

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1665

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**GUARRA, TRIPODI, GALDO, GRILLI, FRANCHI, GONELLA GIUSEPPE,
ABELLI, SANTAGATI, TURCHI, CRUCIANI, CARADONNA, SERVELLO**

Presentata il 23 settembre 1964

Nuovo ordinamento della attività urbanistica

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il crescere disordinato e spesso disumano delle nostre città, la speculazione sulle aree fabbricabili, in una parole il *caos* che ha regnato in campo urbanistico dall'immediato dopoguerra ad oggi, impone un chiaro discorso sulle responsabilità di tale deplorabile situazione.

Noi siamo convinti che l'attuale condizione sia dovuta non a carenza delle disposizioni legislative, che poche modifiche avrebbero potuto rendere adeguate alle mutate situazioni politiche, bensì all'inerzia dei pubblici poteri, che hanno assistito impassibili allo scempio fatto nella maggior parte delle nuove costruzioni di ogni elementare principio urbanistico.

Basti osservare che cardine fondamentale della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1170, è l'articolo 8, il quale prevede l'obbligatorietà del piano regolatore per tutti i comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro dei lavori pubblici, per rendersi conto che le storture lamentate sono dovute alla colpevole inerzia dei titolari del cennato dicastero, che solo nel 1954 ha provveduto alla compilazione del primo elenco di comuni obbligati alla redazione ed adozione del piano.

Il discorso su questo punto porterebbe molto lontano, e lo scopo dei proponenti non è quello di riaprire polemiche sulle responsabilità dell'attuale classe dirigente — che

sono pesanti anche in materia urbanistica — bensì quello di portare il proprio contributo alla soluzione di un problema tanto importante per la collettività nazionale.

Certo che si appalesa inconcludente la tesi di coloro che attribuiscono ad una inapplicabilità propria della legge, la mancata disciplina urbanistica, quando non sanno e non possono dimostrare di aver fatto alcunché per l'applicazione della legge stessa.

Se i comuni non hanno adottato i piani regolatori, e quando li hanno adottati non hanno provveduto a farli rispettare, la colpa non è certamente della legge, che l'adozione dei piani prevedeva, bensì di coloro che investiti dei pubblici poteri per ben venti anni hanno consentito che la legge stessa non venisse applicata.

Basti osservare che ancora oggi si attende il regolamento di esecuzione della legge per comprendere in tutta la sua gravità la responsabilità politica del disordine urbanistico italiano.

Con questo noi non vogliamo sostenere, sia dal punto di vista tecnico, sia dal punto di vista politico, che l'approvazione del regolamento di esecuzione della legge del 1942 possa risolvere oggi il problema adeguatamente. Sappiamo che la realtà politica, economica e sociale del nostro paese è mutata, e che pertanto vanno riveduti alcuni istituti propri della vigente legislazione. E per non porre il

problema in termini di polemica ideologica e politica abbiamo preferito la compilazione di un nuovo testo alla presentazione di alcuni articoli innovativi che pure sarebbero a nostro avviso sufficienti a rendere perfettamente aderente ai nuovi tempi il testo del 1942.

Entrando nel vivo della materia i proponenti osservano:

1) l'ossatura di una qualsiasi legge urbanistica a regime liberale, a regime collettivista o a regime corporativo sta nella formazione prima e nella ordinata applicazione poi dei piani regolatori. Se non viene redatto ed applicato ad ogni agglomerato urbano un piano regolatore che abbia come obiettivo la costruzione di una città in cui vi sia largo spazio per il verde, una città in cui vi siano adeguati servizi pubblici, ospedali, palestre e tutto ciò che è necessario per vivere civilmente, si potranno prevedere tutti gli espropri che si vogliono, ma non si costruirà mai la città dell'uomo;

2) i piani regolatori generali e particolareggiati una volta adottati e resi esecutivi non debbono essere violati. Pertanto bisogna bandire qualsiasi potere di concedere deroghe e sanatorie nonché comminare pene severe per i trasgressori;

3) la disciplina urbanistica deve essere unica per tutto il territorio nazionale, pertanto va ripudiato il principio di istituire zone di cosiddetta accelerata urbanizzazione soggette a diverso regime urbanistico. Differenziare il territorio nazionale ai fini urbanistici significa creare nuove fonti di disordine e di incertezza;

4) nell'ambito dei piani regolatori bisogna creare nella maggiore misura possibile uno stato di indifferenza dei possessori delle aree nei confronti della destinazione urbanistica delle aree stesse.

La proposta di legge dell'onorevole Natoli ed altri nonché l'annunziato disegno di legge del governo intendono conseguire detto fine mediante l'esproprio generalizzato delle aree da parte del comune, o del diverso ente preposto alla compilazione dei piani regolatori.

Detto principio va respinto per due motivi: uno di ordine politico, rappresentando un tipico strumento di marca collettivistica i cui effetti sul piano psicologico non possono che recare danni considerevoli ed irreparabili all'economia nazionale. Tutti hanno potuto constatare l'arresto dell'attività edilizia, dovuta sì alle note restrizioni creditizie ed alla saturazione del mercato per certi tipi di abitazioni, ma per gran parte condizionata dall'annunzio della nuova legge espropriatrice;

l'altro di ordine tecnico, in quanto l'esproprio generalizzato per i suoi necessari lunghi tempi di attuazione (si calcola che le prime aste per la vendita dei suoli espropriati potrebbero aver corso fra cinque anni) bloccherebbe tutta la produzione. Un altro aspetto negativo della obbligatorietà dell'esproprio sta nel fatto che gli enti locali non hanno né i mezzi finanziari né la preparazione e le attrezzature necessarie per poter affrontare i compiti e gli oneri dell'esproprio preventivo di tutte le aree fabbricabili. La inapplicabilità, o anche soltanto un ritardo nell'avvio di questo complesso meccanismo comporterebbe la paralisi totale del settore edilizio.

Con questo non si vuole negare l'opportunità dell'istituto dell'esproprio, che resta il più valido strumento urbanistico, né tantomeno si vuole negare la prevalenza dell'interesse pubblico nei confronti del privato, proprio in un campo come quello dell'urbanistica ove più che mai bisogna riaffermare i limiti e la funzione sociale della proprietà.

Non sono solo scrupoli costituzionali che ci fanno prendere posizione contro l'istituto dell'esproprio generalizzato, bensì considerazioni obiettive le quali dimostrano che il passaggio coattivo di tutto il territorio edificabile ai comuni non potrà conseguire i risultati sperati, ma sarà fonte di nuovi errori, abusi e speculazioni:

a) infatti esso non servirà a far diminuire il prezzo delle aree fabbricabili in quanto qualunque sia il regime di proprietà delle aree, è fatale in una economia di libero mercato quale è la nostra, che le aree stesse acquistino il loro valore in dipendenza delle loro dislocazioni e delle loro intrinseche caratteristiche;

b) non servirà a far diminuire il prezzo delle case perché anche se le aree dovessero costare meno, la speculazione trasferirebbe la plusvalenza sui fabbricati;

c) creando una novella manomorta dei Comuni moltiplica e non annulla le attrattive della corruzione;

d) inoltre costituisce un grave attentato alle libertà politiche dei cittadini perché il potere di disporre della casa — soprattutto nei piccoli centri urbani — sarà usato come arma di pressione politica ed elettorale;

e) infine non creerà uno stato di indifferenza dei proprietari delle aree nei confronti delle destinazioni dei piani regolatori in quanto resterà vivo l'interesse dei proprietari ad una sollecita utilizzazione dei suoli al fine di

riscuotere l'indennizzo per impiegarlo in altre attività;

f) senza considerare poi l'assurdo di voler perseguire un fine di incorruttibilità degli amministratori comunali mediante una espropriazione confiscatoria degli amministrati!

