

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 160**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa del senatore TURRONI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 GIUGNO 2001 (\*)**

—————

Disciplina delle trasformazioni degli immobili e delle  
espropriazioni ed occupazioni di immobili per motivi  
di interesse generale

—————

---

*(\*) Testo non rivisto dal presentatore*

ONOREVOLI SENATORI. -

## 1. Il Governo del territorio e la legislazione.

### 1.1. *La legislazione statale in materia di urbanistica.*

L'ordinamento italiano si arricchisce di una organica «legge urbanistica» solamente nel 1942, con la legge n. 1150 del 17 agosto di quell'anno. Si è nel pieno degli eventi bellici, l'Italia è dominata dal regime fascista, che peraltro crollerà poco meno di un anno dopo.

Non è certo questa la sede per ricostruire, neppure nei suoi lineamenti essenziali, il sistema previsionale e prescrittivo della legge n. 1150 del 1942, né i contenuti delle più rilevanti leggi in materia entrate in vigore del dopoguerra, né i tentativi, che si svilupparono essenzialmente nel corso degli anni '60, di dotare il Paese di una nuova legge urbanistica nazionale.

Vale piuttosto la pena di sottolineare come non si siano date risposte efficaci né al problema della durata nel tempo dei cosiddetti «vincoli urbanistici» (cioè delle disposizioni degli strumenti di pianificazione che, con efficacia immediatamente vincolante, assoggettano immobili determinati a destinazioni esclusivamente per funzioni pubbliche o collettive) né a quello di una determinazione delle indennità da corrispondere nei casi di acquisizione pubblica di immobili per motivi di interesse generale che non riconosca la lucrabilità di plus-valori non derivanti né dal capitale né dal lavoro del proprietario (ma soltanto dalla sua posizione monopolistica, od oligopolistica, o addirittura dal capitale o dal lavoro della collettività), ma al contempo non configuri «irragionevoli disparità di trattamento» a sfavore dei proprietari degli

immobili interessati rispetto ai proprietari di immobili con analoghe caratteristiche ai quali sia riconosciuta la possibilità di lucrare integralmente, o quasi, i predetti *plus-valori*. Le mancate risposte d'anzì dette derivano, in buona sostanza, dal fatto che non si è definito il «regime giuridico degli immobili», cioè il complesso delle facoltà inerenti il diritto di proprietà degli immobili, in termini sistemici e coerenti, vale a dire avendo riguardo a tutti gli aspetti connessi (limiti delle facoltà d'uso e di trasformazione, competenze circa le relative decisioni ed abilitazioni, pertinenza dei valori economici derivanti, disciplina fiscale e parafiscale, ed altro ancora) e nel rispetto del principio di eguaglianza costituzionalmente garantito.

Ad ogni buon conto, alle leggi statali precedentemente ricordate facevano seguito, negli anni '80, una serie di provvedimenti frammentari, malamente coordinati, carenti di coerenze esterne ed interne (anche se farraginosi), genericamente e superficialmente ispirati da tendenze alla *deregulation* (edilizia ed urbanistica) ed a «semplificazioni» nient'affatto sorrette da chiari apparati concettuali e dalle necessarie visioni sistemiche.

Per contro, si succedevano, a decorrere dalla metà dello stesso decennio, alcune leggi di ispirazione completamente diversa e (a prescindere da puntuali limiti oggettivamente in esse riscontrabili) di grande e riconosciuta rilevanza in ordine al «governo del territorio»: il decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, la legge 18 maggio 1989, n. 183, per la «difesa del suolo», la legge 6 dicembre 1991, n. 394, sulle «aree protette».

Né si possono ignorare le innovazioni, anche in materia di «governo del territorio», introdotte dalla legge 8 giugno 1990, n. 142, sull'ordinamento degli enti locali.

### 1.2. *Il modello costituzionale di produzione legislativa.*

A norma dell'articolo 117 della Costituzione spetta alle regioni emanare, per le «materie» elencate dal medesimo articolo, tra le quali l'«urbanistica», «norme legislative nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato, sempreché le norme stesse non siano in contrasto con l'interesse nazionale e con quello di altre regioni». Il pieno rispetto di tale modello di produzione legislativa avrebbe richiesto, e richiederebbe, che, a far data dalla costituzione delle regioni, il legislatore nazionale si limitasse, per le «materie» predette, a stabilire (esplicitamente e distintamente enunciandoli) dei «principi fondamentali», tutt'al più accompagnandoli, nei limiti dello strettamente indispensabile, con disposizioni direttamente operative destinate a trovare applicazione solamente nel tempo necessario alle regioni per legiferare, avendo come limite soltanto i sanciti «principi fondamentali».

Al momento della concreta costituzione delle regioni, al proclamato fine di consentire alle regioni stesse di iniziare immediatamente a legiferare nelle «materie» di competenza (senza attendere l'emanazione di leggi statali enuncianti i «principi fondamentali» della disciplina di ognuna di esse), la legge 16 maggio 1970, n. 281, dispose con l'ultimo comma dell'articolo 17, che ha sostituito l'articolo 9 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, che la produzione legislativa regionale poteva svolgersi «nei limiti dei principi fondamentali quali risultano da leggi che espressamente li stabiliscono per le singole materie o quali si desumono dalle leggi vigenti». Da allora, ed anzi in misura crescente, il legislatore nazionale ha continuato

a normare su ogni argomento, anche nell'ambito delle «materie» elencate dall'articolo 117 della Costituzione, nei più minuti dettagli, senza minimamente curarsi di distinguere gli enunciati che, eventualmente, intendeva costituissero «principi fondamentali» da quelli che potessero considerarsi tutt'al più - come s'è detto - disposizioni transitorie; mentre, correlativamente, la produzione legislativa regionale è andata largamente degradandosi al rango di regolamentazione attuativa di leggi statali, quando non di mera parafrasi o di riscrittura di queste ultime.

Negli ultimi tempi, nell'ambito del più generale dibattito sulle «riforme istituzionali», ma anche indipendentemente da esso, si è prodotta una forte tensione verso la configurazione di un «nuovo regionalismo», o quantomeno di un «rilancio del regionalismo», tensione presente in importanti centri di produzione culturale, ed in quasi tutte le forze politiche.

La caratteristica fondamentale del «nuovo regionalismo» (stando alle sue formulazioni propositive sufficientemente definite, tra le quali spicca quella che è stata varata dalla Commissione affari costituzionali della Camera dei deputati nella X legislatura, ed i cui contenuti essenziali paiono ripresi nei lavori del competente comitato della cosiddetta «Bicamerale» nella presente legislatura) consisterebbe nel modificare la Costituzione così da elencarvi non già le «materie» di competenza regionale, ma quelle mantenute nella sfera delle competenze statali, spettando tutte le altre alle regioni.

L'elenco delle «materie» di competenza statale sarebbe, comunque, piuttosto ricco: cosa del resto ineludibile ove si voglia mantenere alla Repubblica italiana i connotati di «Stato sociale», come dimostrano la storia e la realtà contemporanea degli Stati anche a struttura «federale».

Ed inoltre, cosa anch'essa ineccepibile, sarebbe fatta salva la competenza statale di dettare, per tutte le altre «materie», i «principi fondamentali» nel cui rispetto dovrebbe

esplicarsi l'attività regionale (la quale dovrebbe altresì non porsi in contrasto con l'interesse nazionale e con quello delle altre regioni), venendo peraltro rafforzato l'obbligo del legislatore nazionale di porre tali «principi fondamentali» esclusivamente mediante leggi organiche che siano effettivamente «di soli principi».

### 1.3 *Legge organica e legge di transizione.*

Quanto detto al termine del paragrafo immediatamente precedente chiarisce che il pervenire della definizione del «nuovo regionalismo» al suo esito conclusivo e formale non farebbe affatto venir meno la necessità di definire «leggi organiche» recanti i «principi fondamentali» della disciplina delle diverse «materie», tra le quali l'«urbanistica» (nella definizione ampia datane dall'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, riconducibile al concetto di «governo del territorio»).

Per converso, tale esigenza è posta già dalla vigente Costituzione, talché il Parlamento potrebbe (e dovrebbe) impegnarsi da subito a darvi (finalmente) risposta.

Una «legge organica» in materia di «governo del territorio» in estrema sintesi, e con il massimo schematismo, dovrebbe:

disciplinare l'esercizio delle competenze che sia oggettivamente indispensabile che residuino allo Stato, o comunque a soggetti istituzionali sovraregionali, essenzialmente in tema di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, e dei servizi di rilevanza nazionale;

enunciare i principi fondamentali, costituenti indirizzi e limiti all'attività legislativa regionale, in ordine all'attività di pianificazione;

ridefinire le facoltà inerenti il diritto di proprietà degli immobili e la disciplina delle trasformazioni (fisiche o funzionali) degli stessi, e quindi, su tali basi:

disciplinare sia le espropriazioni e le occupazioni di immobili per motivi di interesse generale, sia il sistema impositivo, fiscale e parafiscale, attinente gli immobili e le relative trasformazioni;

dettare i principi fondamentali relativi ai provvedimenti abilitativi all'esecuzione di trasformazioni di immobili.

La vastità dei settori dell'ordinamento che andrebbero interessati, ed incisi, in una siffatta operazione, la necessità di approfondimenti culturali e tecnici delle differenti soluzioni possibili, l'esigenza di costruire adeguate intese politiche sulle soluzioni individuate a prescelte, non possono che portare ad escludere che una «legge organica» quale quella auspicata possa essere definita dal Parlamento in tempi abbastanza celeri.

Per converso, si appalesa urgentissima la necessità (ma anche avvertibile la possibilità) di dare risposte ai tre più gravi, e da troppo tempo irrisolti, o malamente risolti, «nodi» che hanno posto, e stanno tuttora ponendo, ostacoli quasi insormontabili alla pratica di un corretto, efficace ed efficiente «governo del territorio», e cioè a quello della determinazione delle indennità di espropriazione (e di occupazione) di immobili per motivi di interesse generale, a quello dell'efficacia e della durata dei cosiddetti «vincoli urbanistici» ed, infine, a quello dell'adeguatezza dei contributi afferenti le concessioni edificatorie. Al contempo si appalesa la necessità (e la possibilità) di ridisciplinare, procedendo ad incisive operazioni di chiarificazione, di razionalizzazione, di sistematizzazione, altri connessi argomenti (la cui vigente sconnessa disciplina pone problemi quasi altrettanto gravi in rapporto alla predetta finalità), quali quello delle facoltà inerenti il diritto di proprietà sugli immobili e dei provvedimenti abilitativi ad operarvi trasformazioni, e quello dei procedimenti di espropriazione o di occupazione per motivi d'interesse generale.

A tali «nodi» ed argomenti si ritiene infatti possibile dare tempestivamente risposte che, nella più gran parte dei casi, non soltanto consentano l'immediata ripresa di un corretto, efficace ed efficiente «governo del territorio», ma pongano anche le premesse, logiche e giuridiche, per successive più compiute e definitive soluzioni ai medesimi o connessi problemi; mentre in altri casi fornirebbero soluzioni non (o non del tutto) definitive, ma «accettabili».

Per soluzioni «accettabili» si intendono soluzioni, che, contemporaneamente:

non pregiudichino la successiva proponibilità di soluzioni più compiute e soddisfacenti, da collocare nell'ambito dell'auspicata nuova «legge organica» in materia di «governo del territorio»;

si conformino alle decisioni ed alle elaborazioni della giurisprudenza, costituzionale, ordinaria ed amministrativa;

possano incontrare il consenso di un arco molto vasto di forze politiche, economiche, sociali e culturali.

È bene precisare che nel novero delle soluzioni non definitive si è consapevoli di dover collocare, segnatamente, quella data dal presente disegno di legge al problema della determinazione delle indennità di espropriazione.

Le riflessioni condotte negli anni, particolarmente negli ultimi tempi, inducono a ritenere che sia necessario definire una nuova normativa organica riguardante il regime fiscale degli immobili; tra l'altro riformulando le disposizioni relative all'imposizione patrimoniale su di essi ed aggiornando ed unificando gli attuali catasti.

Con tale premessa l'espropriazione potrebbe divenire una «vendita obbligatoria per ragioni di pubblica utilità», ed i valori degli immobili potrebbero essere riferiti a quelli dichiarati ed accertati in sede tributaria.

Il finanziamento delle espropriazioni potrebbe così essere posto a carico non più

della fiscalità generale, ma di una specifica quota dell'imposizione patrimoniale immobiliare, definita e gestita dalle amministrazioni locali.

Si affermerebbe in tal modo un principio di «solidarietà fiscale» tra i proprietari degli immobili, che, contemporaneamente: approssimerebbe l'obiettivo dell'indifferenza dei proprietari alle determinazioni pianificatorie; garantirebbe ai proprietari degli immobili espropriati un «giusto ristoro» secondo i precetti della Corte costituzionale; consentirebbe alla collettività di pagare la quota di rendita incorporata nei riconosciuti valori immobiliari con i proventi di un'imposizione fiscale a carico della rendita medesima; ridurrebbe al minimo il contenzioso espropriativo, concentrando le contese nella fase dell'accertamento tributario; renderebbe possibile un'effettiva programmazione nel tempo degli interventi previsti dalla pianificazione.

Naturalmente, disposizioni quali quelle prospettate sarebbero tanto più efficaci ed eque quanto più ad esse corrispondesse una forte semplificazione dell'imposizione sugli immobili, prevedendosi, ad esempio, l'eliminazione delle attuali imposte di registro, o la loro determinazione in misura fissa. Tra l'altro questa ed altre imposte applicate al momento del trasferimento della proprietà degli immobili svolgono presentemente un ruolo negativo, in quanto, in presenza di un'altissima percentuale di soddisfacimento del fabbisogno abitativo attraverso l'uso diretto dell'alloggio in proprietà (e di una gravissima carenza di alternative), costituiscono un'oggettivo ostacolo alla mobilità abitativa ed all'elasticità del rapporto domanda-offerta.

Tutto ciò premesso, si deve riconoscere che la complessità dei problemi da affrontare e da risolvere (anche in conseguenza della stratificazione delle disposizioni vigenti) in sede di ridefinizione delle normative, e l'imponenza delle operazioni da effettuare per «mettere a regime» un sistema quale quello prefigurato, richiedono tempi tutt'altro che brevi. La qual cosa rafforza la convinzione

che si debba, invece, urgentemente fornire una risposta «accettabile» (nel senso anzidetto e per tutto il tempo necessario a renderne praticabile una migliore) e solida (tale certo non essendo quella data dall'articolo 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, come dimostrano le motivazioni delle molteplici ordinanze di rimessione al giudizio della Corte costituzionale) al problema delle determinazione delle indennità di espropriazione.

