

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1905

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato GRECO

Introduzione del titolo III-*bis* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in materia di volumi edificabili, al fine di favorire lo sviluppo del territorio

Presentata l'8 novembre 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge nasce dalla necessità di disporre di risorse per la realizzazione di infrastrutture sul territorio e dal convincimento che sia equo distribuire diversamente le risorse che derivano dallo sviluppo.

È infatti concetto largamente acquisito che un buon andamento economico del Paese sia indispensabile premessa per migliorare la qualità di vita di tutti noi, in quanto determinerebbe la disponibilità delle risorse necessarie per realizzare tutti quegli interventi di politica sociale e di riassetto e valorizzazione delle peculiarità del nostro territorio che ci appaiono indispensabili e che perciò vorremmo attivare il prima possibile. È poi largamente condivisa la convinzione che lo sviluppo economico non possa prescindere da una adeguata organizzazione del territorio e realizzazione di infrastrutture. Conseguen-

temente nelle « pieghe » delle leggi finanziarie di questi ultimi anni si è fatto il massimo sforzo possibile per destinare a tali opere risorse corpose, così come si è cercato di coinvolgere il capitale privato in quelle operazioni infrastrutturali che lo consentivano. Massimo esempio, in tal senso, il progetto per la realizzazione del ponte sullo stretto di Messina.

Alla preliminare riflessione sulle rilevanti disponibilità finanziarie che potrebbero derivare alle pubbliche amministrazioni dall'approvazione della presente proposta di legge, si aggiunge l'importante osservazione per cui la crescita urbana comporta poi ingenti spese pubbliche per la realizzazione di strutture e di infrastrutture, ma anche, annualmente, per la loro gestione. Spese, le une e le altre, che ricadono sull'amministrazione comunale e perciò su tutti i cittadini, cioè su coloro che, con il loro complessivo operare,

quella crescita hanno determinato. Ma costoro, per la stragrande maggioranza, non si avvantaggiano del maggior valore che con l'espandersi degli abitati viene acquisito dalle aree che da agricole divengono edificabili. Si arricchiscono solo i proprietari di queste ultime, in genere soggetti che senza nulla fare (o al massimo « brigando » affinché le decisioni urbanistiche siano tali da giocare a loro favore) lucrano rendite di posizione che almeno nei centri urbani maggiori sono assai rilevanti. È questa una palese ingiustizia sociale di cui da decenni si discute senza essere riusciti a individuare provvedimenti che portino, se non ad una perequazione applicata alla generalità dei cittadini, almeno a ridurre la sperequazione che attualmente va a danno della maggioranza di essi.

La proposta di legge in parola mira ad introdurre nella legge urbanistica del 1942 (legge 17 agosto 1942, n. 1150) un intero titolo (III-*bis*) che prevede (articolo 40-*bis*, comma 1) che sia di proprietà pubblica il 25 per cento dei volumi edificabili di uso privato che, ritenuti necessari da un nuovo strumento urbanistico generale, siano collocati nelle aree di espansione. Questa « potenzialità edilizia » di proprietà pubblica è amministrata dal comune che, dopo averla monetizzata secondo le procedure che la proposta di legge indica, trattiene la metà di quanto ricavato e ne versa il 25 per cento alla regione e il restante 25 per cento allo Stato.

Applicando questa proposta di legge, un quarto delle rendite di posizione determinate dalla crescita delle città va alle comunità (comunali, regionali e nazionali). Tutte queste somme devono essere oggetto di specifici capitoli di bilancio ed essere destinate alla realizzazione di infrastrutture sul territorio. Ovviamente ogni amministrazione pubblica realizza opere secondo il suo livello di competenza, senza tuttavia essere obbligata ad impiegare le risorse così acquisite nelle specifiche aree di provenienza. Un comune può realizzare, con queste specifiche risorse, opere di urbanizzazione nell'ambito del suo intero territorio e altrettanto possono fare le

amministrazioni regionali e quelle dello Stato negli ambiti territoriali amministrati, auspicabilmente coordinando i diversi interventi (soprattutto a livello interregionale) secondo logiche di sistema e intervenendo dove ciò risulti più necessario, mirando perciò ad una realizzazione di infrastrutture più equilibrata a livello sia regionale che nazionale.