L'alternativa all'esproprio generalizzato viene dai proponenti indicata nel comparto urbanistico. Essa si ispira alle seguenti considerazioni e finalità:

a) la pressione degli interessi privati sulla formazione del piano regolatore deriva dal concorso di due fattori: l'inadeguato prelievo fiscale sulle utilità conseguite da coloro che ne sono avvantaggiati ed il mancato indennizzo a coloro che ne sono danneggiati. Se si potesse attuare una perequazione perfetta fra gli uni e gli altri, il fine della indifferenza sarebbe raggiunto;

b) l'espansione delle città determina la trasformazione delle terre coltivabili in suoli edificatori e cioè la rendita edilizia, che diventa sopraprofitto ingiustificato quando a determinarla concorra anche la pubblica spesa per l'esecuzione delle infrastrutture urbanistiche. Con la eliminazione totale del sopraprofitto ed una giusta tassazione del profitto normale, oltre a restituire alla collettività quanto giustamente le appartiene, si realizza altresì una perequazione di vantaggi ed oneri fra i proprietari dei suoli interessati dalla urbanizzazione e la cittadinanza intera.

Si ottiene inoltre una ulteriore attenuazione, fino alla totale eliminazione, dell'interesse privato alle destinazioni del piano regolatore, riducendolo a proporzioni tali che non possa influenzare la elaborazione del piano regolatore, ma lasciandone sussistere appena quel tanto che assicuri l'apporto della iniziativa privata all'attuazione del piano stesso, consentendo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari, e realizzando con ciò un'economia per il comune congiunta con un consistente apporto finanziario di carattere tributario.

I punti essenziali del sistema proposto possono così riassumersi:

1) il primo problema che si presenta nell'organizzare la perequazione su basi realistiche, è quello di circoscrivere l'ambito territoriale entro il quale essa deve attuarsi. Il piano regolatore generale ha come strumento di attuazione il piano particolareggiato il quale rappresenta il massimo ambito della perequazione. Nell'ambito del piano particolareggiato si attua nel comparto urbanistico una perequazione di secondo grado.

Questo sistema potrà determinare qualche sperequazione fra zona e zona, ma a parte i correttivi di carattere fiscale bisogna considerare che in questa materia la perfezione non è raggiungibile ma una meta cui bisogna tendere.

Il sistema opererà nel modo seguente:

1) Il piano regolatore generale determina le zone di perequazione coincidenti generalmente con l'ambito del piano particolareggiato, lasciando a quest'ultimo la determinazione delle perequazioni di secondo grado per comparti urbanistici.

2) La perequazione parte dalla attribuzione di un valore venale iniziale su base economica al metro cubo edificabile. Calcolato il volume globale costruibile in base alle norme edilizie (piano regolatore generale - piano particolareggiato) con le limitazioni derivanti da leggi speciali (vincoli di tutela di interesse storico o monumentale, di bellezze naturali, di insieme o paesaggistiche, servitù militari ed aeronautiche, di telecomunicazioni e quant'altro possa influire sulla edificabilità del suolo) si determina il valore attribuito all'intera area di perequazione (zona - piano particolareggiato - comparto urbanistico) e da esso si ricava il valore unitario per metro quadrato sul presupposto di una eguaglianza di rapporto metro cubo su metro quadrato sull'intera superficie territoriale, edificabile e non.

3) Questa determinazione serve anzitutto per stabilire la misura dell'indennizzo dovuto ai proprietari delle aree soggette ad esproprio e da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, giardini, scuole ed in genere per tutte le infrastrutture urbanistiche di quartiere, comprese quelle sociali. L'indennizzo deve essere inoltre esteso alle aree per le quali non è previsto esproprio o cessione ma anche soltanto vincolo di inedificabilità. Si afferma cioè l'esigenza, anche ai fini della indifferenza dei proprietari alle destinazioni di piano regolatore della corresponsione di un indennizzo per tutte le minusvalenze determinate dalla destinazione di piano regolatore, tenuto conto di indennizzi eventualmente percepiti dal proprietario in base a leggi speciali.

4) Si determinano poi le plusvalenze e le minusvalenze risultanti dalla applicazione alle aree del volume edificabile a ciascuna spettante secondo le norme edilizie rispetto ai valori medi unitari calcolati come al n. 2. Il raffronto delle due serie di valori costituirà la base per operare un conguaglio.

5) Si calcola poi la spesa globale di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed i va-

lori delle aree destinate ai servizi sociali da cedersi gratuitamente al Comune. Tale spesa sarà ripartita tra i proprietari secondo i coefficienti di cui prima.

6) Gli elenchi delle proprietà da espropriare, con le relative indennità e quelli dei coefficienti di perequazione attribuiti alle aree che dalle destinazioni di piano regolatore conseguono una plusvalenza o subiscono una minusvalenza, sono approvati dal Comune o dall'Ente comprensoriale, pubblicati e notificati agli interessati che possono ricorrere ad una sezione speciale presso il Tribunale. Il collegio decide su tutti i ricorsi per singole zone di perequazione con unica sentenza non soggetta ad impugnazione.

7) Nell'ambito dell'area di perequazione il Comune o l'Ente comprensoriale invita i proprietari a costituirsi in consorzio per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria contemplate dal piano particolareggiato. La partecipazione al consorzio è obbligatoria quando ad esso aderiscono proprietari che rappresentano il 60 per cento della superficie ed il 60 per cento del volume costruibile. Il consorzio provvede alla esecuzione delle opere con i contributi di perequazione facenti carico ai proprietari e con mutui contratti con istituti finanziari.

8) Quando il consorzio non si costituisce il Comune o l'Ente comprensoriale provvede direttamente previo esproprio.

9) Con la utilizzazione diretta o con la realizzazione delle plusvalenze mediante la vendita, oppure, in difetto di entrambe, alla scadenza del termine assegnato per l'attuazione del piano particolareggiato, dovrà essere completato dai proprietari il versamento delle quote di perequazione. Il loro provento, dopo pagate le spese di urbanizzazione, sarà ripartito tra i proprietari, le cui aree abbiano subito per effetto del piano regolatore una minusvalenza.

Con questo sistema i proponenti ritengono si possa raggiungere un armonico equilibrio fra interesse privato ed interesse pubblico creando i presupposti per il sorgere di quartieri nuovi ove lo spazio da riservarsi al verde ed ai servizi sociali non sia più insidiato dalla speculazione del cemento armato.

Questo principio del comparto urbanistico, già delineato nell'articolo 23 della legge del 1942, dovrebbe trovare consenzienti larghi settori del Parlamento. Nella nota introduttiva e proposta di legge generale dell'Istituto Nazionale di urbanistica presentata all'ottavo congresso di Roma nel dicembre del 1960, a proposito dei comparti si legge: « per la nuo-

va legge il comparto edificatorio è il vero, grande strumento per la realizzazione dei piani. Impegna ad una nuova etica urbanistica, ad una collaborazione tra i cittadini ad una sorta di cooperativismo; e nel contempo da una visione unitaria al problema, un contenuto insieme morale e pratico ».

Altro punto fondamentale della presente proposta è l'estensione dell'obbligo del piano regolatore a tutti i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Facendo discendere l'obbligo della adozione del piano direttamente dalla legge e non dalla emanazione di un atto amministrativo quale la formazione di elenchi da parte del ministero dei lavori pubblici si ovvia all'inconveniente da più parti lamentato della inerzia degli organi centrali. Al Ministero dei lavori pubblici di concerto con il ministero dell'interno resta il potere di controllo e di sostituzione nei confronti dei comuni inadempienti.

Il piano intercomunale previsto dall'articolo 12 della legge vigente viene sostituito dal piano comprensoriale che avrà la veste del consorzio obbligatorio. Gli organi direttivi dell'ente saranno eletti dai comuni partecipanti al consorzio ed il personale tecnico ed amministrativo sarà assunto per concorso secondo le norme vigenti per il pubblico impiego.

Resta il dibattuto problema della competenza urbanistica devoluta alla regione dall'articolo 117 della Costituzione.