## 2. Il disegno di legge.

### 2.1. *Disciplina delle trasformazioni di immobili.*

Si provvede innanzitutto (articolo 1) a ridefinire il contenuto del diritto di proprietà degli immobili, chiarendo che a tale diritto ineriscono, oltre che le facoltà di goderne e di disporne, anche quella di operarvi trasformazioni (nel rispetto delle regole conformative dettate dalle leggi e dagli atti amministrativi delle istituzioni competenti), purché tali trasformazioni non abbiano rilevanza territoriale ed urbanistica.

Le trasformazioni aventi rilevanza territoriale ed urbanistica si dispone invece che siano, oltretutto decise dallo Stato, dalle regioni e dagli altri enti pubblici territoriali, attuate (ovviamente anch'esse nel rispetto delle relative regole conformative) dai soggetti aventi titolo sulla base di apposite concessioni, tali in senso giuridicamente proprio, e cioè, innanzitutto, di norma onerose.

E si afferma l'assunto generale per cui la rilevanza territoriale ed urbanistica delle trasformazioni di immobili deriva dalla loro capacità di modificare il carico insediativo puntuale o il preesistente sistema di relazioni tra gli elementi del territorio; cioè anche dalla loro capacità di indurre esigenze di arricchimento o di modificazione dell'«equipaggiamento» collettivo e pubblico del territorio e degli insediamenti, la qual cosa mo-

tiva, anzi rende socialmente e politicamente doverosa ed irrinunciabile, la previsione del pagamento di un corrispettivo agli enti pubblici esponenziali della collettività.

Si provvede quindi (articolo 2) a classificare puntualmente le trasformazioni di immobili, distinguendo quelle aventi rilevanza territoriale ed urbanistica da quelle non aventi tale rilevanza. Si ritiene che tale dettagliata classificazione debba competere alla produzione legislativa nazionale, in quanto essa configura il concreto contenuto del diritto di proprietà degli immobili, per la qual cosa è indubitabile una riserva di legge statale, che sussisterebbe anche in vigenza delle ipotesi, di cui dianzi s'è detto, di ridefinizione delle competenze dello Stato e delle regioni.

È opportuno sottolineare che la classificazione operata chiarisce che si hanno trasformazioni di immobili anche ove esse siano esclusivamente «funzionali», cioè consistano in mutamenti dell'uso in atto anche non accompagnati da trasformazioni fisiche. Anzi, chiarisce che in taluni casi, puntualmente indicati sulla base di approfondite valutazioni, le trasformazioni meramente «funzionali» hanno rilevanza territoriale ed urbanistica in quanto sono capaci di modificare (quantitativamente o qualitativamente) il carico insediativo puntuale, o il preesistente sistema di relazioni tra gli elementi del territorio, e di indurre esigenze di arricchimento o di modificazione dell'«equipaggiamento» collettivo e pubblico del territorio e degli insediamenti quanto talune, e ben più di talaltre, trasformazioni fisiche.

Sulla base di tali coerenti assunti concettuali (e quindi rimediando ai guasti prodotti dalla caotica legiferazione degli anni '80), si chiarisce la natura dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni di immobili: autorizzatoria (e gratuita) per le trasformazioni non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, concessoria (ed onerosa) per le trasformazioni aventi tale rilevanza. E si ridisciplina (capo II del titolo I) quanto afferisce

la titolarità, la validità, le caratteristiche, i procedimenti di ottenimento, gli annullamenti di tali provvedimenti abilitativi, nonché (nella logica del perseguimento sia di una sempre maggiore «trasparenza» delle azioni delle pubbliche amministrazioni, che di un rafforzamento delle capacità d'azione popolare) la pubblicità dei provvedimenti e dei procedimenti, ed il controllo su di essi.

Al fine di rendere effettiva la perentorietà dei termini stabiliti per le pronunce del sindaco sulle richieste dei provvedimenti abilitativi, si prevede inoltre (articolo 31) la possibilità di ricorrere al presidente della provincia, o della giunta regionale, affinché compiano gli atti richiesti in via sostitutiva.

## 2.2. *I corrispettivi concessori.*

Nella situazione presente, l'argomento degli oneri concessori è disciplinato, com'è noto, nella legislazione statale, dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'articolo 3 della legge n. 10 del 1977 stabilisce che «la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione».

Il primo comma dell'articolo 5 della stessa legge dispone che «l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (...) è stabilita (...) con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce (...) per classi di comuni».

La disposizione da ultimo citata ha comportato, e comporta, un'estrema diversificazione nella quantificazione della parte del contributo concessorio relativa agli oneri di urbanizzazione. La qual cosa, oltre ad essere coerente con la fisionomia fortemente «autonomistica» della Repubblica voluta dalla Costituzione, ha, e mantiene, intrinseci e propri caratteri di validità.

Non può invece considerarsi nient'affatto positivo, e neppure accettabile, che regioni

e comuni possano non intendere che la logica delle disposizioni legislative statali risiede nella previsione dell'accollo agli attuatori-beneficiari delle trasformazioni urbanistico-edilizie degli oneri effettivi che, in conseguenza di tali trasformazioni, l'ente pubblico deve sostenere per realizzare le opere e gli interventi di sua competenza, e che concorrono sensibilmente a determinare il «valore» degli immobili risultanti dalle trasformazioni medesime.

In altri termini, sarebbe necessario, e profondamente «giusto», che la somma delle quote dei contributi concessori relative agli oneri di urbanizzazione afferenti il complesso delle trasformazioni urbanistico-edilizie attuate da soggetti privati in un determinato periodo di tempo fosse almeno pari alla somma dei costi reali delle urbanizzazioni richieste (direttamente od indirettamente) dalle medesime trasformazioni.

Naturalmente, regioni e comuni, nell'ambito delle rispettive competenze, possono «parametrizzare» quanto dovuto in riferimento alle diverse trasformazioni in termini tali da introdurre correttivi «solidaristici», od aventi altre motivazioni «politiche», rispetto a corrispondenze biunivoche esatte tra trasformazione e specifiche urbanizzazioni richieste, ma motivando trasparentemente siffatte scelte, ed all'interno del complessivo bilanciamento sopra indicato.

In caso contrario, l'onere delle urbanizzazioni sarebbe «fiscalizzato», con effetti distorsivi e profondamente iniqui. Oppure le urbanizzazioni non sarebbero realizzate, o sarebbero realizzate in termini inadeguati (per quantità, qualità e tempi di realizzazione), con effetti negativi, od addirittura disastrosi, per la «qualità» (fisica, formale e funzionale) del territorio e degli insediamenti umani; effetti anch'essi iniqui, in quanto incidenti negativamente ed indiscriminatamente sulla totalità dei cittadini, e, di fatto, con particolare gravosità sui segmenti più «deboli» della popolazione, a cominciare da

quello sicuramente più «debole» (presentemente) di tutti: le generazioni future.

Per le ragioni ora esposte, si ritiene, più che ammissibile, doveroso, che la legge statale, nel pieno rispetto delle competenze delle regioni e dei comuni e quindi del riferirsi delle rispettive decisioni alle peculiarità locali, specifici peraltro che gli oneri di urbanizzazione devono essere periodicamente rapportati ai costi delle urbanizzazioni riscontrati e prevedibili o rivalutati annualmente in relazione ad indici certi.

L'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (come modificato per effetto dell'ultimo comma dell'articolo 9 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94) dispone che «il costo di costruzione (...) è determinato annualmente, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'articolo 8, terzo comma, del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Con lo stesso provvedimento sono indicate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, non superiore al 10 per cento, quota che viene determinata dalla regione in funzione delle caratteristiche delle tipologie delle costruzioni e delle loro destinazioni ed ubicazioni (...).

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione».

A quanto previsto dal secondo comma dell'articolo sopra riportato si provvede con il decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 31 maggio 1977. Il valore del costo di costru-

zione allora fissato fu peraltro mantenuto invariato (circa 177.000 lire al metro quadro) per oltre dieci anni, e quando finalmente si provvide ad aggiornarlo (negli ultimi tre anni) i ritocchi furono irrisori. Venne così di fatto annullato ogni (timidamente) perseguito effetto perequativo tra proprietari di suoli edificabili soggetti a preventiva acquisizione pubblica e proprietari di suoli edificabili legittimati alla diretta loro utilizzazione edificatoria, ed altresì ogni differenza di onerosità tra interventi edilizi non convenzionati. Vennero inoltre pesantemente ridotti i proventi delle concessioni che, a norma dell'articolo 12 della legge n. 10 del 1977, avrebbero dovuto pervenire ai comuni, essendo vincolativamente destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al risanamento dei centri storici ed all'acquisizione di aree ai fini della realizzazione delle previsioni della programmazione urbanistica comunale.

Si ritiene pertanto necessario che la legge garantisca una periodica determinazione del costo di costruzione con riferimento a valori almeno vicini a quelli in essere, nonché la sua annuale rivalutazione in relazione ad indici certi.

Con riferimento alle suesposte valutazioni, nel presente disegno di legge si mira (articolo 8) ad accollare realmente ai soggetti attuatori delle trasformazioni (aventi rilevanza territoriale ed urbanistica) i costi che tali trasformazioni comportano per la collettività, tendendo ad approssimare l'entità degli oneri da far corrispondere a quella reale dei costi, collegando la determinazione dei primi a quella dei secondi, da effettuare, di norma, in sede di definizione delle trasformazioni previste in un arco di tempo determinato. Come pure si mira a rendere la determinazione dei «costi di costruzione» (ai quali si prevede di continuare a riferire una quota dei corrispettivi concessori) più articolata nel territorio nazionale, e quindi più approssimata alla realtà.

In sede di prima applicazione della legge si prevede (articolo 33) che gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione, fino alla «messa a regime» del nuovo sistema, siano adeguati, annualmente ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). E si prevede altresì che, comunque, i costi di costruzione, determinati dalle regioni, non possano essere inferiori ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni.

Gli altri articoli del capo III del titolo I ripropongono, razionalizzandole, disposizioni presenti nella precedente legislazione statale.

### 2.3. *Espropriazioni ed occupazioni di immobili per motivi d'interesse generale.*

In merito alle espropriazioni ed alle occupazioni di immobili per motivi d'interesse generale (titolo II) ci si propone in via generale di:

a) definire un unico regime normativo per tutte le espropriazioni ed occupazioni (anticipate o temporanee) di immobili per motivi d'interesse generale, in tutti i casi, e ad opera di tutti i soggetti, previsti da leggi statali o regionali (articolo 34, comma 5);

b) riprecisare in termini di diritto positivo, ed in un apparato normativo unico, l'insieme di istituti, di disposizioni procedurali e di merito, di regole applicative presentemente frutto di «norme frammento» reperibili in diversi provvedimenti legislativi nonché di sentenze abrogative, manipolative ed additive;

c) snellire i moduli procedurali (capo II del titolo II);

d) garantire in termini certi ed efficaci il diritto dei proprietari di immobili soggetti ad espropriazione (o ad occupazione temporanea), e degli altri soggetti eventualmente interessati, ad ottenere sollecitamente la definizione, ed il pagamento, delle indennità spettanti (*ibidem*);

e) distinguere l'occupazione effettivamente temporanea dall'occupazione anticipata (rispetto all'espropriazione);

f) definire circostanze, limiti ed effetti della cosiddetta «espropriazione sostanziale», cioè di un «modello» espropriativo di creazione totalmente giurisprudenziale (articolo 25).

### 2.4. *Determinazione delle indennità di espropriazione ed occupazione di immobili per motivi d'interesse generale.*

Quanto ai criteri di determinazione delle indennità di espropriazione (base di riferimento per la determinazione di quelle di occupazione), si provvede a distinguere tre categorie di immobili:

i terreni considerati edificabili (ai fini dell'applicazione delle disposizioni che si stanno esponendo);

i terreni non considerati edificabili;

i fabbricati.

In continuità concettuale con il disegno di legge presentato nella X legislatura dai senatori Cutrera ed altri (Atto Senato n. 799) e con il disegno di legge presentato, sempre nella X legislatura, dal Governo (Atto Senato n. 1947), confluiti nel testo unificato approvato dal Senato della Repubblica il 31 luglio 1990 (Atto Camera n. 5036), si stabilisce che vengano considerate aree edificabili solamente quelle come tali definite dagli strumenti di pianificazione vigenti, od in riferimento ad essi (commi 18 e 20 dell'articolo 27), essendone escluse in ogni caso le aree rese inedificabili dall'apposizione su di esse, in qualsivoglia forma contemplata dalle leggi, di «vincoli», cosiddetti «ricognitivi», comportanti inedificabilità, nonché le aree non dotate, o scarsamente dotate, di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici, ed inedificate o scarsamente edificate, che siano state, o che siano, rese urbanizzabili od edificabili dagli strumenti di pianificazione su-

bordinatamente alla loro preventiva integrale acquisizione pubblica (comma 19 dell'articolo 27). Tale impostazione è perfettamente aderente alla giurisprudenza della Corte costituzionale e delle supreme istanze della giustizia ordinaria ed amministrativa.

Per i terreni non considerati edificabili, l'indennità di espropriazione si prevede sia determinata (come nella situazione presente) con riferimento al «valore agricolo» (articolo 27, commi 1 e 2), oppure con riferimento al valore conferito dalle utilizzazioni extra-agricole in atto (cogliendo le indicazioni in tal senso espresse dalla giurisprudenza della Cassazione), e ciò sia con stime puntuali (articolo 27, comma 3) che «convenzionalmente» (articolo 27, comma 4).

Per i terreni considerati edificabili si prevede che l'indennità di espropriazione sia determinata applicando al cosiddetto «valore venale» un meccanismo di abbattimento mutuato dalla legge n. 2892 del 1885, per il risanamento della città di Napoli, già riconosciuto legittimo dalla Corte costituzionale. Si prevede, infatti, che l'indennità di espropriazione sia commisurata alla media tra il «valore venale» ed il reddito decennale dominicale determinato ai fini dell'imposizione diretta (articolo 27, comma 5), ovvero il reddito decennale effettivamente ed accertatamente percepito (articolo 27, comma 7). Ci si premura, altresì, di predisporre soluzioni per i casi in cui, ai sensi della vigente legislazione, i terreni non siano stati considerati produttivi di redditi dominicali (articolo 27, comma 6), ovvero non abbiano prodotto redditi effettivi accertati o accertabili (articolo 27, comma 8).

