi da consorzi industriali per il Mezzogiorno, al fine di eliminare dubbi di carattere interpretativo che ritardano notevolmente l'attuazione degli interventi medesimi ed allo scopo di abbreviare le procedure espropriative occorrenti per realizzare le opere incluse nei piani annuali per il Mezzogiorno.

L'articolo 16 abroga le norme di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, non compatibili col provvedimento in esame, mentre l'articolo 17 prevede le procedure per l'utilizzo dei finanziamenti disposti dalla legge 27 ottobre 1988, n. 458.

Si precisa al riguardo che alla corresponsione dei conguagli dovuti per le espropriazio-

ni non ancora definite alla data di entrata in vigore del presente disegno di legge provvederanno i soggetti esproprianti nell'ambito delle proprie disponibilità di bilancio e per i comuni e le province, relativamente ai maggiori oneri di esproprio maturati alla data del 31 dicembre 1989, mediante le risorse di cui alla legge 27 ottobre 1988, n. 458, in conformità dei criteri indicati dall'articolo 17 del disegno di legge stesso.

Con l'articolo 18, infine, viene disposta l'immediata entrata in vigore della legge.

Non comportando il provvedimento in esame nuovi o maggiori oneri, non si procede alla stesura della relazione tecnica di cui all'articolo 11-ter della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

Art. 1.

(Ambito di applicazione della legge)

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

2. Ai fini dell'applicazione della presente legge, sono considerate edificabili le parti di territorio comunale comprese nelle zone omogenee A), B), C), D) ed F) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, escluse le aree di cui al comma 3.

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

a) le aree con destinazione agricola in atto e quelle che, per le caratteristiche dei terreni e la loro destinazione economica, non sono interessate al processo di sviluppo edilizio;

b) le aree soggette a vincolo di inedificabilità in funzione di un originario interesse pubblico ad esso immanente, dichiarato da leggi statali, regionali o da provvedimenti dell'autorità amministrativa;

c) le aree non comprese fra quelle di cui alla lettera b) sottoposte a vincolo di inedificabilità a causa della instabilità dei terreni per fenomeni idrogeologici, sismici o vulcanici;

d) le aree identificate con provvedimento del Ministro dell'ambiente nell'ambito dei piani di cui all'articolo 6, comma 5, della legge 28 agosto 1989, n. 305, in quanto non compatibili con insediamenti abitativi e lavorativi, ovvero nell'atto conclusivo del procedimento di valutazione dell'impatto ambientale di cui all'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349;

e) le zone boscate di cui all'articolo 9, ultimo comma, della legge 1° marzo 1975, n. 47, sottratte a diversa destinazione.

4. Dall'ambito di applicazione della presente legge sono esclusi i beni dello Stato e delle aziende autonome statali, anche se dotate di personalità giuridica, i quali non sono suscettibili di espropriazione.

Art. 2.

(Indice convenzionale di edificabilità)

1. Nelle zone edificabili di cui all'articolo 1, comma 2, a ciascuna area è attribuito, ai soli fini stabiliti dalla presente legge, un indice convenzionale di edificabilità. Esso è espresso nel rapporto fra i metri cubi edificabili e i metri quadrati di superficie dell'area di proprietà. Le aree sono misurate nella loro consistenza catastale o, in mancanza, come in fatto. L'indice convenzionale è pari a:

- a) 1,2 mc/mq per le aree comprese nella zona omogenea A);
- b) 0,8 mc/mq per le aree comprese nella zona omogenea B);
- c) 0,4 mc/mq per le restanti aree edificabili ai sensi dell'articolo 1, comma 2.

Art. 3.

(Valore convenzionale dell'edificazione e incidenza dell'area)

1. La commissione di cui all'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è integrata, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la partecipazione di tre esperti di estimo urbano, scelti dalla Regione. La commissione determina ogni due anni, per ciascun comune e per zona territoriale omogenea, il valore convenzionale della edificazione e l'incidenza dell'area. La commissione può articolarsi in sottocommissioni di ambito territoriale. In tal caso anche le sottocommissioni sono integrate con la partecipazione di tre esperti.