Tutti conoscono la nostra avversione per l'ente regione da noi considerato elemento di rottura dell'equilibrio politico nazionale. Non è in questa sede che vogliamo affrontare una polemica antiregionalista, ma non possiamo non rilevare che almeno per il momento, una efficiente legislazione urbanistica non può che prescindere dalla regione per il semplice motivo che l'ordinamento regionalistico è ancora da venire. Dare dei compiti in materia alle regioni significa creare il vuoto, che non potrà non essere riempito dagli abusi e dalle speculazioni. Se domani dovessero costituirsi le regioni a statuto ordinario, provvederanno a svolgere i compiti che in loro assenza sono stati attribuiti ad altri organi.

La necessità di una pianificazione a livello regionale in materia urbanistica viene ampiamente riconosciuta dalla nostra proposta di legge la quale prevede la formazione di piani urbanistici regionali.

La cura di detti piani è affidata ad un Comitato urbanistico regionale istituito presso ogni Provveditorato regionale alle opere pubbliche a cui viene affidata anche una funzione

di stimolo e di controllo nei confronti degli enti comprensoriali e dei comuni.

Al centro della pianificazione urbanistica vi è il piano urbanistico nazionale che traccia le grandi direttrici dell'organizzazione urbanistica del territorio in funzione dell'ordinato sviluppo economico sociale.

Al piano urbanistico nazionale è affidato il compito di coordinare tutta l'attività urbanistica in rapporto alla rete delle principali linee di comunicazioni stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti ed in programma. Al fine di proteggere il paesaggio e le bellezze naturali il piano urbanistico nazionale detta norme in materia di distanze lungo le strade nazionali, le riviere ed i parchi nazionali.

Le nostre coste ed i nostri monti vengono ogni anno aggrediti dall'avanzata del cemento armato cui bisogna assolutamente porre un freno a tutela del nostro patrimonio paesaggistico.

Onorevoli colleghi, l'urbanistica non può essere più considerata alla stregua soltanto di

un fatto tecnico, ma essendo l'espressione immediata dello stadio di cultura e di civiltà di un popolo, deve essere considerata come un fatto di costume e di civiltà.

In passato poche e frammentarie disposizioni, utilizzate da amministratori coscienti e prudenti con l'ausilio di tecnici esperti, consentirono di dare e conservare alle nostre città un volto che molti paesi stranieri ci invidiano.

Questo primato noi stiamo per perdere. Dobbiamo provvedere in tempo per salvare il volto delle nostre città, la bellezza del nostro paesaggio e la solennità dei nostri monumenti.

Per questo gli interessi dei singoli debbono sottostare all'interesse collettivo. L'urbanistica è il campo dove l'interesse pubblico si scontra costantemente con il diritto di proprietà e ne delimita i confini nell'interesse superiore della collettività nazionale. Anche la Costituzione repubblicana assegna al diritto di proprietà una funzione sociale.

E con questa visione che affidiamo al Parlamento la nostra proposta di legge.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I.

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1.

(Direttive programmatiche)

Lo Stato indirizza e coordina l'attività urbanistica su tutto il territorio nazionale secondo le norme della presente legge.

ART. 2.

(Comitato nazionale urbanistico)

L'attività urbanistica si svolgerà sotto la direzione del Comitato nazionale di urbanistica.

Il comitato è composto dal presidente del consiglio dei ministri che lo presiede, dai ministri dei lavori pubblici, del bilancio, del tesoro, dell'industria e commercio, dell'agricoltura, della pubblica istruzione, dei trasporti, della sanità, del turismo, della difesa e delle partecipazioni statali.

Compito del comitato nazionale di urbanistica è quello di redigere un piano urbanistico nazionale e di assicurare il razionale coordinamento della pianificazione urbanistica alla programmazione economica nazionale.

ART. 3.

(Organo consultivo)

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Comitato nazionale di urbanistica.

ART. 4.

(Organo esecutivo)

I compiti di vigilanza e di esecuzione delle attività urbanistiche sono svolti dal Ministero dei lavori pubblici e dai suoi organi periferici.

TITOLO II.

CAPO I.

ART. 5.

(Disciplina urbanistica)

La disciplina urbanistica si attua a mezzo del piano urbanistico nazionale, dei piani urbanistici regionali, dei piani urbanistici com-

preensoriali, dei piani regolatori comunali generali e particolareggiati e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

CAPO II.

ART. 6.

(Piano urbanistico nazionale)

Il piano urbanistico nazionale da compiersi entro un anno dalla entrata in vigore della presente legge traccia le grandi direttrici dell'organizzazione urbanistica del territorio italiano in funzione dell'ordinato sviluppo economico e sociale e della tutela del patrimonio artistico e monumentale.

Coordina l'attività urbanistica in rapporto alla rete delle principali linee di comunicazioni stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti ed in programma. Stabilisce per singole zone le distanze da osservarsi nelle costruzioni lungo le strade nazionali, le riviere e i parchi nazionali.

ART. 7.

*(Durata ed effetti
del piano urbanistico nazionale)*

Il piano urbanistico nazionale ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con deliberazione del Comitato nazionale di urbanistica.

I piani urbanistici regionali, comprensoriali e comunali devono uniformarsi nelle loro previsioni al piano urbanistico nazionale.

CAPO III.

PIANI REGOLATORI COMUNALI

ART. 8.

Tutti i Comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti devono entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge formare il piano regolatore generale del proprio territorio.

Il Comitato Urbanistico Nazionale con proprio decreto forma un elenco di comuni con popolazione inferiore ai diecimila abitanti, che per riconosciuti motivi di ordine artistico, turistico o produttivistico, sono tenuti all'adozione del piano regolatore comunale secondo le norme della presente legge.

ART. 9.

(Presentazione del piano regolatore generale)

I Comuni obbligati alla formazione del piano devono entro il termine di cui all'articolo precedente presentare il piano regolatore generale, per l'approvazione, al Ministero dei lavori pubblici, salvo proroga da concedersi dal Ministro dei lavori pubblici in caso di accertata necessità e per un periodo non superiore ad un anno.

Trascorso il termine di cui al comma precedente il Prefetto nomina un commissario incaricato di provvedere alla formazione, all'adozione ed alla presentazione del piano.

Gli interventi dello Stato e di altri enti pubblici per l'esecuzione di opere pubbliche comunali sono subordinati alla presentazione del piano regolatore generale.

ART. 10.

(Spese relative alla formazione del piano)

La spesa relativa alla formazione dei piani regolatori è a carico dello Stato.

Per i comuni cui l'adozione del piano è facoltativa lo Stato assume a suo carico la spesa qualora gli stessi non siano in grado di provvedervi. Nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici è stanziata annualmente la somma occorrente.

ART. 11.

(Contenuto del piano regolatore generale)

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazioni stradali, ferroviarie, navigabili concepita per la sistemazione e lo sviluppo dell'abitato, in modo da soddisfare alle esigenze del traffico, dell'igiene e del pubblico decoro;

2) l'ubicazione dei porti, degli aeroporti e delle autostazioni;

3) la divisione in zone del territorio con precisazione di quelle destinate alla espansione dell'aggregato urbano, ed i caratteri e vincoli di zona da osservare nell'edificazione;

4) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciale servitù;

5) le aree da destinarsi a parchi e giardini pubblici in ogni zona, in proporzione adeguata alle necessità collettive; in ogni caso, nelle zone di nuova espansione la percentuale di verde pubblico deve essere non inferiore al 20 per cento del territorio.

6) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale ovvero la loro ubicazione;

7) le aree da destinarsi all'edilizia popolare evitandone l'insediamento non socialmente articolato;

8) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico-ambientale e paesistico;

9) le aree sulle quali è vietata qualsiasi costruzione o sulle quali devono essere rispettate particolari limitazioni;

10) le zone di risanamento edilizio fissando il termine per la presentazione dei piani particolareggiati all'autorità competente ad approvarli e determinandone le regole.