Per i fabbricati dei quali è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio urbano si stabilisce che l'indennità di espropriazione sia pari al valore catastale calcolato ai fini dell'imposizione indiretta, cioè ad un valore generalmente riconosciuto come fortemente approssimato al valore reale, e comunque preso per base ai fini fiscali più propri (articolo 27, comma 10). Ma si dispone altresì

che anche per tali fabbricati, in caso di non accettazione da parte dei proprietari dell'indennità determinata nei termini suddetti, nonché per quelli per i quali non è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio urbano, purché abbiano lecite utilizzazioni in atto (articolo 27, comma 12), si proceda a stima puntuale del valore degli immobili interessati, avendo a riferimento la loro consistenza, le loro effettive condizioni di vetustà e di conservazione, e le lecite utilizzazioni in atto (articolo 27, comma 11).

Si prevede inoltre che, in tutti i casi ritenuti possibili, sia facoltà dei proprietari degli immobili interessati richiedere che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia effettuata con l'applicazione di criteri diversi da quello seguito dal promotore del procedimento, con particolare riferimento a quello della commisurazione ai valori definiti a fini fiscali (articolo 27, commi 9 e 13).

È altresì previsto (articolo 27, commi 14, 15 e 16) che si tenga conto dei contributi versati afferenti le concessioni edilizie, e delle realizzate opere di urbanizzazione.

E si dispone, infine, che, per gli immobili oggetto di convenzioni con enti pubblici che ne determinino i prezzi di vendita, le indennità di espropriazione, nel periodo di vigenza di tali convenzioni, siano pari ai prezzi di vendita stabiliti (articolo 27, comma 17).

Le indennità di occupazione si prevede (articolo 28) siano determinate con il sistema degli interessi legali sul valore di riferimento costituito dall'indennità di espropriazione determinata per i medesimi immobili.

E si ribadiscono (articolo 29) gli indennizzi ad utilizzatori diversi dai proprietari già previsti dalla vigente legislazione.

Si prevede, infine, che le nuove disposizioni relative alla determinazione delle indennità trovino applicazione anche nei procedimenti in corso, con l'eccezione dei casi in cui le indennità determinate ai sensi delle previgenti norme siano state accettate dalle parti, ovvero siano divenute non impugnabili,

ovvero siano state definite con sentenza passata in giudicato (articolo 34, comma 5).

### 2.5. *Destinazione di immobili determinati a funzioni pubbliche o collettive.*

Al problema dei cosiddetti «vincoli urbanistici» si propone di dare una soluzione alternativa a quella individuata a decorrere dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187, e riprendente, invece, quella indicata dai commi 3 e 4 dell'articolo 9 del testo unificato approvato dal Senato della Repubblica il 31 luglio 1990 (Atto Camera n. 5036).

Si dispone quindi (articolo 30) che gli immobili esattamente individuati dagli strumenti di pianificazione, e dagli stessi assoggettati a disposizioni immediatamente vincolanti e direttamente operative, che comportino la loro utilizzazione solamente per funzioni pubbliche o collettive, devono essere acquisiti dal soggetto pubblico competente entro il termine perentorio di dieci anni dalla data di inizio dell'efficacia della suddette disposizioni, scaduto il quale termine gli immobili sono acquisiti di diritto al patrimonio dei soggetti pubblici competenti avendo i relativi proprietari diritto al pagamento del loro controvalore, determinato secondo i criteri stabiliti per la determinazione dell'indennità di espropriazione. E si stabilisce altresì che valgano in tali casi le medesime disposizioni dettate per quelli di acquisizione pubblica secondo il modello dell'«espropriazione sostanziale» (ed assunte, come s'è accennato, dai più maturi e organici approdi della giurisprudenza della Cassazione).

Si precisa, inoltre, che, qualora non sia tassativamente disposta, dagli strumenti di pianificazione, l'acquisizione pubblica dei predetti immobili, anche come condizione della loro trasformabilità fisica o funzionale, i proprietari ed il soggetto pubblico competente possono convenire, prima della scadenza del termine suindicato e per determinati periodi di tempo, modalità di utilizza-

zione degli immobili stessi che assicurino l'esplicazione della funzione prevista, rinunciando il proprietario, per tali periodi di tempo, all'esercizio dell'anzidetto diritto.

Si reputa costituzionalmente legittimo stabilire un termine decennale, considerando che il periodo massimo di assoggettamento senza indennizzo di specifici immobili a destinazioni pubbliche o collettive determinato dalle norme di legge statali non censurate dalla Corte costituzionale può raggiungere i quindici anni.

Per converso la soluzione indicata sembra praticabile dagli enti pubblici territoriali senza sensibili difficoltà ove si instauri una pratica di pianificazione del territorio nella quale:

a) le disposizioni degli strumenti mediante i quali si esprime la pianificazione a tutti i livelli, che definiscono le specifiche destinazioni d'uso e le concrete trasformazioni fisiche e funzionali attivabili, o da attivare, valgano a tempo determinato, e debbano essere periodicamente aggiornate in relazione ai fabbisogni riscontrati, alle esigenze che si esprimono, alle disponibilità di risorse, alle propensioni all'intervento;

b) le previsioni, particolarmente della pianificazione comunale, di trasformazioni modificative dell'organizzazione territoriale o dell'assetto urbano di determinati ambiti, debbano tradursi in disposizioni immediatamente precettive e direttamente operative, e quindi riguardanti immobili determinati, solamente al verificarsi delle suesposte condizioni, mediante strumenti di specificazione e di integrazione dell'apparato pianificatorio;

c) sia comunque strategicamente programmabile nel tempo ogni trasformazione avente rilevanza territoriale ed urbanistica.

### 2.6 *Efficacia della legge.*

Non appare contraddittorio con quanto asserito al paragrafo 1.2. stabilire, come si propone (articolo 34, comma 1), che le disposi-

zioni sinora esposte costituiscano nella loro interezza principi fondamentali ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione.

Della definizione dei contenuti del diritto di proprietà degli immobili s'è già detto. Le disposizioni relative ai procedimenti abilitativi, di cui al capo II del titolo I, sono formulate in termini del tutto coerenti con l'attribuita natura di «principi fondamentali».

Quanto all'argomento dei contributi concessori, la natura, largamente riconosciuta, «parafiscale» degli stessi pone un non eludibile problema di riserva di legge statale.

Le disposizioni relative alle espropriazioni o occupazioni di immobili, ed in particolare quelle afferenti la determinazione delle indennità, incidono sui contenuti del diritto di proprietà, argomento che è quasi unanimemente considerato coperto da riserva di legge statale.

La soluzione data al problema dei cosiddetti «vincoli urbanistici» (che presumibil-

mente avrebbe potuto, e potrebbe, essere introdotta anche da leggi regionali in invarianza dell'esistente normativa statale) ha certamente carattere di possibile «principio fondamentale delle leggi dello Stato», è formulata, nel disegno di legge, in termini coerenti con tale carattere e certamente non costituisce condizionamento della «creatività» della produzione legislativa regionale, la quale anzi viene indirettamente stimolata ad esercitarsi nel definire contenuti e metodologie dell'attività pianificatoria che consentano di recepire la predetta soluzione in un contesto di più efficace perseguimento della «qualità» (fisica, formale e funzionale) del territorio e soprattutto degli insediamenti umani.

Piuttosto è il caso di richiamare l'attenzione sulle disposizioni (commi 2 e 3 dell'articolo 34) che esplicitamente e puntualmente applicano il modello costituzionale di produzione legislativa.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## TITOLO I

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI  
DEGLI IMMOBILI

## CAPO I

CONTENUTO DEL DIRITTO DI  
PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI E  
CLASSIFICAZIONE DELLE  
LORO TRASFORMAZIONI

## Art. 1.

*(Contenuto del diritto di proprietà  
degli immobili)*

1. La proprietà degli immobili comporta il diritto di goderne e di disporne, nonché di operarvi trasformazioni, fisiche o funzionali, non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, nei limiti ed alle condizioni posti dalle norme legislative e dagli atti amministrativi ad esse conformi.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate dai proprietari degli immobili, ovvero da chiunque altro ne abbia titolo ai sensi della legislazione vigente. La loro attuazione, ove non rientrino nell'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali o nell'ordinaria manutenzione dei manufatti, è subordinata ad apposite autorizzazioni rilasciate dal sindaco del comune competente per territorio.

3. Le trasformazioni degli immobili aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, in quanto capaci di modificare il carico insediativo puntuale o 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, ai sensi delle relative norme legislative.

4. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono attuate dai proprietari degli immobili, ovvero da altri soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge, nei termini, nei limiti ed alle condizioni posti dalle norme legislative e dagli atti amministrativi ad esse conformi, sulla base di apposite concessioni rilasciate dal sindaco del comune competente per territorio, ed essendo i suindicati soggetti tenuti al pagamento dei relativi corrispettivi, determinati a norma di legge, salve le eccezioni stabilite dalla presente legge e dalle norme legislative ad essa conformi.

5. Le trasformazioni di immobili assoggettati ad un particolare regime giuridico, per effetto di disposizioni legislative, ovvero di conseguenti atti amministrativi, possono essere subordinate, in forza delle predette disposizioni legislative, a specifiche autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, di pubbliche autorità rispettivamente competenti, anche ove rientrino nell'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali o nell'ordinaria manutenzione dei manufatti.

## Art. 2.

### *(Classificazione delle trasformazioni degli immobili)*

1. Sono trasformazioni fisiche di immobili non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 1:

a) l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali;

b) gli abbattimenti, gli espianti, gli impianti e gli spostamenti di esemplari di specie arboree od arbustive non rientranti nell'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali;

c) le altre trasformazioni ammesse nei territori non urbanizzati, e connesse all'esercizio, in forma aziendale od interaziendale, delle funzioni agricole, forestali, pastorali, zootecniche ed ittiche ivi previste o consentite, compresa la realizzazione dei manufatti necessari all'espletamento di dette funzioni, tra i quali quelli volti a soddisfare le esigenze abitative degli addetti e dei loro nuclei familiari, purché le predette trasformazioni non comportino mutamenti dell'uso aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 3;

d) gli scavi, i riporti di terreno ed ogni altra opera, ivi compresa la realizzazione di elementi di servizio o di arredo, eseguiti a scopo di sistemazione di spazi scoperti;

e) gli scavi ed i reinterri non inerenti ad attività estrattive, nonché 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;

f) le demolizioni ed i consolidamenti per la tutela della pubblica incolumità, ovvero prescritti da norme legislative o regolamentari statali o regionali, o da strumenti di pianificazione o di programmazione, o da altri atti amministrativi;

g) le demolizioni parziali e quelle totali di manufatti che non comportino mutamenti dell'uso degli spazi dalle stesse risultanti aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 3;

h) le occupazioni del suolo con depositi di materiali, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, soste di case mobili, *roulotte*, *caravan*, veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, attendamenti, purché non comportino mutamenti, non precari e temporanei, dell'uso dei suoli interessati, aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 3;

i) gli interventi concernenti manufatti amovibili o precari;

l) gli interventi di ordinaria manutenzione dei manufatti;

m) gli interventi di straordinaria manutenzione dei manufatti;

n) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione dei manufatti, che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio o del volume di fabbricati, salvo quanto disposto alle lettere o), p), q) ed r), né incremento del numero di unità immobiliari, né mutamenti dell'uso aventi rilevanza territoriale ed urbanistica ai sensi del comma 3;

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

p) gli interventi di ampliamento di impianti produttivi di tipo manifatturiero e di 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, purché siano effettuati una sola volta, non comportino aumenti superiori al 20 per cento della superficie lorda di calpestio o del volume dei fabbricati, e comunque della superficie occupata dai manufatti, e non richiedano modifiche od adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione;

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

r) la realizzazione di manufatti costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di fabbricati esistenti, il cui volume e la cui superficie di calpestio non superino comunque un quinto di quelli del fabbricato principale;

s) la realizzazione, anche da parte di soggetti privati, di opere di urbanizzazione primaria finalizzate a collegare manufatti esistenti alla rete infrastrutturale pubblica.

2. Sono trasformazioni funzionali di immobili non aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 1, i mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, che non comportino il passaggio da uno ad un altro dei seguenti raggruppamenti di funzioni:

a) funzioni produttive ordinarie o specialistiche;

b) funzioni produttive di beni di tipo artigianale laboratoriale;

c) funzioni di erogazione di servizi non rivolti al grande pubblico mediante uffici privati o studi professionali;

d) funzioni abitative collettive; turistico-ricettive; direzionali, non comprensive delle attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico, produttive di beni immateriali, quali attività di ricerca e simili;

e) funzioni produttive di servizi di tipo artigianale; commerciali al minuto, esplicate mediante esercizi singoli, non integrati e specializzati, ovvero mediante pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; associative aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altre funzioni di cui al presente comma;

f) funzioni produttive di beni di tipo industriale ed artigianale non laboratoriale, ivi comprese quelle esplicate mediante insediamenti produttivi di tipo agro-industriale ovvero mediante impianti di acquacoltura di tipo intensivo; funzioni di magazzinaggio e deposito;

g) funzioni commerciali all'ingrosso;

h) funzioni commerciali al minuto esplicate mediante grandi strutture di vendita despecializzate ovvero mediante centri commerciali;

i) funzioni di diretta erogazione di servizi, quali quelli amministrativi, assistenziali, creditizi, assicurativi, istruttivi, culturali, religiosi, ricreativi, rivolti al grande pubblico; funzioni espositive;

l) funzioni relative alle attività estrattive;

m) funzioni agricole, forestali, pastorali, zootecniche, itticole ed assimilate, nonché funzioni connesse al loro diretto svolgimento in forma aziendale od interaziendale, ivi compresa quella abitativa degli addetti e dei loro nuclei familiari;

n) funzioni militari, direttamente rivolte alla difesa armata del territorio;

o) funzioni specialistiche connesse alla mobilità delle cose o delle persone;

p) funzioni di esercizio della mobilità; funzioni tecnologiche non riconducibili ad altre funzioni di cui al presente comma.

3. Sono trasformazioni di immobili aventi rilevanza territoriale ed urbanistica, ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 1, tutte le trasformazioni fisiche di immobili non comprese tra quelle di cui al comma 1, ed altresì i mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti qualora comportino il passaggio da uno ad altro dei raggruppamenti di funzioni di cui al comma 2.