2. Le Regioni determinano con legge i compensi dei componenti delle commissioni e delle sottocommissioni.

3. Il valore convenzionale della edificazione, espresso in lire per metro quadro di

superficie lorda di pavimento, è calcolato tenendo conto, per ogni destinazione d'uso consentita e per caratteri tipologici, dei ricavi medi rilevati sul mercato dalla vendita di edifici con destinazione equivalente.

4. L'incidenza dell'area è proporzionale al valore convenzionale degli immobili e non può essere superiore al 20 per cento di tale valore.

Art. 4.

(Contributo sul plusvalore fondiario)

1. Il rilascio della concessione edilizia ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è subordinato al versamento del contributo per le spese di urbanizzazione, nonché di quello sul plusvalore fondiario, che sostituisce la parte di contributo afferente al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e seguenti della stessa legge. Il plusvalore fondiario è pari alla differenza tra il valore convenzionale dell'area di cui al comma 2 e quello dell'indennità di espropriazione di cui agli articoli 5 e 6.

2. Il valore convenzionale dell'area è pari al prodotto tra:

a) il valore convenzionale dell'edificazione calcolato ai sensi del comma 3 dell'articolo 3;

b) l'incidenza dell'area calcolata ai sensi del comma 4 dell'articolo 3;

c) la superficie lorda di pavimento dell'opera da realizzare.

3. Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti che comporti il rilascio di concessione edilizia, il contributo sul plusvalore fondiario è commisurato alla differenza dei valori convenzionali delle rispettive destinazioni d'uso.

4. Il versamento del contributo sul plusvalore fondiario non è dovuto nei casi di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora il valore dell'indennità di espropriazione risulti superiore al valore convenzionale dell'area, nulla è dovuto dal richiedente la concessione edilizia.

5. Il contributo sul plusvalore è ridotto al 25 per cento per gli interventi di cui alle lettere d)

ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

6. I proventi del contributo sul plusvalore fondiario e quelli di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, formano parte dei fondi destinati alla gestione urbanistica comunale. Essi sono versati nella contabilità speciale fruttifera presso le sezioni di Tesoreria provinciale dello Stato.

Art. 5.

(Determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree non edificabili)

1. Per le aree non edificabili ai sensi del comma 3 dell'articolo 1, per quelle comprese nelle zone destinate all'utilizzazione agricola dai vigenti strumenti di pianificazione, per le quali vi sia un'attribuzione volumetrica in funzione dell'acquisizione pubblica, nonché per le aree ricadenti in comuni privi di strumenti urbanistici generali comunali vigenti, l'indennità di espropriazione è determinata a norma delle disposizioni di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Per le espropriazioni di aree agricole su cui insistono costruzioni, si applicano le disposizioni dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni. Per le costruzioni realizzate dopo la data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si tiene conto anche del contributo di concessione corrisposto.

Art. 6.

(Determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e i manufatti edilizi)

1. Per le aree edificabili ai sensi del comma 2 dell'articolo 1, l'indennità di espropriazione è determinata dal prodotto tra:

a) l'indice convenzionale di edificabilità definito a norma dell'articolo 2;

b) il valore convenzionale dell'edificazione calcolato ai sensi del comma 3 dell'articolo

3, espresso in metri cubi assumendo un'altezza virtuale uguale a metri 3,50;

c) l'incidenza dell'area calcolata ai sensi del comma 4 dell'articolo 3;

d) la superficie da espropriare.

2. Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate ai sensi dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'indennità è determinata in base alla somma del valore dell'area, definito a norma del comma 1, e del valore delle opere di urbanizzazione o delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Si tiene conto altresì dei vincoli ai fini di tutela storica, artistica e ambientale e, per le costruzioni realizzate dopo la data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del contributo di concessione corrisposto.

3. La disposizione di cui al comma 2 si applica nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le costruzioni siano state realizzate dal proprietario in conformità alle disposizioni vigenti nel momento della loro esecuzione. Si applica altresì nel caso di opere e costruzioni per le quali sia intervenuta concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

5. Se il valore delle aree fabbricabili dichiarato ai fini dell'imposta comunale immobiliare sul valore dei fabbricati e delle aree fabbricabili è inferiore all'ammontare della indennità calcolata con i criteri di cui al presente articolo, essa è determinata in misura pari al valore dichiarato ai fini della predetta imposta.