Nella parte di immediato sviluppo delle zone residenziali destinate alla espansione urbana, qualora non sia prevista la formazione obbligatoria di piani particolareggiati, il piano generale indica la viabilità secondaria, la lottizzazione e la tipologia dei fabbricati nonché la delimitazione delle aree per edifici pubblici o di uso pubblico e per opere ed impianti di interesse collettivo o sociali.

Per le parti del territorio per le quali non sia obbligatoria la formazione del piano particolareggiato e che non possono essere comprese nel precedente comma, il piano regolatore generale deve indicare l'indice di fabbricabilità e la tipologia dei fabbricati.

ART. 12.

(Elaborati del piano regolatore generale)

Il progetto del piano generale è costituito dai seguenti elaborati:

a) una o più planimetrie in scala non inferiore a 1:10.000, contenenti le indicazioni stabilite dall'articolo 11.

b) una o più planimetrie in scala non inferiore a 1:5.000, per le previsioni relative all'abitato esistente;

c) una relazione illustrativa dei criteri informativi del piano e dei mezzi finanziari occorrenti per la sua realizzazione;

d) le norme per l'attuazione del piano;

e) il programma di graduale sviluppo del piano.

ART. 13.

*(Direttive fondamentali
del piano regolatore generale)*

Le direttive fondamentali del progetto di piano regolatore generale sono predisposte dalla giunta municipale.

Le direttive stesse, eventualmente corredate da uno schema grafico contenente l'indicazione della rete delle principali vie di comunicazione, della zonizzazione e dei principali impianti pubblici, sono sottoposte all'esame del Comitato urbanistico regionale, che ne cura il riordinamento con le previsioni o con gli studi del piano regionale e del piano comprensoriale nonché con i programmi di attività e con le sistemazioni di beni e di impianti delle Amministrazioni statali nell'ambito regionale o comunale.

Per i comuni obbligati a redigere il piano regolatore generale la trasmissione delle direttive al Comitato urbanistico regionale deve avvenire entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

I risultati dell'esame compiuto dal Comitato sono comunicati dal Provveditorato alle opere pubbliche al Comune ed alle Amministrazioni statali indicate nel secondo comma perché vi si adeguino.

Il Comune e le altre Amministrazioni che non ritengano di adeguarsi alle determinazioni del Comitato possono chiedere al Ministro dei lavori pubblici, con atto motivato, la pronuncia di una conferenza di servizi.

ART. 14.

(*Conferenza di servizi*)

La conferenza di servizi è presieduta dal Ministro per i lavori pubblici o da un suo delegato, ad essa partecipano:

- a) un rappresentante del Comune interessato;
- b) il progettista incaricato di redigere il piano;
- c) il capo dell'Ufficio tecnico comunale;
- d) il direttore generale dell'urbanistica o un suo delegato;
- e) il direttore generale delle antichità e belle arti o un suo delegato;
- f) il presidente della sezione urbanistica del Consiglio superiore dei lavori pubblici o un suo delegato;
- g) il Provveditore regionale alle opere pubbliche competente per territorio ed il capo della sezione urbanistica dello stesso provveditorato;
- h) il sovrintendente ai monumenti competente per territorio;
- i) il capo del compartimento A.N.A.S. competente per territorio;
- l) il capo del compartimento FF.SS. competente per territorio;
- m) un rappresentante del prefetto competente per territorio;

n) un rappresentante della Amministrazione provinciale competente per territorio;

o) un rappresentante della Camera di commercio, industria ed agricoltura della provincia;

p) un rappresentante dell'ente provinciale del turismo competente per territorio.

Il Ministro per i lavori pubblici chiama a partecipare alla conferenza di servizi i rappresentanti delle altre Amministrazioni interessate; può invitare a parteciparvi, con voto consultivo, anche esperti.

Le funzioni di segretario della conferenza di servizi sono affidate, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, ad un direttore di divisione del ruolo dell'Amministrazione centrale dei lavori pubblici.

Per la validità delle adunanze occorre la presenza di almeno undici componenti, oltre il segretario.

Le decisioni delle conferenze di servizi sono rese esecutive con decreto del Ministro per i lavori pubblici e sono vincolanti per le Amministrazioni in esse rappresentate.

ART. 15.

(Pubblicazione del progetto del piano regolatore. Osservazioni)

Il progetto di piano regolatore generale è adottato dal Comune con deliberazione consiliare, ed è depositato negli uffici comunali per la durata di 30 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di inserzione nel foglio annunci legali dell'avviso previsto dal comma successivo e durante i quali chiunque può prendere visione del progetto.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante avviso che viene affisso all'albo pretorio e contemporaneamente inserito nel foglio degli annunci legali della provincia. Del deposito si può dare inoltre notizia mediante comunicazione attraverso la stampa o altri mezzi di diffusione.

Nel termine perentorio di 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito chiunque ha facoltà di presentare al Comune osservazioni nel pubblico interesse.

ART. 16.

(Approvazione del piano regolatore generale)

Il piano regolatore generale è approvato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentiti i pareri del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Con lo stesso decreto sono decise le osservazioni presentate ai sensi dell'articolo 15 e sono apportate al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie per assicurare:

a) l'osservanza delle leggi e dei regolamenti nonché il rispetto delle direttive del piano regionale e del piano comprensoriale;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse esclusivo o prevalente dello Stato o di altri enti pubblici;

c) la tutela del patrimonio storico ed artistico nonché la protezione delle bellezze naturali, ai sensi delle leggi vigenti.

Possono inoltre essere apportate, sentito il comune, quelle modificazioni ed integrazioni conseguenti alle decisioni sulle osservazioni presentate e su quelle suggerite dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici, e dal Comitato Urbanistico Regionale.

Un estratto del decreto è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica. Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato negli uffici comunali a libera visione del pubblico. Il deposito è reso noto negli stessi modi stabiliti dall'articolo 15.

Chiunque ha diritto di ottenere a pagamento copia del piano e dei suoi elaborati.

ART. 17.

*(Durata ed effetti
del piano regolatore generale)*

Il piano regolatore generale ha vigore a tempo indeterminato.

Gli enti pubblici ed i privati nel procedere all'esecuzione di nuove opere o a qualsiasi modificazione dello stato degli immobili di loro pertinenza sono tenuti ad osservare, dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del piano ai sensi dell'articolo 16, le linee, le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

Indipendentemente dalla osservanza delle linee, delle prescrizioni e dei vincoli indicati nel precedente comma, nelle zone residenziali destinate all'espansione è vietato rilasciare licenza di costruzione fino alla realizzazione, da parte del Comune o dei privati, delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria le strade occorrenti per assicurare l'accesso agli edifici ed ai relativi parcheggi, le strade ed i passaggi pedonali, la rete di distribuzione idrica, le fognature e l'illuminazione pubblica.

ART. 18.

(Varianti al piano regolatore generale)

Le varianti al piano regolatore generale sono approvate con la stessa procedura prescritta per il piano originario.

L'iniziativa delle varianti può essere assunta anche dalle Amministrazioni dello Stato, ove siano necessarie per la soddisfazione del loro interesse.

CAPO III.

DEL PIANO URBANISTICO REGIONALE —
COMITATO URBANISTICO REGIONALE

ART. 19.

(Piano regionale)

Nell'ambito del piano urbanistico nazionale la programmazione urbanistica si attua mediante la redazione di piani urbanistici regionali.

Il piano regionale stabilisce le direttive da seguire nel territorio considerato ed in particolare:

a) indica le grandi linee dell'assetto e della valorizzazione del territorio, in rapporto ai programmi di sviluppo economico concernenti la regione;

b) determina per le opere pubbliche demandate agli organi locali la gradualità dei principali interventi ed il coordinamento delle fasi di attuazione, anche in rapporto ai programmi di settore;

c) individua i territori per i quali dovranno essere predisposti i piani comprensoriali, in relazione alle esigenze di sviluppo di determinate zone ed alle caratteristiche geografiche, ambientali e urbanistiche in genere;

d) detta norme urbanistiche per la difesa delle comunicazioni, della natura, del paesaggio, del patrimonio artistico e monumentale, dei centri storici e dei centri rurali. Detta inoltre norme generali da valere per la parte del territorio non regolata da piani comprensoriali o comunali.