## CAPO II

### AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AD OPERARE TRASFORMAZIONI DI IMMOBILI

#### Art. 3.

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

1. Le autorizzazioni di cui al comma 2 e le concessioni di cui al comma 4 dell'articolo 1 sono rilasciate ai proprietari degli im-

mobili ovvero agli aventi titolo in base a diritti reali, o a diritti personali, in relazione alle caratteristiche delle autorizzazioni o delle concessioni richieste.

2. Negli atti di autorizzazione e di concessione sono fissati i termini di inizio e di ultimazione delle attività di trasformazione. Il termine per l'inizio di dette attività non può essere fissato in un periodo superiore ad un anno dal rilascio della autorizzazione o della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto il certificato di conformità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio delle attività di trasformazione, salvo che si tratti di realizzare opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari; il termine di ultimazione può essere prorogato, con provvedimento motivato del sindaco, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare dell'autorizzazione o della concessione, 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 autorizzazioni e le concessioni decadono automaticamente.

4. L'entrata in vigore di nuove norme legislative statali o regionali, nonché di nuovi provvedimenti amministrativi o di nuovi strumenti di pianificazione o di programmazione dello Stato, delle regioni e degli enti locali, comporta l'automatica decadenza delle autorizzazioni e delle concessioni in contrasto con tali disposizioni, ove le attività di trasformazione autorizzate o concesse non siano ancora iniziate, e comunque non siano ultimate entro il termine improrogabile di tre anni dal loro inizio. Qualora le attività di trasformazione siano iniziate, il sindaco può motivatamente revocare le autorizzazioni e le concessioni, salvo indennizzo per le opere eseguite anteriormente alla revoca.

5. Le autorizzazioni e le concessioni 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 autorizzazioni o delle concessioni, in relazione alle caratteristiche di queste ultime; esse sono revocabili e decadono solamente nei casi previsti dalle norme legislative in materia.

Art. 4.

*(Procedimenti relativi alle autorizzazioni ed alle concessioni)*

1. Le concessioni edilizie, rilasciate sulla base delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici approvati e vigenti, sono soggette alle disposizioni della presente legge.

2. Le disposizioni di cui ai commi 12 e 13 del presente articolo non si applicano agli immobili vincolati ai sensi del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e relativi piani attuativi.

3. Le norme legislative regionali possono disporre che i soggetti aventi titolo a richiedere il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni abbiano la facoltà, ovvero l'obbligo, di richiedere preventivamente al sindaco un certificato urbanistico, contenente l'indicazione di tutte le norme legislative statali e regionali, degli strumenti di pianificazione e programmazione adottati dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali, e tuttora vigenti, nonché delle determinazioni contenute in atti amministrativi che riguardano gli immobili interessati.

4. Nei casi di cui al comma 3 le norme legislative regionali stabiliscono:

a) il periodo per il quale il certificato urbanistico conserva validità, ove non intervengano modificazioni delle disposizioni riguardanti gli immobili interessati;

*b)* il termine entro il quale il certificato urbanistico deve essere rilasciato;

*c)* che, nei casi di inutile decorso del termine di cui alla lettera *b)*, i soggetti interessati hanno facoltà di ricorrere, entro un determinato termine, per gli effetti di cui all'articolo 31, oppure di richiedere comunque al sindaco le concessioni;

*d)* che le autorizzazioni possono essere in ogni caso richieste al sindaco anche qualora non sia stato preventivamente richiesto od ottenuto il certificato urbanistico.

5. Le norme legislative regionali e, conformemente ad esse, i regolamenti comunali stabiliscono quali elaborati, con il relativo contenuto tecnico e descrittivo, e documenti debbano essere allegati alle richieste di autorizzazioni e di concessioni presentate al sindaco dai soggetti interessati, fermo restando che devono comunque essere allegati:

*a)* i progetti delle trasformazioni, composti da tutti gli elaborati richiesti, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati;

*b)* la documentazione comprovante l'iscrizione degli immobili interessati al catasto, nonché lo stato e la consistenza degli stessi ivi risultante.

6. Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal sindaco sulla base di relazioni dei competenti uffici comunali nonché previo parere dell'organo tecnico consultivo comunale.

7. Le determinazioni del sindaco sulle richieste di autorizzazioni e di concessioni, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti entro i termini stabiliti dalle norme legislative regionali, comunque non superiori a novanta giorni per le richieste di autorizzazioni ed a centoventi giorni per le richieste di concessioni, in entrambi i casi a decorrere dalla data di ricevimento della richiesta stessa, ovvero da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti per iscritto.

8. Le notifiche delle determinazioni favorevoli alle richieste di concessioni devono recare l'indicazione dell'ammontare della parte dei corrispettivi di cui alla lettera *a*) del comma 1 dell'articolo 8 e della parte dei corrispettivi di cui alla lettera *b*) del medesimo comma dello stesso articolo 8.

9. Le concessioni e le autorizzazioni devono essere ritirate, a pena di decadenza, entro i termini stabiliti dalle norme legislative regionali, comunque non inferiori a novanta giorni dalla notifica della determinazione favorevole alla relativa richiesta, previa corresponsione, nei casi di concessione, di quanto dovuto ai sensi dell'articolo 8, ovvero previa prestazione delle opportune garanzie ivi previste.

10. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione e la comunicazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al sindaco di adempiere entro trenta giorni.

11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 10 senza che sia intervenuto alcun provvedimento, la richiesta di concessione o autorizzazione si intende respinta.

12. I soggetti interessati al rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni possono ricorrere, decorsi i termini di cui ai commi 10 e 11 oppure in caso di diniego, al presidente della giunta regionale che esercita i poteri sostitutivi nominando un commissario *ad acta*, scelto fra esperti della materia individuati in un apposito albo costituito presso la regione. Il commissario *ad acta* provvede nei successivi sessanta giorni.

13. Le richieste di autorizzazione e di concessione edilizia possono essere assentite dal commissario *ad acta*, nominato dal presidente della giunta regionale soltanto nei seguenti casi:

*a*) se gli immobili interessati non ricadono in ambiti territoriali assoggettati a disposizioni volte alla tutela dell'integrità fisica o dell'identità culturale del territorio

da leggi statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione, o da altri atti amministrativi;

b) se gli immobili interessati sono oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non sono in contrasto con tali strumenti;

c) se i progetti delle trasformazioni sono composti da tutti gli elaborati richiesti, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, i quali ne attestino, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 481 del codice penale, la conformità ad ogni disposizione delle leggi statali o regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti ed adottati, di pianificazione o di programmazione, dello Stato, della regione e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati, o le trasformazioni progettate, nonché alle indicazioni del certificato urbanistico di cui al comma 3, ove prescritto, ovvero comunque richiesto e rilasciato;

d) se i progetti delle trasformazioni sono corredati da tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione dei comuni, singoli o associati, e delle loro strutture operative, richieste ai sensi del comma 6 in relazione agli immobili interessati o alle trasformazioni progettate, o alle caratteristiche delle trasformazioni;

e) se non è prescritta la stipula di convenzioni, o l'accettazione di atti unilaterali d'obbligo;

f) se le aree interessate dalla richiesta di concessione sono già dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed allacciate alle relative reti.

14. Gli oneri finanziari e le spese derivanti dall'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del commissario *ad acta* sono posti a carico del bilancio del comune.

15. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio

competente l'accetta, previa immediata verifica della completezza della documentazione, degli elaborati, degli atti e degli impegni preliminari ai sensi del comma 6 del presente articolo e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

16. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, il responsabile del procedimento di cui al comma 15 cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, e formula una motivata proposta al sindaco. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione documentale, e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

17. Il provvedimento conclusivo è adottato e comunicato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 16.

18. Le disposizioni della presente legge si applicano anche al rilascio delle autorizzazioni edilizie, per le quali non siano già in vigore disposizioni più favorevoli.

19. Restano ferme le norme relative alla acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati e certificazioni di competenza di autorità diverse da quelle comunali.

#### Art. 5.

##### *(Certificato di conformità)*

1. Nessun manufatto edilizio risultante da trasformazioni subordinate ad autorizzazione od a concessione può essere utilizzato o alienato senza che il sindaco del comune competente per territorio ne abbia certificato la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Ai fini di cui al comma 1, a seguito dell'effettuazione delle attività di trasforma-

zione, i soggetti aventi titolo richiedono al sindaco il certificato di conformità, allegando alla richiesta quanto stabilito dai regolamenti comunali, in conformità alle norme legislative regionali, fermo restando che sono comunque prescritti:

a) l'attestazione, corredata da tutti gli elaborati richiesti, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, di conformità del manufatto risultante dalle trasformazioni effettuate alle disposizioni delle leggi statali o regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti di pianificazione o di programmazione dello Stato, della regione e degli enti locali, riguardanti gli immobili interessati, nonché alle prescrizioni o indicazioni dell'autorizzazione o della concessione, rilasciata o tacitamente assentita, ed alle eventuali varianti progettuali autorizzate;

b) tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni, organi, uffici esterni alla amministrazione dei comuni, singoli od associati, e delle loro strutture operative, eventualmente prescritti in vista dell'idoneità agli usi previsti per il manufatto interessato;

c) la documentazione comprovante l'avvenuta denuncia agli uffici del catasto delle intervenute trasformazioni.

3. Qualora un manufatto edilizio sia già certificato conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e si intenda mutarne l'uso specifico senza che ciò comporti trasformazioni subordinate ad autorizzazione o a concessione, ove per l'uso specifico previsto sia prescritta la sussistenza di ulteriori particolari requisiti, il soggetto avente titolo richiede al sindaco il certificato di idoneità per l'uso specifico previsto, allegando alla richiesta l'attestazione di conformità del manufatto a tutte le disposizioni relative all'uso specifico previsto, composta da tutti gli elaborati prescritti per la particolare fattispecie, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, e corredata da tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione dei comuni, sin-

goli od associati, e delle loro strutture operative, eventualmente prescritti in vista dell'idoneità all'uso specifico.

4. I certificati di cui ai commi 2 e 3 sono rilasciati dal sindaco, sulla base di relazioni dei competenti uffici comunali attestanti la presenza e la sottoscrizione della documentazione richiesta a corredo delle relative richieste ai sensi dei citati commi, nonché la corretta formulazione delle stesse ed altresì sulla base delle risultanze dei controlli operati, obbligatori qualora le attestazioni, sottoscritte da professionisti abilitati, di cui ai commi 2 e 3, non siano state espressamente effettuate anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 481 del codice penale.

5. Le determinazioni del sindaco sulle richieste dei certificati di conformità o di idoneità agli usi specifici previsti, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti entro i termini stabiliti dalle norme legislative regionali, comunque non superiori a quarantacinque giorni dalla data di ricevimento delle richieste stesse, ovvero da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti per iscritto. Tale interruzione di termini è consentita una sola volta.

6. Le richieste dei certificati di conformità o di idoneità agli usi specifici previsti si intendono assentite a seguito dell'inutile decorso 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 conformità o di idoneità agli usi specifici previsti le copie delle richieste rivolte al sindaco per ottenere tali certificati, dalle quali risultino le date di ricevimento delle richieste stesse, nonché l'e-

lenco di quanto previsto per comporre e corredare le richieste medesime ai sensi dei commi 2 e 3.

8. Ove non sussistano le condizioni di cui al comma 6, nonché qualora i richiedenti i certificati di conformità o di idoneità agli usi specifici previsti intendano comunque ottenere una determinazione esplicita sulle proprie richieste, ai richiedenti medesimi, a seguito dell'inutile decorso dei termini di cui al comma 5, è data facoltà di ricorrere, entro i successivi quindici giorni, per gli effetti di cui all'articolo 31.

9. In assenza dei certificati di conformità o di idoneità agli usi specifici previsti, ovvero della documentazione di cui al comma 7, è fatto divieto ai comuni ed alle aziende erogatrici di pubblici servizi di effettuare le relative forniture agli immobili, fatte salve quelle relative a subentri.

10. L'amministrazione del catasto provvede a registrare le intervenute trasformazioni degli immobili soltanto dopo che la denuncia già presentata ai sensi della lettera c) del comma 2 sia stata corredata dalla copia del certificato di conformità ovvero dalla documentazione di cui al comma 7.

11. I certificati di idoneità agli usi specifici previsti, rilasciati o tacitamente assentiti, sono sempre revocabili qualora si constati che non sussistono, o sono venute meno, le condizioni che ne consentono il rilascio.

12. In ogni caso i sindaci, qualora le risultanze di controlli effettuati dai competenti uffici dei comuni, singoli od associati, e delle loro strutture operative, ovvero da competenti istituzioni, organi, uffici esterni a dette amministrazioni, abbiano constatato l'assenza, od il venir meno, della conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie, ovvero delle condizioni richieste per l'idoneità ad un uso specifico, di un manufatto edilizio, provvedono a norma delle vigenti disposizioni di legge in ordine ai provvedimenti relativi alle abusive trasformazioni od utilizzazioni di immobili.

## Art. 6.

*(Annullamento delle autorizzazioni  
e delle concessioni)*

1. Il sindaco può disporre, sulla base di relazioni dei competenti uffici comunali e previo parere dell'organo tecnico consultivo comunale, con provvedimenti motivati, l'annullamento delle concessioni e delle autorizzazioni rilasciate o assentite in difformità dalle disposizioni delle leggi statali o regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti ed adottati, di pianificazione o di programmazione, sovraregionali, regionali e subregionali.

2. Costituisce motivo sufficiente di annullamento della concessione la difformità dagli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati.

3. Entro dieci anni dal loro rilascio, o dal loro tacito assentimento, le autorizzazioni e le concessioni in difformità dalle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 possono essere annullate dal presidente della provincia, o dal sindaco della città metropolitana, territorialmente competente, previo parere dell'organo tecnico consultivo provinciale, o metropolitano, con provvedimenti motivati.

4. Nei casi di cui ai commi 1, 2 e 3 l'accertamento della difformità è immediatamente notificato ai titolari delle autorizzazioni o concessioni, ed ai proprietari degli immobili interessati nonché, nel caso di cui al comma 3, al comune competente

5. Entro novanta giorni dal ricevimento della notifica di cui al comma 4, i soggetti ivi indicati possono presentare controdeduzioni, ovvero, ove le difformità consistano in meri vizi di procedura o di forma, provvedere affinché questi siano rimossi.