La disciplina illustrata, però, produce effetti pratici solo a valle della redazione dei nuovi strumenti urbanistici e della monetizzazione dei volumi edificabili acquisiti dai comuni attraverso di essi. Presumibilmente ciò richiederà non meno di cinque o sei anni nei comuni più efficienti e ancora di più negli altri. La proposta di legge prevede perciò (articolo 40-*ter*) un regime transitorio di sei anni, a decorrere dall'anno di entrata in vigore della legge o dall'anno successivo nel caso in cui la legge dovesse entrare in vigore in data successiva al 30 giugno. Con queste norme transitorie i comuni, in attesa della redazione di uno strumento urbanistico generale che utilizzi il disposto della legge, acquisiranno una disponibilità immediata di volumi in misura proporzionale al numero degli abitanti. Sono naturalmente previste norme per la collocazione sul territorio di tali volumi, che il mercato assorbirà senza traumi perché essi saranno realizzati gradualmente, anno per anno. Si potrà così disporre di risorse pubbliche spendibili già nel giro di uno o due anni.

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

Si opererà infatti per comparti, e nell'ambito di ciascun comparto edificatorio saranno individuati, oltre le necessarie aree di uso pubblico, come quelle per gli *standard* urbanistici, anche i lotti ove collocare i volumi di spettanza dei privati possessori di aree comprese nel comparto e una o più aree ove collocare i volumi di uso privato e di proprietà pubblica. Compiuta questa operazione, il comune sarà in condizione di alienare le aree edificabili di

sua spettanza. Il non dover procedere ad espropri eviterà « in radice » il vasto contenzioso che si determina quando occorre valutare l'entità degli indennizzi.

Le risorse che in questo modo saranno acquisite dalle amministrazioni pubbliche saranno assai ingenti. La loro entità sarà condizionata da diversi fattori, fra cui, essenziale, l'efficienza dei comuni nel localizzare i volumi posseduti sul territorio e quindi nel porli sul mercato. Da stime fatte potranno essere introitati, mediamente, centinaia di milioni di euro per anno. Con le disposizioni previste per i sei anni iniziali di applicazione transitoria, gli introiti complessivi (da distribuire ai diversi livelli amministrativi interessati) potrebbero aggirarsi per il primo anno intorno ai 4-5 miliardi di euro e per gli anni dal secondo al sesto potrebbero raggiungere un valore pari al 30 per cento di quello ottenibile nel primo. Per il primo anno di applicazione è previsto un coefficiente maggiore (1 metro cubo per abitante) perché si è voluto rendere possibile in tempi brevi la messa in cantiere di opere significative. Dopo il sesto anno gli introiti determinati dalle norme transitorie si azzereranno, e questo al fine di spingere i comuni a dare rapido avvio, dopo l'entrata in vigore della legge, alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici generali (comunali o, preferibilmente, intercomunali), che sicuramente consentiranno di meglio governare l'uso dei volumi di uso privato e di proprietà pubblica. La valutazione è assai approssimativa e andrà verificata « sul campo » (e cioè nella prima fase applicativa della legge), ma appare comunque utile per individuare l'ordine di grandezza delle risorse acquisibili e conseguentemente l'impatto che queste nuove norme avranno sull'assetto del territorio.

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

Tutte le amministrazioni beneficiarie (quelle comunali e regionali e quelle dello Stato) potranno stimarne preventivamente l'entità, secondo meccanismi prudenziali

che la proposta di legge indica, e poi tenerne conto nei loro bilanci previsionali. Il provvedimento non determinerà quindi introiti *una tantum* e quindi è da considerare, dal punto di vista finanziario, « strutturale ». Il comma 5 dell'articolo 40-*quater* definisce in modo prudenziale la misura di queste possibili poste di bilancio previsionale. Questo per evitare che i comuni le sovrastimino per poi trovarsi in difficoltà, in sede di bilancio consuntivo, per il rispetto del patto di stabilità.

L'articolo 40-*quinquies* consente di applicare lo stesso principio ad interventi su aree urbane ampie che dovessero essere oggetto di progetti di recupero urbano di particolare interesse, attribuendo premialità (in volumi edificabili) utili a stimolarne la qualità.

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

Il disposto del comma 5 dell'articolo 40-*sexies* consente poi di attribuire premialità in volumi edificabili a coloro che hanno conservato con cura beni che hanno qualità storica, artistica o ambientale. Con tale norma i cittadini saranno indotti ad essere « virtuosi » nella gestione di beni di tale natura eventualmente da essi posseduti mentre ora, molto spesso, accade il contrario. Il pregio storico, artistico o ambientale porta infatti ad espropri che, giustificati ampiamente dalla necessità di proteggere i beni di pregio,

penalizzano i proprietari. Salvaguardare l'interesse economico di costoro significa salvaguardare anche l'interesse della comunità alla protezione di questi beni che è conseguita riducendo notevolmente la necessità di controlli e di sanzioni.