ART. 20.

(Comitato urbanistico regionale)

Il progetto di piano regionale è formato da un Comitato urbanistico regionale, nominato con decreto del Ministro per i lavori pub-

blici, costituito presso il Provveditorato alle opere pubbliche e composto:

a) dal Provveditore regionale alle opere pubbliche, che lo presiede;

b) da due rappresentanti dell'Ente Regione ove esiste;

c) dai Presidenti delle Amministrazioni Provinciali;

d) dai Sindaci dei Comuni capoluogo di Provincia;

e) dai Sovrintendenti ai monumenti;

f) da un rappresentante per ciascuna Camera di Commercio, Industria ed Agricoltura;

g) da un rappresentante di ciascuno dei ministeri rappresentati nel Comitato Urbanistico Nazionale.

h) dal Capo del Compartimento dell'A.N.A.S.;

i) dai Presidenti degli Istituti Autonomi Case Popolari;

l) da cinque esperti in materia urbanistica.

Il Comitato urbanistico regionale si avvale, per la predisposizione del progetto, di una giunta presieduta dal Provveditorato regionale alle opere pubbliche o da un suo delegato e composta di sette membri scelti nel seno del comitato stesso — fra i quali tre esperti — nonché il capo della sezione urbanistica del Provveditorato regionale alle opere pubbliche.

Qualora gli studi debbano essere estesi a territori appartenenti ad altre regioni, il Comitato urbanistico regionale è integrato con i rappresentanti di tali territori.

Il Comitato urbanistico regionale provvede agli studi per il periodico aggiornamento del piano.

ART. 21.

(Procedura del piano regionale)

Il progetto del piano regionale è depositato in pubblica visione, per la durata di 30 giorni consecutivi, presso il Provveditorato alle opere pubbliche e del deposito è data notizia nel foglio annunci legali delle province interessate. Gli enti pubblici ed ogni altro ente avente fini culturali, scientifici, tecnici e le organizzazioni di categoria possono prendere visione del progetto e presentare, nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Il piano regionale è approvato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici ed il Comitato Nazionale Urbanistico.

Con lo stesso decreto sono decise le osservazioni presentate a norma del comma precedente.

Il decreto è pubblicato per estratto sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

ART. 22.

(Durata ed effetti del piano regionale)

Il piano regionale ha vigore a tempo indeterminato. Esso è obbligatorio per le Amministrazioni pubbliche.

Il Comitato urbanistico regionale coordina l'attività delle pubbliche Amministrazioni nell'ambito della regione, vigila sulla osservanza del piano e riferisce al Comitato Nazionale urbanistico nei casi nei quali accerti che gli interventi e le opere di competenza delle predette Amministrazioni siano difformi dal piano.

CAPO IV.

ART. 23.

*(Del piano comprensoriale
e dell'Ente comprensoriale)*

Per ogni comprensorio individuato in sede di piano regionale è redatto un piano comprensoriale.

Il piano comprensoriale prevede:

- a) la destinazione di uso del territorio;
- b) gli interventi per le principali localizzazioni residenziali, turistiche, sportive, termali e balneari;
- c) gli interventi di bonifica, di ricomposizione delle proprietà, dei rimboschimenti;
- d) gli interventi nelle aree di sviluppo industriale;
- e) la grande viabilità, le ferrovie, i porti, i canali navigabili e gli aeroporti per quanto incidono sulle esigenze del piano comprensoriale;
- f) le altre importanti opere pubbliche;
- g) le zone vincolate e da vincolare per la protezione del paesaggio e delle bellezze naturali, per la conservazione delle zone di interesse archeologico e monumentale e quelle soggette a risanamento conservativo.

ART. 24.

(Procedura del piano comprensoriale)

Il piano comprensoriale è formato dall'Ente Comprensoriale che assume la figura del Consorzio.

I Comuni compresi nel territorio del piano comprensoriale sono costituiti in Consorzio

per la formazione, l'adozione e l'esecuzione del piano stesso. Del Consorzio possono far parte le Amministrazioni provinciali interessate ed altri Enti pubblici.

Il Consorzio viene costituito su iniziativa dei Comuni interessati o, in difetto, su iniziativa del Comitato regionale urbanistico.

ART. 25.

(Approvazione del piano comprensoriale)

Per la formazione, la pubblicazione, le osservazioni e l'approvazione del piano comprensoriale si applicano le norme previste per i piani regionali.

ART. 26.

(Durata ed effetti del piano comprensoriale)

Il piano comprensoriale ha valore a tempo indeterminato. Esso è sottoposto a revisione in relazione agli aggiornamenti apportati al piano regionale ed in ogni altro caso nel quale se ne ravvisi l'opportunità.

Per la revisione vengono seguite le norme dettate dalla presente legge per l'approvazione dei piani.

Gli Enti pubblici ed i privati, nel procedere all'esecuzione di nuove opere o a qualsiasi modificazione dello stato degli immobili di loro pertinenza sono tenuti ad osservare, dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del piano comprensoriale ai sensi dell'articolo precedente, le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

ART. 27.

(Attuazione del piano comprensoriale)

L'attuazione del piano comprensoriale avviene a cura del Consorzio di cui all'articolo 24.

Il Comitato urbanistico regionale coordina l'azione delle amministrazioni statali e locali nell'ambito del comprensorio, vigila sulla esecuzione del piano comprensoriale ed accerta che gli interventi e le opere di competenza delle predette amministrazioni siano conformi al piano, riferendo al Comitato Nazionale Urbanistico in caso di difformità.

ART. 28.

(Personale dell'Ente comprensoriale)

I Consorzi previsti dall'articolo 24 non possono assumere personale se non mediante pubblico concorso rispettando le procedure previste per il pubblico impiego ed i corrispondenti limiti di retribuzioni.

TITOLO III.

CAPO I.

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE

ART. 29.

(Piano regolatore particolareggiato)

Il piano regolatore particolareggiato è il normale mezzo di attuazione del piano regolatore generale. Esso è obbligatorio per i territori delimitati ai sensi dell'articolo 11 secondo comma, n. 9.

I piani particolareggiati sono compilati a cura del Comune, in relazione al programma di graduale sviluppo del piano generale.

Nel caso di inosservanza del termine stabilito dall'articolo 11 secondo comma, n. 9 il Prefetto, su richiesta del Provveditore regionale alle opere pubbliche, fissa un ulteriore termine, decorso il quale inutilmente, nomina un commissario con l'incarico di provvedere alla compilazione ed alla presentazione del piano.

ART. 30.

(Contenuto dei piani particolareggiati)

I piani regolatori particolareggiati sviluppano le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dal piano regolatore generale con gli eventuali adattamenti previo riconoscimento della loro necessità da parte del Comitato urbanistico regionale. Essi devono contenere i seguenti elementi:

a) la rete stradale della zona, con l'indicazione degli allineamenti e dei principali dati altimetrici esistenti e di progetto;

b) la destinazione degli isolati con l'indicazione della tipologia edilizia e la loro suddivisione in lotti fabbricabili, nonché, se ritenuto opportuno, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

c) la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico nonché a giardini pubblici, a parcheggi, a campi di gioco;

d) gli edifici destinati a demolizione, a ricostruzione, a risanamento, a restauro, od a bonifica edilizia;

e) la massa e le altezze delle costruzioni lungo le più importanti o caratteristiche strade o piazze, con l'eventuale indicazione, per particolari ambienti, dei tipi architettonici da adottare;

f) la caratterizzazione plano-volumetrica delle zone direzionali e le modalità per l'utilizzazione di aree edificatorie da trasformare per tale destinazione;

g) la profondità delle zone adiacenti ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

h) l'indicazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 31.