6. I provvedimenti di annullamento di cui ai commi 1, 2 e 3 sono emessi dopo il ricevimento delle controdeduzioni di cui al comma 5, ovvero dopo l'inutile decorso del termine ivi stabilito per la loro presenta-

zione, ed in ogni caso entro centottanta giorni dall'accertamento delle difformità.

7. Il sindaco ed il presidente della provincia, od il sindaco metropolitano, possono altresì, qualora le trasformazioni oggetto delle autorizzazioni o concessioni siano in corso alla data dell'accertamento delle difformità, ordinarne la sospensione con provvedimenti da notificare immediatamente ai medesimi predetti soggetti; tali provvedimenti cessano di avere efficacia qualora, entro centottanta giorni dalla data dell'accertamento, non siano stati emessi i provvedimenti di annullamento, salva la revoca a seguito di accertamento dell'insussistenza delle difformità, ovvero della loro rimozione.

8. Nei casi di cui ai commi 1, 2 e 3, nonché di annullamento in sede giurisdizionale di concessioni od autorizzazioni, trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in ordine ai provvedimenti relativi alle abusive trasformazioni ed utilizzazioni di immobili, secondo le relative fattispecie.

#### Art. 7.

##### *(Pubblicità e controllo popolare)*

1. È fatto obbligo ai comuni di tenere in pubblica visione i registri delle richieste, dei rilasci e dei taciti assentimenti dei certificati urbanistici, ove previsti, delle autorizzazioni, delle concessioni, dei certificati di conformità e dei certificati di idoneità ad usi specifici, nonché ogni altro documento di registrazione delle trasformazioni richieste, assentite ed effettuate.

2. È in particolare fatto obbligo ai comuni di tenere in pubblica visione, e costantemente aggiornata a cura dei propri uffici, una copia delle mappe catastali aggiornate del territorio comunale, ove sono immediatamente riportate, con apposite simbologie, le trasformazioni richieste, assentite ed effettuate, con l'esatta individuazione degli im-

mobili direttamente interessati, delle eventuali relative pertinenze e delle aree eventualmente asservite in relazione alle trasformazioni medesime.

3. Delle richieste dei certificati urbanistici e del loro rilascio, delle richieste delle autorizzazioni e delle concessioni e delle relative determinazioni, delle richieste e del rilascio dei certificati di conformità e dei certificati di idoneità ad usi specifici, viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo del comune in cui siano siti gli immobili interessati, con la specificazione dei richiedenti, ovvero dei titolari delle autorizzazioni, delle concessioni, dei certificati di conformità e dei certificati di idoneità ad usi specifici, rilasciati o tacitamente assentiti, nonché della localizzazione degli immobili interessati.

4. Chiunque, ovunque residente, ha facoltà di prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri e degli altri documenti di cui al comma 1, nonché delle richieste dei certificati urbanistici e dei certificati medesimi, delle richieste delle autorizzazioni e delle concessioni, nonché dei progetti delle relative trasformazioni e degli elaborati che è prescritto li compongano e li corredino, delle relative determinazioni, delle richieste dei certificati di conformità e dei certificati di idoneità ad usi specifici e delle relative determinazioni. Chiunque, ovunque residente, può inoltre ottenere, previa corresponsione delle relative spese, copie integrali dei predetti documenti.

5. Chiunque, ovunque residente, può ricorrere ai competenti organi giurisdizionali, ovvero, entro novanta giorni dalla data dell'affissione di cui al comma 3, per gli effetti di cui all'articolo 6, avverso il rilascio o l'assentimento di certificati urbanistici, di autorizzazioni, di concessioni, di certificati di conformità e di certificati di idoneità ad usi specifici, ove ritenga che siano in contrasto con disposizioni delle leggi statali e regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti ed adottati, di pianificazione

o di programmazione, territoriale ed urbanistica, sovraregionali, regionali e subregionali. L'affissione dell'avviso di cui al comma 3 non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

6. Chiunque, ovunque residente, può altresì sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti organi sulle attività di trasformazione e sulla utilizzazione degli immobili. Delle segnalazioni di trasformazioni od utilizzazioni ritenute non conformi alle vigenti disposizioni deve essere data ricevuta indicante gli estremi e la data dell'avvenuta segnalazione.

### CAPO III

#### CORRISPETTIVI DELLE CONCESSIONI

##### Art. 8.

###### *(Determinazione dei corrispettivi)*

1. I corrispettivi delle concessioni, di cui al comma 4 dell'articolo 1, sono composti da:

- a) una quota commisurata agli oneri di urbanizzazione;
- b) una quota commisurata al costo di costruzione.

2. Le quote dei corrispettivi di cui alla lettera a) del comma 1 sono stabilite dai comuni con i rispettivi programmi di attuazione, ovvero con specifiche deliberazioni del consiglio comunale, ed in ogni caso aggiornate almeno ogni quinquennio, in conformità ai valori minimi, ai criteri metodologici ed ai parametri relativi ai tipi di trasformazione definiti dalle regioni, anche in termini differenziati con riferimento a diverse categorie di comuni.

3. I provvedimenti comunali di cui al comma 2 indicano gli interventi di urbanizzazione, di dotazione di spazi pubblici o destinati ad uso collettivo ed in genere di modificazione dell'equipaggiamento territoriale,

in quantità comunque non inferiori a quelle prescritte dalle vigenti norme, da effettuare nel periodo considerato, almeno con riferimento alle trasformazioni aventi rilevanza territoriale ed urbanistica previste o prescritte per il medesimo periodo. Gli stessi provvedimenti individuano i relativi costi, ivi compresi quelli derivanti dalle indennità per le espropriazioni preordinate all'esecuzione dei predetti interventi, distinguendo quelli afferenti gli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi necessari in conseguenza delle trasformazioni previste o prescritte per il periodo considerato, e ripartiscono tali ultimi costi tra i soggetti attuatori delle correlative trasformazioni, tenuto eventualmente conto di contributi in conto capitale statali o regionali espressamente finalizzati alla realizzazione dei suindicati interventi e di cui sia accertato l'introito nel periodo considerato.

4. Le parti dei corrispettivi di cui alla lettera *b)* del comma 1 corrispondono ad una quota variabile dal 5 al 20 per cento dei costi di costruzione, quota che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie dei fabbricati e della loro destinazione ed ubicazione. I costi di costruzione sono determinati dalle regioni con periodicità almeno quinquennale, anche differenziati con riferimento a diverse categorie di comuni, ed in ogni caso per categorie di fabbricati, in ragione dei rilevati costi medi di costruzione di fabbricati con caratteristiche analoghe, fisiche e funzionali. A tali fini le regioni tengono conto dei costi medi di costruzione rilevati presso operatori edilizi e sui bollettini regionali delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

5. Il costo di costruzione determinato ai sensi del comma 4 è sostituito, a seguito di richiesta dei concessionari, dal costo dagli stessi effettivamente sostenuto e verificabile in base a qualsivoglia documentazione valida a fini fiscali o di origine pubblica.

6. Le parti dei corrispettivi di cui alla lettera *a)* del comma 1 ed i costi di costruzione

determinati dalle regioni sono comunque adeguati annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Art. 9.

*(Corresponsione dei corrispettivi)*

1. Le quote dei corrispettivi di cui alla lettera *a)* del comma 1 dell'articolo 8 sono corrisposte ai comuni competenti per territorio all'atto del rilascio delle concessioni. I comuni possono deliberare che la corresponsione di tali quote sia rateizzata in non più di quattro rate semestrali, purché i concessionari, all'atto del ritiro della concessione, prestino ai comuni medesimi opportune garanzie, mediante fidejussioni bancarie o polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazioni a ciò regolarmente autorizzate.

2. Gli importi dei corrispettivi di cui alla lettera *b)* del comma 1 dell'articolo 8 sono determinati all'atto del rilascio della concessione, ed eventualmente rideterminati, nei casi di cui al comma 5 del medesimo articolo 8, entro sessanta giorni dalla data di ultimazione delle trasformazioni. All'atto del ritiro della concessione i concessionari corrispondono ai comuni competenti per territorio una somma pari al 30 per cento di quella determinata e prestano ai comuni medesimi opportune garanzie per l'importo residuo, mediante fidejussioni bancarie o polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazioni a ciò regolarmente autorizzate. L'importo residuo è corrisposto, anche in più rate, comunque entro centoventi giorni dalla data di ultimazione delle trasformazioni, ovvero, nei casi di cui al comma 5 dell'articolo 8, entro sessanta giorni dalla data della rideterminazione.

3. Le norme legislative regionali determinano l'entità delle penali da corrispondere nei casi di mancato versamento delle singole quote dei corrispettivi nei termini stabiliti ai commi 1 e 2, comunque stabilendo che il

versamento stesso debba avvenire entro e non oltre i successivi centottanta giorni.

4. Il sindaco è tenuto a conseguire quanto dovuto mediante escussione delle garanzie prestate dal concessionario nonché, nei casi di insufficienza di dette garanzie e di inutile decorrenza dell'ultimo termine stabilito ai sensi del comma 3, provvedendo alla riscossione coattiva del complessivo credito residuo.

5. Il mancato versamento delle singole quote dei corrispettivi nei termini stabiliti ai sensi dei commi 1 e 2 comporta altresì l'immediata ed automatica sospensione dell'efficacia della concessione. La condizione di inefficacia si protrae fino al momento della riscossione di quanto dovuto da parte del comune; in tale periodo non è pertanto consentito dare corso o seguito alle trasformazioni concesse.

6. In caso di mancata utilizzazione della concessione, il contributo corrisposto può essere imputato ad altra concessione rilasciata al medesimo titolare o restituito.

#### Art. 10.

*(Esenzione dal pagamento dei corrispettivi)*

1. I corrispettivi delle concessioni, di cui al comma 4 dell'articolo 1, 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, pubblici e di interesse pubblico, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti o per loro conto;

b) per le trasformazioni relative ad opere di urbanizzazione secondaria e generale, eseguite anche da soggetti privati;

c) per le trasformazioni da realizzare in attuazione di norme legislative, o di provvedimenti amministrativi emanati in base ad esse, conseguenti a pubbliche calamità, ove sia espressamente previsto dalle medesime norme o provvedimenti.

2. I concessionari hanno titolo all'esenzione dal pagamento della parte del corrispettivo di cui alla lettera *b)* del comma 1 dell'articolo 8 qualora, mediante la stipula di convenzioni, assumano, per sè e per i propri aventi causa, l'obbligo di utilizzare direttamente gli immobili risultanti dalle trasformazioni oggetto delle concessioni e di attribuire a tali immobili, in ogni caso di trasferimento della proprietà per atto tra vivi a titolo oneroso, un valore previamente concordato con il comune in conformità ai criteri ed ai parametri stabiliti dalle relative norme vigenti, nonché di praticare canoni di locazione determinati in percentuale su detto valore. Qualora il predetto obbligo sia assunto per un periodo di tempo determinato, alla sua scadenza i concessionari, od i loro aventi causa, sono tenuti a pagare la suindicata parte del corrispettivo, rivalutata in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT, intervenuta tra la data alla quale la parte del corrispettivo sarebbe stata dovuta e quella di scadenza dell'obbligo.

Art. 11.

*(Scomputo)*

1. I concessionari che si obblighino, mediante la stipula di convenzioni, a realizzare a propria cura e spese interventi di urbanizzazione, o di altra sistemazione di spazi pubblici o per uso collettivo, ed in genere di equipaggiamento territoriale, ed a trasferire al comune competente per territorio gli immobili risultanti da detti interventi, ovvero, nei casi consentiti dalle norme legislative regionali, a sottoporli a vincoli permanenti di destinazione, hanno titolo allo scomputo dalla quota del corrispettivo di cui alla lettera *a)* del comma 1 dell'articolo 8 di un importo pari alla somma del valore che sarebbe riconosciuto agli immobili trasferiti o vinco-

lati, prima dell'effettuazione dei predetti interventi, in caso di espropriazione, ai sensi dell'articolo 27, e dei predeterminati costi dei predetti interventi.

#### Art. 12.

##### *(Destinazione di proventi)*

1. I proventi dei corrispettivi delle concessioni nonché quelli delle sanzioni pecuniarie irrogate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in ordine ai provvedimenti relativi alle abusive trasformazioni od utilizzazioni di immobili sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla redazione degli strumenti di pianificazione o di programmazione e dei progetti delle trasformazioni di competenza comunale nonché agli interventi di urbanizzazione, di dotazione di spazi pubblici o per uso collettivo, ed in genere di modificazione dell'equipaggiamento territoriale e di conservazione del patrimonio edilizio storico e di riqualificazione urbana.

## TITOLO II

### ESPROPRIAZIONI ED OCCUPAZIONI DI IMMOBILI PER MOTIVI D'INTERESSE GENERALE

#### CAPO I

#### PROCEDIMENTI DI ESPROPRIAZIONE DI OCCUPAZIONE

#### Art. 13.

##### *(Dichiarazione d'interesse generale)*

1. Le norme legislative statali e regionali definiscono i casi in cui l'entrata in vigore

di strumenti di pianificazione o di programmazione che prevedano espropriazioni od occupazioni di immobili, ovvero gli atti di approvazione di progetti di trasformazioni, fisiche o funzionali, di immobili, per la cui realizzazione sia necessaria l'espropriazione o l'occupazione degli immobili interessati, o di parte di essi, hanno efficacia di dichiarazione d'interesse generale dei motivi delle previste espropriazioni od occupazioni, ovvero di equivalente dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle predette trasformazioni.

Art. 14.

