

Legge del 22/10/1971 n. 865

Titolo del provvedimento:

Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilita'; modifiche ed integrazioni alle L.17 agosto 1942, n.1150; 18 aprile 1962, n.167, 29 settembre 1964, n.846; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionale.

(Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 276 del 30/10/1971)

art. 16

Determinazione criteri di indennita' di espropriazione commisurata al valore agricolo medio.

Testo: in vigore dal 31/10/1971

L'Ufficio tecnico erariale determina ogni anno entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

In sede di prima applicazione, tale determinazione viene effettuata entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con riferimenti al precedente anno solare.

L'indennita' di espropriazione, per le aree esterne ai centri edificati di cui al successivo art. 18, e' commisurata al valore agricolo medio di cui al primo comma, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

Nelle aree comprese nei centri edificati e nelle aree delimitate come centri storici dagli strumenti urbanistici, l'indennita' e' commisurata al valore agricolo medio della coltura piu' redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento su quella coltivata della regione agraria stessa. Tale valore e' moltiplicato:

a) nelle aree delimitate come centri storici, per un coefficiente da 4 a 5 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti per un coefficiente da 2 a 4 se l'area ricade nel territorio degli altri comuni; tali aree debbono essere destinate ad uso pubblico o comunque alla costruzione di edifici per pubblici servizi;

b) nelle aree delimitate come centri edificati, per un coefficiente da 2 a 2,50 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti e per un coefficiente da 1,1 a 2 se l'area ricade nel territorio degli altri comuni.

Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate ai sensi dell'art. 8 della l. 6 agosto 1967, n. 765 (4539), l'indennita' e' determinata in base alla somma del valore dell'area, definito a norma dei precedenti commi, e del valore delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Se la costruzione e' stata eseguita senza licenza o in contrasto con essa o in base ad una licenza annullata e non e' stata ancora applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41, secondo comma, della l. 17 agosto 1942, n. 1150 (par. 4533); e successive modificazioni, ne deve essere disposta ed eseguita la demolizione ai sensi dell'art. 26 della stessa legge e l'indennita' e' determinata in base al valore della sola area.

Nella determinazione dell'indennita' non deve tenersi alcun conto dell'utilizzabilita' dell'area ai fini dell'edificazione nonche' dell'incremento del valore derivante dall'esistenza stessa zona di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di qualunque altra opera o impianto

pubblico.

L'indennita' determinata a norma dei commi precedenti e' aumentata della somma eventualmente corrisposta dai soggetti espropriati, fino alla data dell'espropriazione, a titolo di imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili ai sensi della l. 5 marzo 1963, n. 246 (10-bis), nonche' delle somme pagate dagli stessi per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile precedente l'espropriazione.

art. 35

Case popolari ed economiche.

(N.D.R.: Per l'interpretazione della disposizione di cui al comma 11 del presente articolo, vedi il comma 4 dell'art. 7 della legge 30/4/99, n. 136.

Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo vedi il comma 6 dell'art. 7 della medesima legge 136/99. Vedi anche l'art. 18 della medesima legge 136/99).

Testo: in vigore dal 19/05/1999

Le disposizioni dell' articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprieta' ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici e' a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

L' istanza per ottenere la concessione e' diretta a l sindaco o al presidente del consorzio. Tra piu' istanze concorrenti e' data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprieta' indivisa.

La concessione e' deliberata dal consiglio comunale o dall' assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l' ente concedente ed il richiedente.

La convenzione deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione e le modalita' del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalita' del controllo sulla loro esecuzione, nonche' i criteri e le modalita' per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonche' per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravita' in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non puo' essere superiore a quella prevista nell' atto originario.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto

della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di 15 annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà delle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2.

Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato o delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.

art. 41

Sostituzione dell'art.1 della legge 29 settembre 1964, n. 847.

Testo: in vigore dal 31/10/1971

L'art. 1 della legge 29 settembre 1964, n. 847, è sostituito dal seguente:

"I comuni ed i consorzi dei comuni sono autorizzati a contrarre, in deroga agli articoli 300 e 333 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con regio decreto 3 marzo 1934, n. 383, mutui con la Cassa depositi e prestiti, con istituti di credito fondiario ed edilizio, con le sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilita', nonche' con gli istituti di assicurazione e di previdenza, per la attuazione dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e precisamente:

- a) per l'acquisizione delle aree comprese nei piani suddetti;
- b) per le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo articolo 4;
- c) per le opere di urbanizzazione secondaria indicate al successivo art. 4;
- d) per le opere di carattere generale necessarie per allacciare ai pubblici servizi del piano".

art. 44

Introduzione di un nuovo comma all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847.

Testo: in vigore dal 31/10/1971

All'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e' aggiunto il seguente comma:

"Le opere di cui all'art. 1, lettera c), sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere".

art. 74

Agevolazioni fiscali

Testo: in vigore dal 31/10/1971

Gli atti di trasferimento della proprieta' delle aree previste dal titolo III della presente legge nonche' gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all' imposta fissa minima di registro e sono esenti da imposta ipotecaria.

art. 76

Entrata in vigore.

Testo: in vigore dal 31/10/1971

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.
(G. U. 30 Ottobre 1971 n. 276).