Il disposto del comma 7 dell'articolo 40-*sexies* impone che la redazione di piani particolareggiati sia effettuata con particolare attenzione alla necessità di elaborare previsioni pianificatorie che siano poi agevolmente attuabili dal punto di vista economico e finanziario. In particolare, creando le condizioni affinché gli interventi da fare risultino fattibili con *project financing* o con altre procedure che determinino il coinvolgimento del capitale privato. Il combinato disposto delle norme di questo articolo porterà ad una rapida attuazione delle previsioni pianificatorie sia per quanto concerne le opere private sia per quanto attiene a quelle di interesse pubblico. Si avrà così un rapido concretizzarsi, nell'area pianificata, di una qualità ambientale diffusa.

Questa nuova normativa non lede alcun diritto acquisito, in quanto non vi è nulla

che renda ineluttabile la trasformazione in aree edificabili della totalità delle aree agricole poste ai margini di un perimetro urbano né vi è alcuna disposizione che, qualora per parte di esse questo dovesse avvenire, definisca automaticamente indici di fabbricabilità territoriale più o meno elevati. Sia con la legislazione vigente che con le norme che qui si propongono, solo all'atto della redazione di un nuovo strumento urbanistico generale alcune delle aree contermini al perimetro urbano divengono edificatorie e solo i proprietari di queste aree lucrano una rendita di posizione.

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

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

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

« TITOLO III-BIS

VOLUMI EDIFICABILI DI PROPRIETÀ
PUBBLICA E USO PRIVATO

ART. 40-bis. — (*Volumi edificabili di uso privato*). — 1. Ogni comune, nel dotarsi di uno strumento urbanistico generale, riserva a sé la disponibilità di volumi edificabili di uso privato destinati a residenza o ad attività commerciali o amministrative in misura pari al 25 per cento di quelli complessivamente previsti nelle parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, classificate come zone C ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, di seguito denominate "aree C".

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

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

ART. 40-ter. — (*Regime transitorio*). — 1. Ciascun comune, sino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale e comunque per non più di sei anni, può disporre di volumi edificabili di uso privato destinati a residenza o ad attività commerciali o amministrative nella misura di 1 metro cubo per ciascun abitante nel primo anno di applicazione della presente disposizione e nella misura di 0,3 metri cubi per ciascun abitante in ciascuna dei cinque anni successivi.

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

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

4. Il comune decide, con cadenza annuale, di inserire in uno o più comparti di espansione i volumi edificabili aggiuntivi di cui al comma 3 di cui dispone, indicandone la quantità prima dell'approvazione dei relativi piani di comparto. Tali decisioni, che comportano per le maglie di espansione interessate l'adozione obbligatoria del comparto edificatorio, sono notificate ai proprietari delle aree di ciascun comparto con la pubblicazione su due quotidiani abitualmente diffusi nel comune e con l'affissione nell'albo pretorio per trenta giorni. Il comune, nel caso di accordo con il consorzio dei proprietari, può anche inserire i suddetti volumi edificabili aggiuntivi nell'ambito di maglie per le quali il piano di comparto è già stato approvato.

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

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

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

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

9. I piani particolareggiati dei comprensori in cui sono inseriti i volumi edificabili aggiuntivi di cui al comma 3 garantiscono il soddisfacimento degli *standard* urbanistici di quartiere previsti dal piano regolatore generale per l'intera volumetria allocata nel comprensorio e anche per i citati volumi edificabili aggiuntivi di cui al comma 3.

10. Gli acquirenti dei volumi edificabili di proprietà pubblica di cui ai commi 1 e 3, al momento della loro edificazione, corrispondono gli oneri di urbanizzazione

previsti per i volumi edificabili di simile tipologia e localizzazione. Una somma di pari entità viene inserita dal comune nella voce di bilancio comunale relativa agli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia lo stesso comune a edificarli.

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

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

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

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

salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali del territorio.