*(Titolarità di funzioni concernenti  
i procedimenti di espropriazione  
ed occupazione di immobili)*

1. Le autorizzazioni di cui all'articolo 15 ed alle lettere *e*) ed *f*) del comma 1 dell'articolo 16, le espropriazioni ai sensi del comma 3 dell'articolo 20, le occupazioni anticipate ai sensi dell'articolo 22 e le occupazioni temporanee ai sensi dell'articolo 23 sono deliberate o decretate:

*a*) dai dirigenti delle amministrazioni dello Stato, ove promotrici siano le stesse amministrazioni;

*b*) dal prefetto, ove promotori siano enti pubblici, o di diritto pubblico, di rilievo nazionale, od altri soggetti istituzionalmente competenti alla realizzazione di opere pubbliche di interesse statale, ovvero loro concessionari, comunque sottoposti a vigilanza o controllo dello Stato, ai fini dell'esecuzione di attività e di interventi di loro spettanza;

*c*) dalla regione, ove promotori siano la stessa regione, enti pubblici, o di diritto pubblico, di rilievo regionale, soggetti istituzionalmente competenti alla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale, o loro concessionari, ai fini dell'esecuzione di

attività e di interventi di rilevanza regionale, od almeno sovraprovinciale, e di loro spettanza;

*d)* dalla provincia, ovvero dalla città metropolitana, ove promotori siano la stessa provincia, o la città metropolitana, enti pubblici, o di diritto pubblico, di rilievo provinciale, soggetti istituzionalmente competenti alla realizzazione di opere pubbliche di interesse provinciale, o loro concessionari, ai fini dell'esecuzione di attività e di interventi di rilevanza provinciale, od almeno sovracomunale, e di loro spettanza;

*e)* dal comune, ovvero dall'unione di comuni, in tutti gli altri casi.

2. Con provvedimento della regione è istituita, in ogni provincia, o città metropolitana, una commissione composta:

*a)* da un tecnico del settore urbanistico o edilizio, con qualifica dirigenziale, della provincia, o città metropolitana, designato dal rispettivo presidente, o sindaco, che la presiede;

*b)* dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, o da un tecnico dello stesso ufficio da questi designato;

*c)* dall'ingegnere capo del genio civile, o da un tecnico dello stesso genio civile da questi designato;

*d)* da un tecnico, con qualifica dirigenziale, dell'Istituto autonomo case popolari, o del soggetto ad esso equivalente, operante nella provincia, designato dal rispettivo presidente;

*e)* da due esperti in materia di urbanistica ed edilizia nominati dalla regione;

*f)* da tre esperti in materia di agricoltura e foreste scelti dalla regione in terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative;

*g)* da tre esperti in materia di estimo urbano ed immobiliare scelti dalla regione in terne proposte dagli ordini professionali provinciali del settore.

3. La regione, ove particolari esigenze lo richiedano, può disporre la formazione di sottocommissioni, le quali operano nella medesima composizione della commissione di cui al comma 2. A tale fine la regione nomina gli ulteriori componenti.

4. La commissione di cui al comma 2 ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. L'intendente di finanza provvede alla costituzione della segreteria della commissione ed all'assegnazione ad essa del personale necessario.

5. La commissione di cui al comma 2 determina ogni anno, entro il 31 gennaio:

a) il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, aventi utilizzazione a scopo colturale, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'ISTAT;

b) il valore venale medio dei terreni compresi in aree considerate edificabili, nei diversi comuni della provincia, nonché nelle diverse zone territoriali previste dalle norme legislative regionali, ed eventualmente nelle sottozone individuate dalla stessa commissione, con riferimento ai diversi indici di edificabilità previsti dalle norme legislative regionali e dagli strumenti di pianificazione;

c) il valore medio dei fabbricati, nei diversi comuni della provincia, nonché nelle diverse zone territoriali previste dalle norme legislative regionali, ed eventualmente nelle sottozone individuate dalla stessa commissione, con riferimento alle diverse possibili caratteristiche, fisiche o funzionali, dei fabbricati e con l'indicazione di percentuali di deprezzamento rapportate alla vetustà ed allo stato di conservazione.

6. La commissione di cui al comma 2 provvede inoltre, quando richiesta, a determinare la specifica indennità di espropriazione dei singoli immobili interessati, in base ai criteri di cui all'articolo 27.

## Art. 15.

*(Accesso alle proprietà)*

1. Per la redazione degli strumenti di pianificazione e dei progetti di cui all'articolo 13 i tecnici incaricati sono autorizzati ad accedere agli immobili interessati ed a compiere le operazioni necessarie per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

2. Il soggetto competente ad autorizzare l'accesso ne dà avviso ai proprietari degli immobili interessati, identificati in base alle risultanze catastali, nonché, ove si tratti di soggetti diversi dai proprietari, agli utilizzatori dei medesimi immobili, con almeno tre giorni di anticipo rispetto alla data stabilita per il primo accesso, indicando i nomi delle persone autorizzate ad accedere, nonché i tempi ed i modi in cui le stesse devono esercitare le facoltà autorizzate, le quali, ove si tratti di immobili stabilmente utilizzati per attività diverse da quelle agro-silvo-pastorali, devono essere tali da evitare danni o disagi nell'esercizio di detta attività e possono essere modificate su istanza degli interessati, ovvero concordate con i medesimi.

3. Eventuali danni, arrecati dalle operazioni di cui al comma 1 agli immobili od all'esercizio delle attività in essi svolte, sono risarciti dal soggetto che ha promosso le operazioni medesime, su istanza dei proprietari, o degli utilizzatori, ove si tratti di soggetti diversi dai primi.

4. A chi si opponga all'autorizzato accesso agli immobili, od all'effettuazione delle previste operazioni, ovvero asporti o spostati segnali eventualmente posti per eseguire tali operazioni, è irrogata, dal soggetto che ha autorizzato l'accesso, una sanzione amministrativa pecuniaria da lire 300.000 a lire 500.000, salvo che il fatto costituisca reato.

## Art. 16.

*(Avviso dell'avvio dei procedimenti e redazione del verbale dello stato di consistenza)*

1. I soggetti legittimati, da leggi statali o regionali, a promuovere i procedimenti di occupazione o di espropriazione di immobili, una volta che siano esecutive la dichiarazione di cui all'articolo 13 nonché la decisione di procedere, assunta secondo le regole che ne disciplinano la formazione, notificano, nelle forme previste per gli atti processuali civili, ai proprietari degli immobili interessati, identificati in base alle risultanze catastali, un avviso contenente:

*a)* le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e gli estremi dell'atto dichiarativo di cui all'articolo 13 della presente legge;

*b)* la descrizione degli immobili oggetto del procedimento, con l'indicazione della loro natura e quantità e dei loro estremi catastali;

*c)* i valori unitari proposti per la determinazione dell'indennità, stabiliti secondo i criteri, di cui al comma 1, ovvero al comma 4, ovvero ai commi 5 e 6, ovvero ai commi 10, 11 e 12, ovvero al comma 17 dell'articolo 27 e sulla base dei valori determinati ai sensi del comma 5 dell'articolo 14, con l'indicazione delle valutazioni effettuate e dei calcoli compiuti per stabilirli;

*d)* l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora in cui i proprietari degli immobili interessati sono invitati a comparire al fine della redazione del verbale dello stato di consistenza;

*e)* l'indicazione del nome del perito incaricato della redazione del verbale dello stato di consistenza, il quale può essere un dipendente dell'occupante o espropriante, e delle eventuali altre persone come lui autorizzate ad accedere agli immobili interessati per il compimento delle relative operazioni;

f) l'indicazione degli estremi dell'atto di autorizzazione ad accedere agli immobili interessati, ove l'occupante o espropriante sia un soggetto diverso da quello competente a dare tale autorizzazione.

2. Per l'accesso agli immobili interessati al fine della redazione del verbale dello stato di consistenza si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo 15.

3. L'avviso di cui al comma 1 è notificato ai soggetti ivi indicati almeno venti giorni prima di quello indicato ai sensi della lettera d) del medesimo comma 1. Entro lo stesso termine il medesimo avviso è affisso, per almeno venti giorni, all'albo del comune, o dei comuni, nel cui territorio sono siti gli immobili interessati.

4. Il verbale dello stato di consistenza è redatto in contraddittorio con i proprietari degli immobili interessati, o, in loro assenza, con l'intervento di due testimoni che non siano dipendenti dell'occupante o espropriante.

5. Al contraddittorio sono ammessi gli eventuali affittuari, mezzadri, coloni, partecipanti.

#### Art. 17.

##### *(Accordo sull'indennità)*

1. All'atto della redazione del verbale dello stato di consistenza le parti possono addivenire alla determinazione consensuale dell'indennità nell'ammontare dovuto in base ai valori indicati ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'articolo 16 ed alle risultanze dello stato di consistenza, trovando in ogni caso applicazione i commi 14 e 15 dell'articolo 27, nei limiti di cui al comma 16 dello stesso articolo.

2. Nei trenta giorni successivi a quello della redazione dello stato di consistenza le parti possono addivenire alla determinazione consensuale dell'indennità nell'ammontare dovuto ai sensi del comma 1, oppure secondo i criteri di cui al comma 3, ovvero

ai commi 7 od 8, ovvero al comma 9, ovvero al comma 13 dell'articolo 27. Trovano in ogni caso applicazione i commi 14 e 15 del medesimo articolo 27, nei limiti di cui al comma 16 del medesimo articolo.

3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2, l'ammontare dell'indennità di espropriazione è maggiorato:

*a)* del 50 per cento, quanto all'importo determinato ai sensi del comma 1 dell'articolo 27;

*b)* del 200 per cento, quanto allo stesso importo di cui alla lettera *a)* qualora i terreni interessati siano coltivati dal proprietario diretto coltivatore;

*c)* del 20 per cento, quanto all'importo determinato ai sensi dei commi 5, 6, 7 ed 8, ovvero del comma 9, ovvero dei commi 10 e 12 dell'articolo 27.

4. I proprietari, qualora non siano comparsi in occasione della redazione del verbale dello stato di consistenza, o, comunque, qualora non sia stato raggiunto un accordo nel termine di cui al comma 2, possono, nei venti giorni successivi a tale termine, mediante lettera raccomandata diretta all'occupante o espropriante, alternativamente:

*a)* accettare la determinazione dell'indennità effettuata ai sensi dei commi 1 e 3;

*b)* indicare la determinazione dell'indennità che dichiarano di accettare effettuandola ai sensi dei commi 2 e 3;

*c)* indicare, nei termini previsti e consentiti dall'articolo 27, il criterio in base al quale chiedono sia determinata l'indennità.

5. Ove i proprietari si avvalgano della facoltà di cui alla lettera *c)* del comma 4, ed il criterio indicato sia conforme a quanto disposto all'articolo 27 ed applicabile nella concreta fattispecie, il criterio indicato deve essere applicato nella determinazione dell'indennità, potendo i proprietari opporre ricorso giurisdizionale soltanto avverso i modi di applicazione ed il determinato ammontare dell'indennità.

## Art. 18.

*(Acquisizione consensuale)*

1. Nei casi di accordo di cui ai commi 1 e 2 ed alla lettera *a*) del comma 4 dell'articolo 17, nonché nei casi di cui alla lettera *b*) del medesimo comma 4 dell'articolo 17, ove l'espropriante concordi con la determinazione dell'indennità indicata dai proprietari, l'espropriante dispone, entro sessanta giorni dalla data dell'accordo, ovvero del ricevimento dell'indicazione effettuata dai proprietari, il pagamento di un acconto pari all'80 per cento dell'indennità concordata in favore dei proprietari che dichiarino, nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che gli immobili interessati sono nella loro piena e libera proprietà, oppure, in assenza di tale dichiarazione, il deposito del medesimo acconto presso la Cassa depositi e prestiti.

2. Nei casi di cui alla lettera *b*) del comma 3 dell'articolo 17, l'acconto di cui al comma 1 del presente articolo è pari all'80 per cento dell'ammontare dell'indennità maggiorata ove i proprietari coltivatori diretti dichiarino tale propria qualifica nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al citato decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000.

3. Previa esibizione, da parte dei proprietari, del titolo di proprietà, accompagnato da una dichiarazione, resa nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, relativamente alla libertà ed alla piena disponibilità degli immobili interessati, nonché previa verifica, ove sia intercorsa occupazione anticipata, della consistenza degli immobili oggetto di espropriazione rispetto a quelli oggetto di occupazione anticipata, le parti stipulano l'atto di cessione, il quale esaurisce il procedimento espropriativo.

4. Il pagamento delle somme dovute a saldo ai proprietari nonché lo svincolo dell'acconto eventualmente depositato ai sensi del comma 1 sono disposti contestualmente alla stipula dell'atto di cessione.

Art. 19.

*(Stima delle indennità non accettate)*

1. Nei casi di cui alla lettera *b)* del comma 4 dell'articolo 17, ove il soggetto che ha promosso il procedimento non concordi con la determinazione dell'indennità indicata dai proprietari, nonché nei casi di cui alla lettera *c)* del medesimo comma 4 dell'articolo 17, ovvero all'inutile decorso del termine di cui al medesimo comma, il soggetto promotore del procedimento richiede, entro trenta giorni dal ricevimento delle comunicazioni dei proprietari ovvero dallo scadere del predetto termine, la determinazione dell'indennità alla commissione di cui all'articolo 14, dandone comunicazione ai proprietari interessati.

2. La commissione provvede, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, a determinare l'indennità in base al criterio disposto dall'articolo 27 ed applicabile alla concreta fattispecie, ovvero in base ai criteri di cui al comma 2, od al comma 3, od ai commi 5, 6, 7 ed 8, od al comma 11 dell'articolo 27. Trovano in ogni caso applicazione i commi 14 e 15 del medesimo articolo 27, nei limiti di cui al comma 16 dello stesso articolo.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il soggetto promotore del procedimento ha facoltà di richiedere la determinazione dell'indennità ad un istituto universitario avente la necessaria capacità tecnica, il quale provvede ai sensi del comma 2.

4. Il provvedimento di determinazione dell'indennità di cui ai commi 2 e 3 è comu-

nicato agli interessati, a cura del soggetto promotore del procedimento, mediante avviso notificato nelle forme previste per gli atti processuali civili, entro venti giorni dalla sua assunzione. Entro lo stesso termine la relativa relazione di stima è depositata presso la segreteria del comune, o dei comuni, nel cui territorio sono siti gli immobili interessati, e l'avviso dell'avvenuto deposito è affisso, per almeno venti giorni, all'albo del medesimo comune, o dei medesimi comuni, e pubblicato nel foglio degli annunci legali della provincia.

5. Avverso la determinazione dell'indennità gli interessati possono proporre opposizione davanti alla corte d'appello competente per territorio, con atto di citazione notificato all'espropriante, entro trenta giorni dall'inserzione dell'avviso dell'avvenuto deposito della relazione di stima nel foglio degli annunci legali della provincia. Entro lo stesso termine può essere proposta opposizione anche dal soggetto promotore del procedimento, con atto di citazione notificato agli interessati.