Art. 7.

(Procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 6 in materia di determinazione delle indennità di espropriazione non si applicano ai procedimenti in corso se la liquidazione dell'indennità predetta sia divenuta definitiva o non impugnabile o definitiva con sentenza passata in

giudicato alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 8.

(Decreto relativo alle modalità di applicazione)

1. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, definisce con decreto le modalità ed i criteri tecnici per l'applicazione degli indici, dei valori convenzionali, dei parametri e del contributo sul plusvalore fondiario di cui alla presente legge.

CAPO II

Art. 9.

(Avviso dell'espropriazione)

1. Le amministrazioni, gli enti e i soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione notificano al proprietario, secondo le risultanze catastali e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, gli estremi dell'atto dichiarativo della pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dell'opera per la quale occorre l'espropriazione, indicando la natura, la quantità e gli estremi catastali del bene da espropriare, i valori unitari dell'indennità da corrispondere, nonché i criteri seguiti per la loro determinazione. Con lo stesso atto è altresì notificato, almeno venti giorni prima, l'avviso contenente l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora a comparire per la redazione dello stato di consistenza. Entro lo stesso termine l'avviso è affisso, per almeno venti giorni, nell'albo del comune o dei comuni dove è sito l'immobile.

2. L'avviso di cui al comma 1 è altresì notificato ai titolari di diritti reali di cui sia stata trascritta la costituzione sull'immobile espropriando e ai creditori iscritti.

3. L'atto è pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Art. 10.

(Accordo sull'indennità)

1. Il verbale di consistenza è redatto a cura dell'ente espropriante o del suo concessionario in contraddittorio con il proprietario o, in sua assenza, con l'intervento di due testimoni che non siano dipendenti dell'espropriante o del concessionario; al contraddittorio sono ammessi il fittavolo, il mezzadro, il colono o il compartecipante, nonché i titolari di diritti reali sull'immobile.

2. All'atto della redazione del verbale o nei trenta giorni successivi le parti possono addivenire alla determinazione consensuale dell'indennità nell'ammontare dovuto in base alle risultanze dello stato di consistenza. Tale ammontare può essere maggiorato del 20 per cento qualora trattasi dell'indennità di cui all'articolo 6.

3. Qualora l'avente diritto non sia comparso o l'accordo non sia stato raggiunto, il proprietario, nei venti giorni successivi, può accettare, mediante lettera raccomandata diretta all'ente espropriante, l'indennità nell'importo come sopra determinato.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'indennità si intende rifiutata.

Art. 11.

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

1. Le amministrazioni, gli enti e i soggetti esproprianti dispongono il pagamento di un acconto pari all'80 per cento dell'indennità, offerta o concordata, in favore degli aventi diritto che dichiarino nei modi e nelle forme di cui all'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, che l'immobile è nella loro piena e libera proprietà, ovvero dispongono, in assenza di tale dichiarazione, il deposito del medesimo acconto presso la Cassa depositi e prestiti.

2. Le amministrazioni, gli enti e i soggetti esproprianti richiedono, per le indennità non accettate, la relativa determinazione alla commissione di cui all'articolo 14 della legge 28

gennaio 1977, n. 10, dandone comunicazione ai proprietari interessati. La commissione provvede entro i successivi trenta giorni a determinare l'indennità in misura pari al valore conferito ai beni oggetto di esproprio dalle loro specifiche legittime ed effettive utilizzazioni, diverse da quelle agro-silvo-pastorali, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse.

3. Il provvedimento di determinazione dell'indennità di cui al comma 2 è comunicato, a cura dell'ente espropriante o del suo concessionario, agli interessati mediante avviso notificato ai sensi degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile e la relativa relazione di stima è depositata nella segreteria del comune. L'avviso del deposito della relazione di stima è pubblicato, entro i venti giorni successivi, nell'albo del comune e inserito nel foglio annunci legali della provincia.

Art. 12.

(Occupazione anticipata)

1. Esauriti gli adempimenti, di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 11, può essere disposta l'occupazione anticipata dei beni da espropriare.