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

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

ART. 40-*quinquies*. — (*Volumi edificabili premiali*). — 1. I comuni possono riconoscere, ai soggetti pubblici o privati proprietari di edifici o di aree già urbanizzate ed edificate interessate da un intervento di trasformazione urbana, volumi edificabili premiali a titolo di incentivo per l'attuazione di tali interventi. Tali volumi edificabili premiali possono essere concessi, con delibera del consiglio comunale competente, nella misura massima del 20 per cento dei volumi edificabili esistenti o del 20 per cento di quelli che deriverebbero dall'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale o fondiario previsto in quell'area dal piano urbanistico generale. Se i due valori sono diversi il parametro è costituito da quello maggiore.

2. Nelle ipotesi di cui al comma 1, il comune inserisce fra i volumi edificabili

anche volumi edificabili di propria disponibilità, simili a quelli previsti dall'articolo 40-ter, in misura pari ai volumi edificabili concessi come premialità. Questi volumi edificabili, in considerazione della specificità del carattere della trasformazione urbana, possono avere destinazione diversa da quella residenziale e sono alienati con gare di evidenza pubblici ai sensi dell'articolo 40-ter.

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

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

ART. 40-sexies. — (*Aree esterne al perimetro urbano*). — 1. In aree esterne al perimetro urbano e in particolare in quelle oggetto di piani di recupero ambientale o di sviluppo turistico si procede con lo strumento del comparto edificatorio ai sensi dell'articolo 23. I volumi edificabili di uso privato ritenuti dai piani compatibili con l'assetto urbanistico previsto per le aree pianificate sono assegnati per il 50 per cento ai proprietari delle aree oggetto di ciascun piano, in misura proporzionale alla dimensione delle superfici delle aree da ciascuno di essi possedute, e per il restante 50 per cento al comune o ai comuni territorialmente competenti.

2. I volumi edificabili corrisposti come indennizzo ai proprietari delle aree di cui al comma 1 devono essere da questi edificati rispettando la localizzazione e le indicazioni tipologiche e normative prescritte dal piano particolareggiato. Nel caso di rifiuto da parte dei proprietari di tale forma di indennizzo, il comune interessato corrisponde loro una somma pari al valore agricolo dell'area espropriata iscrivendola nel capitolo di bilancio rela-

tivo alle opere di urbanizzazione. I volumi edificabili rifiutati come indennizzo entrano a far parte del patrimonio disponibile del comune; i corrispettivi della vendita spettano interamente al comune e sono iscritti nella stessa partita di bilancio cui è stato imputato il costo dell'esproprio dell'area. Le eventuali plusvalenze rispetto a quanto corrisposto come indennizzo per l'esproprio sono utilizzate ai sensi di quanto disposto al comma 3.

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

4. Qualora le somme derivanti dall'alienazione dei volumi edificabili di spettanza pubblica risultino di entità superiore alle necessità di cui al comma 3, esse vengono attribuite al comune competente. Se il territorio interessato dal piano ricade in due o più comuni, tali somme vengono tra essi suddivise in misura proporzionale alle superfici di loro competenza inserite nel comparto. Ciascun comune iscrive le somme nello stesso capitolo di bilancio previsto dall'articolo 40-*quater*, comma 5.

5. Se nel piano è compreso un bene di interesse culturale, ambientale o storico, il consiglio comunale competente può decidere che esso venga escluso dall'esproprio insieme ad una adeguata area di pertinenza individuata attraverso il piano. Se, a giudizio del consiglio stesso, il bene è stato, nel tempo, opportunamente conservato o valorizzato dai proprietari, ad essi può altresì essere corrisposta una premialità in volumi edificabili pari a quella che spet-

terebbe loro in funzione della dimensione dell'area posseduta sottratta all'esproprio, ai sensi del comma 4, senza tenere conto del volume delle costruzioni di pregio salvaguardate. Tali volumi edificabili premiali possono essere realizzati nell'ambito delle aree di pertinenza del bene salvaguardato o in altra area secondo le indicazioni contenute nel piano di comparto.

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

7. I piani particolareggiati di cui all'articolo 13 sono corredati da uno studio atto a comprendere, con opportune analisi di carattere economico-finanziario, in quale misura, a quali condizioni e in quale modo l'urbanizzazione dell'area oggetto del piano può essere realizzata in tutto o in parte con finanziamento privato ».

ART. 2.

1. Ai fini del computo del termine di sei anni previsto dall'articolo 40-*ter*, comma 1, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'articolo 1 della presente legge, si considera quale primo anno di applicazione delle disposizioni del medesimo articolo 40-*ter* l'anno di entrata in vigore della presente legge, se la data di entrata in vigore è antecedente al 30 giugno, ovvero l'anno successivo, se la data di entrata in vigore è successiva al 30 giugno.