## Art. 20.

### *(Espropriazione)*

1. Decorso il termine di cui al comma 5 dell'articolo 19, l'espropriante dispone, nei successivi trenta giorni, il pagamento di un acconto pari all'80 per cento dell'indennità stimata a favore dei proprietari che non abbiano proposto opposizione e che abbiano esibito il titolo di proprietà, accompagnato da una dichiarazione, resa nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al citato decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, attestante la libertà e la piena disponibilità degli immobili interessati, nonché il deposito della quota residua presso la Cassa depositi e prestiti.

2. Ove i proprietari abbiano proposto opposizione, ovvero in assenza dell'esibizione del titolo e della dichiarazione di cui al comma 1 nei termini ivi indicati, l'espropriante dispone, entro sessanta giorni dalla decorrenza del termine di cui al comma 5 dell'articolo 19, il deposito dell'intera indennità stimata presso la Cassa depositi e prestiti.

3. L'espropriazione è disposta, dai soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 14, con provvedimento recante l'indicazione dell'eseguito pagamento o deposito dell'intero ammontare dell'indennità di occupazione anticipata, ove dovuta.

4. Il provvedimento è notificato ai proprietari interessati, nelle forme previste per gli atti processuali civili, inserito per estratto nel foglio degli annunci legali della provincia e trascritto presso il competente ufficio dei registri immobiliari in termini di urgenza.

5. Pronunciata l'espropriazione e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità.

6. Lo svincolo delle somme depositate ai sensi del comma 1, o del comma 2, è disposto entro quindici giorni dalla data di esibizione, da parte dei proprietari, del titolo di proprietà, accompagnato da una dichiarazione, resa nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al citato decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, relativamente alla libertà ed alla piena disponibilità degli immobili interessati, nonché previa verifica, ove sia intercorsa occupazione anticipata, della consistenza degli immobili oggetto di espropriazione rispetto a quelli oggetto di occupazione anticipata.

7. Dalla data di pronuncia dell'espropriazione sulle somme non svincolate decorrono, a favore degli aventi diritto, gli interessi legali.

## Art. 21.

*(Pagamenti e svincoli)*

1. Il provvedimento che dispone lo svincolo delle somme depositate, ai sensi del comma 6 dell'articolo 20, è notificato, nelle forme previste per gli atti processuali civili, entro sette giorni, agli eventuali titolari di diritti reali sugli immobili interessati, indicati nella dichiarazione di cui al comma 1, od al comma 6, dell'articolo 20, e pubblicato, entro lo stesso termine, nel foglio degli annunci legali della provincia. Il suddetto provvedimento diviene efficace decorsi trenta giorni dall'attuazione degli adempimenti previsti dal presente comma, in mancanza di opposizione di terzi aventi diritto.

2. Nei casi di opposizione di terzi aventi diritto, da notificare all'espropriante, nelle forme previste per gli atti processuali civili, nel termine di trenta giorni dalla data della notificazione o della pubblicazione di cui al comma 1, le somme dovute sono, o restano, depositate presso la Cassa depositi e prestiti e rimangono fruttifere in ragione degli interessi legali. Nel merito decide il tribunale competente, su istanza della parte più diligente.

3. Nei casi di cui al comma 1 dell'articolo 29, l'espropriante dispone, entro sessanta giorni dalla data di immissione in possesso degli immobili interessati, il pagamento degli indennizzi spettanti ai fittavoli, mezzadri, coloni, compartecipanti, che dichiarino, nei modi e nelle forme di cui all'articolo 47 del testo unico di cui al citato decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, tali loro qualifiche. Dalla data di effettuazione della citata dichiarazione sulle somme non corrisposte decorrono, a favore degli aventi diritto, gli interessi legali.

## Art. 22.

*(Occupazione anticipata)*

1. Nei procedimenti di espropriazione, esauriti gli adempimenti di cui al comma 1 dell'articolo 18, ovvero di cui al comma 1 dell'articolo 19, può essere disposta, su istanza dell'espropriante ove sia soggetto diverso da quello competente a disporla ai sensi del comma 1 dell'articolo 14, l'occupazione anticipata degli immobili interessati.

2. L'occupazione anticipata è disposta con provvedimento recante l'indicazione dell'eseguito pagamento o deposito dell'acconto di cui al comma 1 dell'articolo 18, oppure degli estremi della richiesta di determinazione dell'indennità di cui al comma 1 dell'articolo 19. Il provvedimento è notificato, a cura dell'espropriante, almeno venti giorni prima della data di immissione nel possesso, nelle forme previste per gli atti processuali civili, ai proprietari interessati, nonché agli eventuali affittuari, mezzadri, coloni, partecipanti, e pubblicato per estratto, entro lo stesso termine e per almeno venti giorni, all'albo del comune, o dei comuni, nel cui territorio sono siti gli immobili interessati, nonché nel foglio degli annunci legali della provincia.

3. Il provvedimento di cui al comma 2 perde efficacia ove l'occupazione non segua nel termine di tre mesi dalla data della sua pronuncia.

4. L'occupazione può essere disposta, od essere protratta, per un periodo massimo non superiore a cinque anni dalla data di immissione nel possesso.

5. Qualora non sia stato raggiunto un accordo sulla determinazione dell'indennità ai sensi dell'articolo 17, a decorrere dal novantesimo giorno dalla data di immissione nel possesso degli immobili, gli interessati possono proporre domanda alla corte d'appello competente per territorio al fine di ottenere la determinazione e la liquidazione delle indennità spettanti.

## Art. 23.

*(Occupazione temporanea)*

1. L'occupazione temporanea, nei casi in cui non sia prevista l'espropriazione degli immobili interessati, è disposta dopo che sia stato raggiunto un accordo sulla determinazione dell'indennità che sarebbe dovuta in caso di espropriazione, ai sensi dell'articolo 17, oppure, dopo che sia stata richiesta la determinazione dell'indennità ai sensi del comma 1 dell'articolo 19, trovando in tale caso applicazione, nel prosieguo del procedimento, i commi 2, 3, 4 e 5 del medesimo articolo 19.

2. Esauriti gli adempimenti di cui al comma 1, l'occupazione temporanea è disposta, su istanza del soggetto che ha promosso il procedimento ove sia diverso da quello competente a disporla ai sensi del comma 1 dell'articolo 14, con provvedimento recante l'indicazione dell'indennità sulla quale è stato raggiunto l'accordo, oppure gli estremi della richiesta di determinazione dell'indennità.

3. Il provvedimento di cui al comma 2 è notificato, a cura dell'occupante, almeno venti giorni prima della data di immissione nel possesso, nelle forme previste per gli atti processuali civili, ai proprietari interessati, nonché agli eventuali affittuari, mezzadri, coloni, compartecipanti, e pubblicato per estratto, entro lo stesso termine e per almeno venti giorni, all'albo del comune, o dei comuni, nel cui territorio sono siti gli immobili interessati, nonché nel foglio degli annunci legali della provincia.

4. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 22.

## Art. 24.

*(Occupazioni straordinarie d'urgenza)*

1. Nei casi di straordinaria necessità di provvedere, con interventi urgenti, a preve-

nire il verificarsi di calamità naturali, di catastrofi e di altri eventi calamitosi, o di rimediare ai suddetti eventi, il soggetto pubblico competente ai sensi delle vigenti leggi nazionali o regionali può disporre l'occupazione immediata degli immobili interessati e la contemporanea redazione del verbale dello stato di consistenza.

2. Nei casi di assoluta urgenza l'autorità militare che ha il comando locale può disporre l'occupazione immediata degli immobili necessari all'approntamento di opere di difesa militare e la contemporanea redazione del verbale dello stato di consistenza.

3. Salvo quanto stabilito relativamente agli adempimenti preliminari alla disposizione delle occupazioni, anche nei casi di cui ai commi 1 e 2 trovano successivamente applicazione le norme di cui al presente capo.

#### Art. 25.

##### *(Espropriazione sostanziale)*

1. Gli immobili occupati da soggetti legittimati, da leggi statali o regionali, a promuovere procedimenti di occupazione o di espropriazione, in assenza dei prescritti provvedimenti di occupazione o di espropriazione, ovvero in base a provvedimenti dichiarati illegittimi con sentenza passata in giudicato, che siano stati radicalmente ed irreversibilmente trasformati nella loro struttura fisica e nella loro utilizzabilità per motivi di interesse generale, riconosciuti come tali dalle leggi vigenti, sono acquisiti al patrimonio dei predetti soggetti dal momento della loro suindicata trasformazione.

2. I proprietari degli immobili di cui al comma 1 del presente articolo hanno diritto ad una somma pari all'indennità di espropriazione determinata ai sensi dell'articolo 27 con riferimento al momento del perfezionamento del loro acquisto ai sensi del mede-

simo comma 1. Tale diritto si estingue ai sensi dell'articolo 2946 del codice civile.

3. La somma determinata ai sensi del comma 2 è rivalutata di anno in anno con riferimento alla data della sua liquidazione, in base alle intervenute variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Sulla somma rivalutata di anno in anno sono dovuti gli interessi, in misura pari a quella del tasso di sconto, fino alla data della liquidazione.

4. In tutti i casi in cui l'acquisto ai sensi del comma 1 attenga a terreni aventi utilizzazione a scopo culturale, e coltivati da fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti, costretti ad abbandonare i terreni stessi, i predetti soggetti hanno diritto ad una somma a titolo di indennizzo determinata ai sensi del comma 1 dell'articolo 27. Tale diritto si estingue ai sensi dell'articolo 2946 del codice civile. Si applicano, per quanto attiene la suddetta somma, le disposizioni di cui al comma 3.

#### Art. 26.

##### *(Disposizioni varie)*

1. Le dichiarazioni rese ai sensi dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 18, dei commi 1 e 6 dell'articolo 20, e del comma 3 dell'articolo 21, esonerano da ogni responsabilità i funzionari, gli incaricati, e comunque i titolari degli uffici allo scopo delegati, che dispongono il pagamento di indennità od indennizzi nelle forme previste dalla presente legge.

2. Le funzioni di cui al comma 1 dell'articolo 14 della presente legge, relativamente ai procedimenti di occupazione o di espropriazione 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, di cui al decreto del Presidente della Repub-

blica 6 marzo 1978, n. 218, sono di competenza della regione.

3. Qualora venga impugnato presso il giudice amministrativo un provvedimento emesso ai sensi del comma 1 dell'articolo 14, ed altresì presentata domanda di sospensione del provvedimento impugnato, ai sensi dell'articolo 21 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034, tale domanda non può essere trattata sino a quando il ricorrente non abbia presentato la domanda di fissazione dell'udienza. Nel caso di accoglimento della domanda di sospensione, l'udienza di merito deve essere fissata entro il termine massimo di quattro mesi dall'adozione della relativa ordinanza, la quale non può comunque avere una efficacia superiore a sei mesi. Le ordinanze emesse ai sensi dell'articolo 21 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034, nei casi di cui al presente comma, non sono appellabili di fronte al Consiglio di Stato. Il giudice amministrativo può disporre, in luogo della richiesta sospensione, il deposito di una cauzione rapportata al valore dell'indennità del bene interessato in relazione al provvedimento impugnato, determinando l'ammontare della medesima nonché modalità e termini del deposito. Il giudice competente a determinare l'indennità dovuta in via definitiva può disporre l'utilizzazione delle somme versate a titolo cauzionale.

## CAPO II

### DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE

#### Art. 27.

##### *(Determinazione delle indennità di espropriazione)*

1. Per i terreni compresi nelle zone destinate all'utilizzazione agricola dai vigenti

strumenti di pianificazione, nonché per ogni altro terreno compreso in aree non considerate edificabili ed avente utilizzazione a scopo colturale, l'indennità di espropriazione è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura in atto nei terreni interessati.

2. In caso di non accettazione da parte dei proprietari dell'indennità determinata ai sensi del comma 1, per i terreni ivi indicati l'indennità di espropriazione è determinata sulla base del valore agricolo, con riferimento alle colture effettivamente praticate, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

3. Per i terreni compresi in aree non considerate edificabili aventi, anche se ricadenti nelle zone destinate all'utilizzazione agricola, lecite utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale, l'indennità di espropriazione è determinata con riferimento al valore ad essi conferito dalle relative specifiche utilizzazioni, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse alle predette utilizzazioni.

4. Per i terreni di cui al comma 3 aventi utilizzazioni non lecite ai sensi della vigente disciplina, ferma restando l'applicazione delle sanzioni eventualmente previste per la specifica fattispecie, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore agricolo medio della coltura maggiormente praticata nella regione agraria in cui ricadono i terreni interessati.

5. Per i terreni compresi in aree considerate edificabili, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari alla media fra il valore venale e la somma dei relativi redditi dominicali dichiarati o definiti negli antecedenti dieci anni ai sensi delle vigenti norme relative alle imposte sui redditi.

6. Per i terreni di cui al comma 5 che, ai sensi delle vigenti norme relative alle imposte sui redditi, non siano stati considerati, nel corso dei dieci anni di cui al medesimo comma 5, produttivi di reddito dominicale, la somma ivi indicata è calcolata riferendosi ai redditi dominicali che avrebbero rilevato ai fini delle vigenti norme relative alle impo-

ste sui redditi ove i terreni interessati fossero stati considerati produttivi di redditi dominicali.

7. Qualora i terreni di cui al comma 5 siano iscritti nel catasto dei terreni senza attribuzione di rendite, ed in ogni altro caso in cui sia possibile procedere come disposto al comma 6, la somma indicata al comma 5 è sostituita dalla somma dei canoni effettivamente percepiti negli antecedenti dieci anni, purché ne siano accertate la percezione e l'entità.

8. Ove sia impossibile anche procedere come indicato al comma 7, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari alla metà del valore venale dei terreni interessati.

9. Per i terreni compresi in aree considerate edificabili, a seguito di richiesta dei proprietari dei terreni interessati, l'indennità di espropriazione è determinata secondo quella che venga indicata dai medesimi proprietari tra le seguenti alternative:

*a)* in misura pari al valore medio tra il valore venale e la somma dei canoni effettivamente percepiti negli antecedenti dieci anni, purché ne siano accertate la percezione e l'entità e purché i medesimi canoni risultino conformi ai regimi legali di determinazione ove questi debbano trovare applicazione;

*b)* in misura pari al valore agricolo, con riferimento alle colture effettivamente praticate, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola;

*c)* in misura pari al valore conferito ai terreni dalle loro lecite utilizzazioni in atto, diverse da quelle a scopo colturale, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse alle predette utilizzazioni;

*d)* in misura pari al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricadono i terreni interessati, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata nella regione agraria stessa.