(*Elaborati del piano particolareggiato*)

Il progetto del piano regolatore particolareggiato costituito dai seguenti elaborati:

1) planimetria di insieme in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata su mappa catastale quotata altimetricamente;

2) grafici ed altri atti tecnici contenenti gli elementi indicati nell'articolo 30;

3) gli elenchi catastali dei beni vincolati o da espropriare in base al piano e di quelli vincolati dal Ministero della pubblica istruzione ai fini della tutela dell'ambiente o del paesaggio;

4) relazione illustrativa e norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del piano;

5) programma di attuazione, con l'indicazione sommaria delle spese occorrenti per le opere previste o dei modi per provvedervi sia con i mezzi normali di bilancio sia mediante speciali operazioni economiche.

ART. 32.

(*Pubblicazione del progetto del piano particolareggiato*)

Il progetto di piano regolatore particolareggiato è adottato con deliberazione del consiglio comunale e dell'Ente comprensoriale ed è depositato nella segreteria comunale per un periodo di 30 giorni consecutivi decorrenti dalla data di inserzione nel foglio annunci legali di un avviso ai sensi dell'articolo 21, secondo comma e durante i quali chiunque può prenderne visione. Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, chiunque può presentare al Comune osservazioni nel pubblico interesse.

ART. 33.

(*Approvazione dei piani particolareggiati*)

I piani regolatori particolareggiati dei Comuni obbligati alla formazione del piano regolatore generale sono approvati con decreto

del Ministro per i lavori pubblici, previo parere del Soprintendente ai monumenti e sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

I piani regolatori particolareggiati dei Comuni obbligati alla formazione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Ministro per i lavori pubblici, previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

I piani regolatori particolareggiati degli altri Comuni sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, previo parere del Soprintendente ai monumenti e sentita la Giunta del Comitato urbanistico regionale.

Con i decreti indicati nei commi precedenti sono fissati il termine, non superiore a 10 anni, per il compimento delle opere pubbliche e quello per le espropriazioni. Tali termini possono essere prorogati per non oltre due anni. Con gli stessi decreti sono decise le osservazioni presentate a norma dell'articolo 32 e possono essere apportate al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni nonché quelle che siano indispensabili per assicurare l'osservanza del piano regolatore generale.

Un estratto del decreto di approvazione del piano particolareggiato è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato nella segreteria comunale a libera visione del pubblico. Il deposito è reso noto nei modi stabiliti dall'articolo 15.

Il piano è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Chiunque ha diritto di ottenere, a pagamento, copia del piano e dei suoi elaborati.

Le varianti ai piani particolareggiati sono approvate con la stessa procedura.

ART. 34.

(Dichiarazione di pubblica utilità)

L'approvazione del piano particolareggiato equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere, delle attrezzature, degli impianti e di ogni altro intervento in esso previsto.

Decorsi i termini stabiliti per l'esecuzione, il piano particolareggiato diviene inefficace per la parte di opere pubbliche non attuata.

Ove il Comune o l'Ente comprensoriale non presenti un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata entro sei mesi dalla scadenza dei termini in-

dicati nell'articolo 33, il Prefetto su richiesta del Provveditore alle opere pubbliche nomina un Commissario con l'incarico di provvedere alla adozione ed alla presentazione del piano.

ART. 35.

(Misure di salvaguardia)

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del piano regolatore generale o particolareggiato nonché del piano comprensoriale e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco non può rilasciare licenze per trasformazioni o per nuove costruzioni, sia di privati sia di Amministrazioni pubbliche, in contrasto con le previsioni del piano adottato o che, comunque, possano pregiudicarne la futura attuazione.

La stessa disposizione si applica nelle zone per le quali è preveduta la formazione obbligatoria del piano regolatore particolareggiato, fino alla adozione del piano stesso.

Nello stesso periodo indicato nel primo comma, il Sindaco, su parere conforme della commissione edilizia comunale, può ordinare la sospensione di costruzioni o di lavori di trasformazione in corso che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.

In ogni caso, le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data della deliberazione di cui al primo comma.

CAPO II.

DEI COMPARTI URBANISTICI

ART. 36.

Il comparto urbanistico comprende aree inedificate o costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni. Esso costituisce una unità inscindibile, definita sia planimetricamente sia volumetricamente nei singoli elementi urbanistici ed edilizi e comprende anche le relative aree occorrenti per le strade, le piazze, i giardini, le scuole ed in genere per tutte le infrastrutture di quartiere comprese quelle sociali.

Il Comune e l'Ente comprensoriale procedono alla formazione di comparti in sede di piano particolareggiato.

Il comparto può essere previsto anche in sede di piano regolatore generale purché sia corredato da un progetto che contenga tutti gli elementi indicati dall'articolo 30 e dal primo comma del predetto articolo.

Il Comune e l'Ente comprensoriale possono disporre la formazione dei comparti anche dopo l'approvazione del piano particolareggiato.

Per la procedura di approvazione si seguono le norme dettate per i piani particolareggiati.

Scaduto il termine per la presentazione di osservazioni, il Comune o l'Ente comprensoriale trasmette al Provveditorato regionale alle opere pubbliche la deliberazione, le eventuali osservazioni e le proprie deduzioni in merito.

Il Provveditore decide le osservazioni ed approva la deliberazione, introducendovi le modificazioni conseguenti alla decisione sulle osservazioni.

Il provvedimento del Provveditore è pubblicato sul foglio annunci legali della provincia ed è notificato, a cura del Comune, ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

La deliberazione è depositata nella segreteria del Comune o dell'Ente comprensoriale a libera visione del pubblico e chiunque può ottenerne copia, previo pagamento delle spese relative.

ART. 37.

(Partecipazione al comparto)

I proprietari partecipano al comparto con una quota percentuale al valore dell'intero comparto secondo le norme di perequazione dettate dall'articolo seguente.

ART. 38.

(Norme di perequazione urbanistica)

La perequazione delle quote di partecipazione al comparto da parte dei proprietari o dei titolari di diritti di superficie delle aree interessate al comparto avviene con l'attribuzione di un valore iniziale al metro cubo edificabile.

Calcolato il volume globale costruibile di tutto il comparto in base alle norme si determina il valore attribuito all'intera area di perequazione.

Dal valore così determinato si ricava il valore unitario per metro quadrato sul presupposto di una eguaglianza di rapporto metro cubo su metro quadrato sull'intera superficie territoriale edificabile e non.

Si determina così la misura dell'indennizzo per le aree soggette ad esproprio e da cedere gratuitamente al Comune per strade,

piazze, giardini, scuole ed in genere per tutte le infrastrutture di quartiere, comprese quelle sociali, nonché per le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità.

Si determinano infine le plusvalenze e le minusvalenze risultanti dalla applicazione alle aree del volume edificabile a ciascuna spettante secondo le norme edilizie rispetto ai valori medi unitari calcolati a norma del primo comma.

Il raffronto delle due serie di valori costituisce la base per operare il conguaglio da tradursi in coefficienti.

In base ai coefficienti di cui al comma precedente vengono ripartite tra i proprietari delle aree edificabili le spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed i valori delle aree destinate ai servizi sociali.

Gli elenchi delle proprietà da espropriare, con le relative indennità, e quelli dei coefficienti di perequazione attribuiti alle aree che dalle destinazioni di piano regolatore conseguono una plusvalenza o subiscono una minusvalenza vengono approvati unitamente alla formazione del comparto e sono soggetti alla procedura prevista dall'articolo 36.

Contro la determinazione delle quote di perequazione gli interessati possono ricorrere ad una Sezione speciale da istituirsi presso ogni Tribunale che decide su tutti i ricorsi interessanti il comparto con unica sentenza non impugnabile.

ART. 39.

(Consorti e opere del comparto)

Formato il comparto, il Comune o l'Ente comprensoriale fissa ai proprietari un termine non inferiore ai 60 giorni e non superiore ai novanta, entro il quale essi devono dichiarare se intendano procedere riuniti in consorzio alla realizzazione delle opere previste dal piano.

Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari che rappresentano il 60 per cento della superficie ed il 60 per cento del volume costruibile.

I consorzi conseguono la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni appartenenti ai proprietari non aderenti.

Qualora il comparto appartenga tutto ad un solo proprietario, il Comune o l'Ente comprensoriale lo invita a dichiarare se egli sia disposto a provvedere alla realizzazione delle opere previste dal piano.

Decorso inutilmente il termine di cui al primo comma il Comune o l'Ente comprensoriale promuove direttamente l'espropriazione e procede all'assegnazione a terzi di tutto o parte del comparto mediante pubblica gara.

Dopo tre esperimenti di gara il Comune può procedere all'assegnazione mediante assegnazione a trattativa privata a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara. Il Provveditore alle opere pubbliche può disporre con decreto motivato un prezzo inferiore o superiore.

ART. 40.

(Organi della perequazione)

Le operazioni di perequazione o di conguaglio vengono effettuate dal Consorzio dei proprietari interessati.

In mancanza del Consorzio le operazioni vengono effettuate dal Comune o dall'Ente comprensoriale.

ART. 41.

(Mutui per le espropriazioni)

Per far fronte alle spese occorrenti per le espropriazioni previste dalla presente legge, la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui con ammortamento in 35 anni. I mutui sono garantiti dallo Stato.

CAPO III.

DELLE ESPROPRIAZIONI
E DELLE INDENNITÀ

ART. 42.

(Espropriazioni)

Il Comune o l'Ente comprensoriale procedono alle espropriazioni necessarie per la realizzazione delle opere urbanistiche previste dai piani regolatori generali e particolareggiati a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Al fine di predisporre l'ordinata attuazione del piano i Comuni e gli Enti Comprensoriali hanno facoltà di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano aree inedificate ed aree su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

I lavori per le realizzazione delle opere previste dalla presente legge vengono dichiarati indifferibili ed urgenti.

Le aree non utilizzate vengono retrocesse ai primitivi proprietari al prezzo di esproprio maggiorato del costo delle eventuali opere di urbanizzazione.

ART. 43.

(Dell'indennizzo)

Per le espropriazioni previste dalla presente legge la relativa indennità sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

Nella determinazione della indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione dei piani regolatori generali e particolareggiati.

Sono salvi i criteri stabiliti per la perequazione compartile.

CAPO IV.

ART. 44.

(Piani di lottizzazione)

Nelle zone di piano regolatore generale destinato alla edificazione, nonché nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale, il frazionamento di aree a scopo di utilizzazione edilizia è subordinato alla formazione di un piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- 1) un grafico dimostrante l'ubicazione della lottizzazione ed il suo armonico inserimento nel piano regolatore, anche in relazione al programma di graduale sviluppo di questi;
- 2) un piano planivolumetrico indicante le opere edilizie con la loro destinazione, la rete stradale, la zona riservata a verde non inferiore al venti per cento del territorio gli impianti di urbanizzazione;
- 3) una relazione indicativa dei costi delle opere di urbanizzazione e dei tempi di attuazione.

La domanda di approvazione del piano di lottizzazione deve essere corredata dall'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzi. A garanzia dell'impegno deve essere presentata congrua cauzione.

Il piano di lottizzazione è adottato dal Sindaco, ed è approvato dal Provveditore regionale alle opere pubbliche previo parere della giunta del comitato urbanistico regionale.

Il Sindaco, previo parere del Provveditore alle opere pubbliche, ordina l'abbattimento delle opere costruite in difformità del piano di lottizzazione salvo l'incameramento della cauzione.

Nelle zone di piano generale per le quali è preveduta la formazione obbligatoria del piano particolareggiato è vietato qualsiasi frazionamento di aree a scopo di utilizzazione edilizia, fino alla approvazione del piano stesso.

TITOLO IV.

NORME ATTINENTI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ART. 45.

(Programma di fabbricazione)

I Comuni per i quali non è obbligatorio il piano regolatore generale e che non intendano adottarlo, debbono formare un programma di fabbricazione il quale prevede:

- 1) la divisione del territorio comunale in zone, con l'indicazione dei relativi tipi edilizi;
- 2) le direttrici di espansione dell'abitato urbano, con la delimitazione delle zone destinate al graduale sviluppo di esso;
- 3) la viabilità principale ed i più importanti servizi pubblici;
- 4) lo spazio riservato al verde pubblico non inferiore al 20 per cento del territorio.

Il programma di fabbricazione è costituito:

- 1) da una planimetria in scala non inferiore ad 1:10.000 nella quale siano riportate le zone già costituite e quelle in progetto;
- 2) da un elaborato nel quale siano precisate le caratteristiche inerenti a ciascun tipo edilizio;
- 3) da una relazione nella quale siano sommariamente illustrati i criteri in base ai quali è stato compilato il programma con particolare riguardo ai rapporti con il piano comprensoriale ed al graduale sviluppo dell'abitato.

Alla procedura di formazione del programma di fabbricazione si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 32.

Dalla data di adozione del programma di fabbricazione si applica il disposto dell'articolo 35.

ART. 46.

(Regolamenti edilizi)

I Comuni debbono, con regolamento edilizio deliberato dal Consiglio comunale, provvedere, in conformità alle leggi ed ai piani regolatori, a dettare norme sulle seguenti materie:

1) Formazione, attribuzione e funzionamento della Commissione comunale di urbanistica ed edilizia.

Più comuni possono costituire una sola Commissione urbanistico-edilizia. In tal caso fanno parte della Commissione tutti i sindaci dei Comuni interessati che ne assumono la presidenza in ordine alla trattazione degli affari di rispettiva competenza.

2) Procedura per il rilascio della licenza di costruzione e della licenza di uso.

3) Compilazione dei piani di comparto e di lottizzazione.

4) Compilazione dei progetti di costruzione, caratteristiche tecniche degli stessi e dei relativi allegati, tra i quali sono obbligatori la planimetria quotata, il rilievo degli immobili da trasformare, le piante, i prospetti e le sezioni degli edifici in progetto con i particolari costruttivi ed architettonici e con la indicazione dei materiali e dei colori e gli impianti tecnici.

5) Volumetria e forma delle costruzioni, in rapporto all'ambientamento urbanistico, specificando la cubatura, le altezze, i distacchi dal filo stradale e tra fabbricati, le distanze dai confini, i cortili, le chiostrine e i pozzi di luce, le linee e le quote degli edifici.

6) Estetica ed aspetto esteriore delle costruzioni e delle altre opere, come colori dei fabbricati, tabelle e targhe, sporgenze, balconi ed altri oggetti, tetti o terrazze, infissi e sporti, recinzioni, parchi e giardini, marciapiedi e passaggi pedonali, strade e parcheggi privati.

7) Norme igieniche da osservare nelle costruzioni, proporzionamento degli ambienti e requisiti igienici degli stessi.

8) Direzione dei lavori e regole da osservare nella costruzione.

9) Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità nella esecuzione delle opere edilizie e di altro genere, nell'occupazione del suolo pubblico, nei lavori nel pubblico sottosuolo, nella apertura di ribalte nei luoghi di pubblico passaggio.

10) Prescrizione delle tabelle all'ingresso dei cantieri, con i nomi del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'As-

suntore e dell'Assistente o Capo cantiere responsabili, nonché con la indicazione del numero della licenza comunale e relativa data di rilascio.

11) Vigilanza sull'esecuzione dei lavori al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi, dei regolamenti, dei piani regolatori e delle modalità imposte nelle licenze di costruzione.

12) Disciplina dell'uso degli edifici a carattere residenziale, degli ambienti di uso speciale, degli ambienti di uso collettivo e delle autorimesse.

13) Manutenzione dei fabbricati e delle relative pertinenze e disciplina delle aree scoperte.

14) Ogni altra disposizione attinente alla materia edilizia o comunque opportuna per l'attuazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione.