2. Salvo che per le occupazioni occorrenti per l'esecuzione di lavori affidati ai sensi degli articoli 69 e 70 del regio decreto 25 maggio 1895, n. 350, il decreto di occupazione deve contenere l'indicazione del pagamento o del deposito dell'acconto, di cui al comma 1 dell'articolo 11, nonchè gli estremi della richiesta diretta alla commissione di cui all'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la rideterminazione delle indennità non accettate.

3. Il decreto perde efficacia ove l'occupazione non segua nel termine di tre mesi dalla sua emanazione.

4. L'occupazione può essere protratta fino a cinque anni dalla data di immissione in possesso.

5. L'indennità di occupazione è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso legale calcolato sulla differenza tra l'acconto pagato o depositato e l'ammontare dell'indennità definitiva.

Art. 13.

(Pagamento a saldo dell'indennità)

1. La corresponsione delle somme dovute a saldo dell'indennità di espropriazione, accettata o stimata ai sensi del comma 2 dell'articolo 11, nonchè dell'indennità di occupazione, è disposta, previa verifica dell'effettiva consistenza del bene oggetto di espropriazione ai fini della realizzazione dell'opera, sulla base dell'esibizione del titolo di proprietà accompagnato dalla dichiarazione di cui all'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, circa la libertà e la piena disponibilità del bene.

2. Il provvedimento che dispone il pagamento viene notificato agli eventuali terzi titolari di vincoli reali indicati nella dichiarazione di cui al comma 1 e pubblicato nel foglio annunci legali della provincia. Esso diviene efficace decorsi trenta giorni dai suddetti adempimenti in mancanza di opposizioni, proposte con atto notificato all'espropriante, al pagamento o all'ammontare dell'indennità ovvero alle garanzie eventualmente prestate. In caso di opposizione, l'indennità è depositata presso la Cassa depositi e prestiti ed è fruttifera in ragione dell'interesse legale.

3. Le dichiarazioni di cui al comma 1 dell'articolo 11 e al comma 1 del presente articolo esonerano da ogni responsabilità i funzionari, gli incaricati o comunque i titolari degli uffici all'uopo delegati che dispongono il pagamento delle indennità nelle forme previste dalla presente legge.

Art. 14.

(Decreto di espropriazione)

1. L'espropriazione è disposta con decreto recante l'indicazione dell'eseguito pagamento o deposito dell'intero ammontare dell'indennità di espropriazione accettata o stimata ai sensi del comma 2 dell'articolo 11, nonchè dell'indennità di occupazione.

2. Il relativo decreto è sottoposto alle formalità previste dalle leggi in vigore.

Art. 15.

(Disposizioni relative ai territori meridionali)

1. Le funzioni relative ai procedimenti di espropriazione per pubblica utilità promossi dai consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale di cui agli articoli 50 e seguenti del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, sono di competenza degli organi regionali, ai sensi degli articoli 65 e 106 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e delle leggi regionali vigenti; nei casi in cui tali leggi non siano state ancora emanate, si applicano le norme previste dall'articolo 53 del testo unico medesimo.

2. Le opere comprese nei piani annuali di attuazione del programma triennale di sviluppo del Mezzogiorno di cui all'articolo 1 della legge 1° marzo 1986, n. 64, approvati dal CIPE ai sensi del citato articolo 1, sono dichiarate di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge.

Art. 16.

(Norme abrogate)

1. Sono abrogati gli articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 20, commi 1, 2 e 3, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ferme restando le disposizioni concernenti l'espropriazione delle aree a destinazione agricola o coltivate.

Art. 17.

(Norme finanziarie)

1. I mutui di cui all'articolo 1 della legge 27 ottobre 1988, n. 458, sono concessi ai comuni e alle province per il finanziamento dei maggiori oneri di esproprio maturati alla data del 31 dicembre 1989 in dipendenza di indennità di esproprio, con priorità per quelle determinate da sentenze passate in giudicato, sentenze esecutive, indennità definitive per accordo bonario, e sono ripartiti proporzionalmente in relazione alla disponibilità delle

risorse. Le domande devono essere presentate alla Cassa depositi e prestiti entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 18.

(Entrata in vigore)

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