10. Per i fabbricati dei quali è prescritta l'iscrizione al nuovo catasto edilizio urbano, l'indennità di espropriazione, comprendente quella relativa alle aree dagli stessi occupate ed a quelle che ne costituiscono pertinenze, è determinata in misura pari al valore catastale, calcolato sulla base delle tariffe di estimo ai fini dell'imposizione indiretta ai sensi delle norme vigenti.

11. Per i fabbricati diversi da quelli di cui al comma 10, nonché per questi ultimi a seguito di richiesta dei proprietari, l'indennità di espropriazione, comprendente quella relativa alle aree occupate dagli stessi fabbricati ed a quelle che ne costituiscono pertinenze, è determinata in misura corrispondente al giusto prezzo che sarebbe ad essi riconosciuto in una contrattazione di compravendita, in considerazione della loro consistenza, del loro stato di conservazione e della loro vetustà, e delle loro lecite utilizzazioni in atto, anche in relazione all'esercizio delle attività connesse.

12. Per i fabbricati aventi utilizzazioni non lecite della normativa vigente, ferma restando l'applicazione delle sanzioni eventualmente previste per la specifica fattispecie, l'indennità di espropriazione è in ogni caso determinata ai sensi del comma 10.

13. In ogni caso previsto dai commi precedenti, ed in quello di cui al comma 9 in alternativa a quanto ivi disposto, a seguito di richiesta dei proprietari, l'indennità di espropriazione è determinata in misura pari al valore dichiarato o denunciato o definito agli effetti di qualsivoglia imposta, con riferimento all'ultima dichiarazione o denuncia o definizione intercorsa almeno un anno prima della data di entrata in vigore della presente legge, rivalutato in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT, intervenuta tra la data della dichiarazione o denuncia o definizione e quella di determinazione dell'indennità.

14. 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 13 sono aumentate dell'importo dei contributi versati. Le indennità sono altresì aumentate dell'importo degli ulteriori corrispettivi afferenti le concessioni ad effettuare trasformazioni di immobili, ove e per quanto tali corrispettivi siano stati versati 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 di sconto.

15. Qualora gli immobili da espropriare siano dotati di opere di urbanizzazione realizzate a cura ed a spese dei proprietari in misura eccedente quella eventualmente dedotta a scomputo dei corrispettivi afferenti le concessioni ad effettuare trasformazioni di immobili ai sensi delle vigenti leggi, ovvero in riferimento a trasformazioni che non siano state effettuate, le indennità di espropriazione, determinate ai sensi dei commi da 1 a 13, sono aumentate del valore di tali opere di urbanizzazione, equivalente al loro costo di produzione, diminuito di una percentuale di deprezzamento rapportata alla loro vetustà ed al loro stato di conservazione.

16. Le disposizioni relative ai fabbricati ed alle opere di urbanizzazione, di cui ai commi precedenti, trovano applicazione nella misura in cui tali fabbricati ed opere siano esito di trasformazioni conformi alla disciplina vigente al momento della loro esecuzione. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi di fabbricati ed opere esito di trasformazioni difformi dalla disciplina vigente al momento della loro esecuzione, qualora abbiano preventivamente avuto integrale applicazione le relative sanzioni amministrative previste dalle leggi, ovvero sia stata rilasciata concessione od autorizzazione in sanatoria ai sensi di legge.

17. Per gli immobili oggetto di 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.

18. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate aree edificabili le aree comprese, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, nelle zone territoriali omogenee A), B), C), D) e F) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone territoriali previste dalle leggi regionali con caratteristiche analoghe a quelle delle predette zone territoriali omogenee.

19. Non sono considerate aree edificabili, anche se comprese nelle zone territoriali di cui al comma 18:

a) le aree definite inedificabili in forza di leggi statali o regionali, o dai conseguenti strumenti di pianificazione od altri atti amministrativi, per ragioni diverse dalla loro destinazione alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità ovvero ad utilizzazioni pubbliche o collettive;

b) le aree non dotate, o scarsamente dotate, di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici, inedificate o scarsamente edificate, che siano state, o che siano, rese urbanizzabili ed edificabili, e conseguentemente incluse in una delle zone territoriali di cui al comma 18, dagli strumenti di pianificazione, subordinatamente alla loro preventiva integrale acquisizione pubblica.

20. Nei comuni privi di vigenti strumenti di pianificazione generale, ovvero dotati di strumenti di pianificazione generale privi dell'individuazione delle zone territoriali ai sensi del comma 18, sono considerate aree edificabili:

a) le aree comprese all'interno delle delimitazioni dei centri edificati, per tali intendendosi i perimetri continui che comprendono, per ciascun centro o nucleo abitato,

tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, fermo restando quanto disposto al comma 19;

b) le aree rese urbanizzabili ed edificabili, con efficacia immediatamente operativa, da eventuali strumenti di pianificazione sovracomunali, ai sensi di leggi statali o regionali, fermo sempre restando quanto disposto al comma 19.

21. Il valore venale di cui ai commi 5 ed 8, ed alla lettera a) del comma 9, corrisponde al giusto prezzo che sarebbe riconosciuto in una contrattazione di compravendita, tenendo conto della vigente disciplina conformativa delle trasformazioni, fisiche o funzionali, effettuabili, stabilita da norme legislative statali o regionali, o dai conseguenti strumenti di pianificazione adottati con altri atti amministrativi.

#### Art. 28.

##### *(Determinazione delle indennità di occupazione)*

1. L'indennità di occupazione anticipata è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso di sconto calcolato sulla differenza tra l'acconto pagato o depositato, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 20, ovvero l'indennità pagata o depositata ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 21, e l'ammontare dell'indennità di espropriazione decisa in via definitiva, e, per ciascun mese o frazione di mese di occupazione, in una somma pari ad un dodicesimo di quella determinata ai sensi del presente comma. L'indennità di occupazione anticipata è corrisposta al momento della liquidazione in via definitiva di quanto dovuto a titolo di indennità di espropriazione.

2. L'indennità di occupazione temporanea è determinata in una somma pari, per ciascun anno di occupazione, al tasso di sconto calcolato sull'indennità che sarebbe dovuta in

caso di espropriazione, e, per ciascun mese o frazione di mese di occupazione, in una somma pari ad un dodicesimo di quella determinata ai sensi del presente comma. L'indennità di occupazione è pagata, o depositata presso la Cassa depositi e prestiti ove e fino a quando non siano intervenuti un accordo od una decisione definitiva, entro sessanta giorni dallo scadere di ciascun anno dalla data di immissione nel possesso, e liquidata per quanto ancora dovuto entro sessanta giorni dalla data di cessazione dell'occupazione.

Art. 29.

*(Indennizzi ad utilizzatori diversi  
dai proprietari)*

1. In tutti i casi in cui l'espropriazione attenga a terreni aventi utilizzazione a scopo colturale e 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 del procedimento espropriativo, deve essere corrisposto un indennizzo determinato ai sensi del comma 1 dell'articolo 27.

2. In tutti i casi in cui l'occupazione temporanea attenga a terreni aventi utilizzazione a scopo colturale e coltivati da fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti, costretti ad abbandonare i terreni stessi, od a sospenderne l'utilizzazione, ai predetti soggetti, purché coltivino i terreni interessati da almeno un anno prima dell'inizio del procedimento di occupazione, deve essere corrisposto un indennizzo ai sensi del comma 2 dell'articolo 28, essendo l'indennità che sarebbe dovuta in caso di espropriazione determinata ai sensi del comma 1 dell'articolo 27.

## TITOLO III

## DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

## Art. 30.

*(Obbligo di acquisizione pubblica)*

1. Gli immobili esattamente individuati dagli strumenti di pianificazione e dagli stessi assoggettati a disposizioni direttamente operative ed immediatamente vincolanti che comportino la loro utilizzazione solamente per funzioni pubbliche o collettive devono essere acquisiti dal soggetto pubblico competente entro il termine perentorio di dieci anni dalla data di entrata in vigore delle predette disposizioni.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, gli immobili ivi indicati sono acquisiti al patrimonio dei soggetti pubblici competenti. I proprietari di tali immobili hanno diritto ad una somma pari all'indennità di espropriazione determinata ai sensi dell'articolo 27 con riferimento al momento del perfezionamento del loro acquisto ai sensi del presente comma. Tale diritto si prescrive ai sensi dell'articolo 2946 del codice civile.

3. La somma determinata ai sensi del comma 2 è rivalutata di anno in anno, con riferimento alla data della sua liquidazione, in base alle intervenute variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Sulle somme rivalutate di anno in anno sono dovuti gli interessi, in misura pari a quella del tasso di sconto, fino alla data della liquidazione.

4. Qualora non sia tassativamente disposta dagli strumenti di pianificazione l'acquisizione pubblica degli immobili di cui al comma 1, anche come condizione della loro trasformabilità fisica o funzionale, i proprietari ed il soggetto pubblico competente possono convenire, tramite convenzione, prima della scadenza del termine di cui al

comma 1 e per determinati periodi di tempo, modalità di utilizzazione degli immobili che assicurino l'esplicazione della funzione per essi prevista. In tali casi, fino alla scadenza dei convenuti periodi di tempo, non si perfeziona l'acquisto degli immobili al patrimonio del soggetto pubblico competente di cui al comma 2.

Art. 31.

*(Poteri sostitutivi)*

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 4, comma 12, qualora il sindaco non compia gli adempimenti prescritti dalla presente legge e dalle norme legislative ad essa conformi nei termini perentoriamente stabiliti, il presidente della provincia, o il sindaco metropolitano, a seguito di ricorso dei soggetti interessati, compie gli adempimenti di spettanza del sindaco in sua sostituzione ed entro i medesimi termini fissati al sindaco stesso per adempiere, a decorrere dalla data di ricevimento del ricorso.

2. Nei casi di inutile decorso dei termini fissati al presidente della provincia, od al sindaco metropolitano, per l'esercizio dei poteri di cui al comma 1, in sua sostituzione, a seguito di ricorso dei soggetti interessati, provvede il presidente della giunta regionale, entro i medesimi predetti termini, a decorrere dalla data di ricevimento del ricorso.

Art. 32.

*(Riscossione coattiva)*

1. Ogniqualevolta sia prevista, dalla presente legge e dalle norme legislative ad essa conformi, la riscossione coattiva di somme, a qualsiasi titolo, esse sono riscosse con ingiunzione del rappresentante dell'ente pubblico competente, ai sensi degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, di cui al regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

## Art. 33.

*(Disposizioni relative all'adeguamento  
dei contributi concessori)*

1. In sede di prima attuazione della presente legge:

*a)* le regioni provvedono a quanto di loro competenza ai sensi dei commi 2 e 4 dell'articolo 8 entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge;

*b)* i comuni provvedono a quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'articolo 8 entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali relativi agli oneri di urbanizzazione.

2. Fino alla data di esecutività dei provvedimenti comunali assunti ai sensi della lettera *b)* del comma 1 del presente articolo, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono adeguati automaticamente, con riferimento alla data dell'ultima loro determinazione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, e sono successivamente, nei casi di inutile decorso dei termini di cui al comma 1, adeguati automaticamente, negli stessi termini, ogni anno.

3. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera *a)* del comma 1 per quanto riguarda la determinazione dei costi di costruzione, questi sono automaticamente adeguati, con riferimento alla data della loro ultima determinazione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, e quindi, eventualmente, adeguati automaticamente, negli stessi termini, ogni anno.

4. I costi di costruzione determinati dalle regioni ai sensi del comma 4 dell'articolo 8, per i fabbricati ad utilizzazione abitativa, non possono in alcun caso essere inferiori ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni ai sensi della lettera *g)* del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

## Art. 34.

*(Efficacia della legge)*

1. Le disposizioni della presente legge costituiscono principi fondamentali delle leggi dello Stato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 117 della Costituzione. Sono fatte salve le competenze legislative, nelle materie interessate dalle suddette disposizioni, delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge solamente le disposizioni in essa contenute costituiscono limiti all'emanazione, da parte delle regioni, di norme legislative in materia di urbanistica e relativamente agli argomenti oggetto delle suddette disposizioni, sempreché le stesse norme legislative non siano in contrasto con l'interesse nazionale o con quello di altre regioni. Dalla medesima data non possono essere emanate, in materia di urbanistica e relativamente agli argomenti oggetto delle disposizioni della presente legge, norme legislative statali che abbiano diretta applicazione, avendo come destinatari i cittadini, od altri soggetti, privati o pubblici, diversi dalle regioni.

3. Le norme legislative statali in materia di urbanistica, e relative agli argomenti oggetto delle disposizioni della presente legge, vigenti alla data di entrata in vigore della medesima, conservano diretta applicazione, in quanto compatibili con le disposizioni della presente legge, solamente ove e fino a quando norme legislative regionali non abbiano disciplinato, o non disciplinino in conformità alle disposizioni della presente legge, i medesimi argomenti.

4. Le norme legislative regionali che sono emanate dalle regioni in materia di urbanistica, e per gli argomenti oggetto delle disposizioni della presente legge, devono espressamente indicare le norme legislative statali che non trovano più diretta applica-

zione nel territorio della regione dalla data di entrata in vigore delle norme legislative regionali che disciplinano i predetti argomenti in conformità alle disposizioni della presente legge.

5. Le disposizioni contenute nel titolo II si applicano a tutte le espropriazioni ed occupazioni, anticipate o temporanee, di immobili, per motivi di interesse generale, da effettuare, ai sensi di leggi statali o regionali, da parte, o per conto, dello Stato, delle regioni, delle province, delle città metropolitane, dei comuni, di altri enti pubblici, anche non territoriali, nonché di qualsiasi altro soggetto, fatte salve le competenze legislative delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano. Le disposizioni di cui agli articoli 27, 28 e 29 non si applicano nei casi in cui le indennità, determinate ai sensi delle norme previgenti, siano state accettate dalle parti, ovvero sia divenuta non impugnabile la loro determinazione, ovvero siano state definite con sentenza passata in giudicato, alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 35.

##### *(Abrogazioni)*

##### 1. Sono abrogati:

a) la legge 25 giugno 1865, n. 2359, e successive modificazioni;

b) l'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187;

c) gli articoli 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni;

d) l'articolo 8 della legge 27 maggio 1975, n. 166;

e) il quarto ed il quinto comma dell'articolo 5 della legge 3 gennaio 1978, n. 1;

f) l'articolo 3 della legge 27 ottobre 1988, n. 458;

g) l'articolo 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359.