Quando la legge non disponga altrimenti, le contravvenzioni alle disposizioni dei regolamenti comunali di edilizia sono punite con l'ammenda fino a lire 200.000.

ART. 47.

(Approvazione e pubblicazione dei programmi di fabbricazione e dei regolamenti edilizi)

I regolamenti edilizi dei Comuni obbligati alla formazione del piano regolatore generale sono approvati dal Ministro per i lavori pubblici, previo parere della Giunta del Comitato urbanistico regionale, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

I regolamenti edilizi degli altri Comuni ed i programmi di fabbricazione sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Giunta del Comitato urbanistico regionale.

Con il decreto di approvazione possono essere apportate al programma di fabbricazione ed al regolamento edilizio le modificazioni e le integrazioni necessarie per adeguarli alle disposizioni contenute negli articoli 45 e 46, alle prescrizioni dei piani comprensoriali e dei piani regolatori ed alle norme igieniche e di tutela del paesaggio.

I programmi di fabbricazione ed i regolamenti edilizi nonché le loro modifiche dopo intervenuta l'approvazione, sono depositati nella segreteria comunale a libera visione del pubblico. Chiunque ha diritto di ottenerne copia a pagamento.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico a norma dell'articolo 15.

ART. 48.

(Licenza di costruzione)

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero eseguire opere le quali comportino trasformazione del terreno deve chiedere apposita licenza al Sindaco del Comune competente per territorio, con domanda corredata da progetto redatto da tecnico abilitato a norma degli ordinamenti professionali.

La licenza di costruzione è necessaria anche per le costruzioni, le opere e le trasformazioni da eseguire nelle aree demaniali, comprese quelle del demanio marittimo.

La licenza è rilasciata dal Sindaco, su parere conforme della Commissione urbanistico-edilizia comunale, previo accertamento del pieno rispetto delle previsioni del piano comprensoriale, delle prescrizioni dei piani regolatori, dei vincoli di carattere storico-ambientale o paesistico e delle norme dei regolamenti edilizi e di igiene.

Qualora il piano regolatore non esista ovvero esso non disciplini la zona nella quale si intendano eseguire i lavori e le opere indicate nel primo comma, la licenza non può essere rilasciata se non siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

La decisione sulla domanda è adottata dal Sindaco entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa. Trascorso detto termine il silenzio dell'Amministrazione equivale a tutti gli effetti a rifiuto di autorizzazione.

Copia delle licenze concesse è affissa nell'albo comunale per la durata di 15 giorni, a cura del Sindaco.

Contro il mancato rilascio della licenza edilizia, che deve essere motivato, l'interessato può ricorrere entro il termine di 30 giorni, alla Giunta del Comitato Urbanistico Regionale di cui all'articolo 20. La Giunta deve emettere la sua decisione entro sessanta giorni dal ricevimento del ricorso.

ART. 49.

(Licenza d'uso)

Gli edifici di nuova costruzione o trasformati non possono essere comunque utilizzati prima che il Sindaco abbia rilasciato la relativa licenza di uso, previo accertamento della rispondenza dei lavori eseguiti al progetto approvato e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici isolati siti in zone rurali, in luogo della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è sufficiente che siano stati garantiti la provvista dell'acqua potabile e lo smaltimento igienico delle acque luride.

Il rilascio della licenza di uso è in ogni caso subordinato agli accertamenti affidati all'ufficio comunale di igiene dalla vigente legge sanitaria.

ART. 50.

(Vigilanza sulle costruzioni)

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza delle norme della presente legge e del relativo regolamento, alle prescrizioni di piano regolatore ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

Qualora sia constatata la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità indicate nel comma precedente, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risulteranno necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 90 giorni dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottato o notificato i provvedimenti definitivi.

Qualora dopo l'ordinanza di sospensione non sia chiesta la licenza di costruzione o questa sia rifiutata ovvero i lavori siano proseguiti, il Sindaco previa diffida, ordina la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

ART. 51.

*(Potestà sostitutiva
del Ministro per i lavori pubblici)*

Nei casi previsti dall'articolo 50, il Ministro per i lavori pubblici, ove il Sindaco non abbia provveduto, fissa allo stesso Sindaco, un termine decorso il quale inutilmente egli può sentito l'Ufficio urbanistico regionale, disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite.

La sospensione non può avere durata superiore a 3 mesi decorrenti dalla data della notificazione del relativo provvedimento. Entro questo termine il Ministro adotta i provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni ovvero per la restituzione in pristino.

Con il provvedimento che ordina la modifica delle costruzioni, la restituzione in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il trasgressore deve procedere, a sue spese, e senza pregiudizio delle sanzioni penali, ad eseguire le prescrizioni del provvedimento. Scaduto inutilmente il termine, il Ministero dispone la esecuzione dei lavori in danno.

Le spese relative alla esecuzione in danno sono riscosse con la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato stabilita dal testo unico 14 aprile 1910, n. 639. Al pagamento di esse sono solidalmente obbligati il Committente e il Direttore dei lavori e chi ha eseguito i lavori.

L'Appaltatore può essere cancellato dagli elenchi delle Ditte ammesse agli appalti delle opere pubbliche.

ART. 52.

(Annullamento di Ufficio)

Le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzino opere non conformi alle norme della presente legge e del relativo regolamento, alle prescrizioni dei piani regolatori, dei programmi di fabbricazione ovvero alle norme del regolamento edilizio o che in qualsiasi modo costituiscano violazione delle norme e prescrizioni predette, possono essere in qualunque tempo annullati con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio di Stato.

In pendenza della procedura di annullamento, il Ministro per i lavori pubblici, sentito l'Ufficio urbanistico regionale, può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 53.

(Opere di Amministrazioni statali)

Per le opere destinate a servizi pubblici dello Stato, il Comune, nei casi indicati nel secondo comma dell'articolo 50, rimette gli atti al Ministro per i lavori pubblici, il quale, constatata la difformità delle opere dalle norme, prescrizioni e modalità ivi prevedute, rifiuta la licenza.

I progetti di costruzione delle opere indicate nel precedente comma devono essere preventivamente comunicati al Ministero dei lavori pubblici per il relativo nulla-osta.

ART. 54.

(Norme penali)

Chiunque inizia lavori, opere o trasformazioni prevedute dal primo comma dell'articolo 48 senza la licenza di costruzione ovvero li prosegue nonostante l'ordine di sospensione ai sensi degli articoli 50 o 51 è punito con l'arresto fino a 6 mesi e con l'ammenda fino a lire tre milioni.

Chiunque utilizza gli edifici di nuova costruzione o trasformati senza la licenza di uso è punito con l'ammenda fino a lire un milione.

ART. 55.

(Decadenza dai benefici fiscali)

Chiunque inizia lavori, opere o trasformazioni prevedute dal comma primo dell'articolo 48 senza la licenza di costruzione ovvero li prosegue nonostante gli ordini di sospensione ai sensi degli articoli 50 o 51 incorre senz'altro nella decadenza da ogni agevolazione tributaria inerente alla costruzione.

TITOLO V.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 56.

Entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, i piani regolatori generali e particolareggiati già adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge debbono essere resi conformi in quanto necessari alle nuove prescrizioni e successivamente approvati secondo le norme dettate dalla legge stessa.

ART. 57.

I piani particolareggiati ed i piani di ricostruzione vigenti alla data di approvazione del piano comprensoriale e del piano regolatore generale adottati a norma della presente legge continuano ad avere efficacia sempreché non contrastino con le linee del nuovo piano.

ART. 58.

Nelle aree di lottizzazione già approvate alla data di entrata in vigore della presente legge e le cui costruzioni non abbiano ancora ricevuto dal Comune la licenza di abitabilità, le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dei proprietari.

In caso di inadempienza, il Comune, previa diffida provvede direttamente recuperando la quota a carico di ciascun proprietario.

ART. 59.

Si intendono abrogate tutte le norme in contrasto con la presente legge.

ART. 60.

La presente legge entrerà in vigore il 60° giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.