

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3557

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ABATE, CANESTRARI, BRANDI, CETRULLO, USVARDI**

*Presentata il 15 novembre 1966*

### Facilitazioni per la costruzione di villette periferiche

ONOREVOLI COLLEGHI! — Da oltre cinque anni una incomprensibile stasi blocca la concessione di licenze di costruzione nelle zone periferiche di Roma destinate, con recente piano regolatore, alla costruzione di villette con giardino. Prima che il piano regolatore vigente fosse approvato, gran parte di queste zone erano considerate « agro-romano », vi si poteva costruire con un rapporto metro cubo su metro quadrato di 0,2: praticamente su un lotto minimo consentito di metri quadrati 5 mila poteva essere costruita una villetta di metri cubi 1.000 (circa 300 metri quadrati).

Il varo del nuovo piano regolatore classificò parte di quelle zone come: « sottozone G 4 » ammettendo un indice di edificabilità di 0,3 (sul lotto minimo di 5.000 metri quadrati possibilità di realizzare un edificio di 1.500 metri cubi) e stabilendo per le zone in cui i progetti di urbanizzazione prevedessero aree superiori a venti ettari l'obbligo di una preventiva convenzione col comune. In compenso, tali convenzioni importarono alcuni benefici dato che, fermo restando sul complesso dell'area convenzionata l'indice di edificabilità di 0,3 venne ammessa la possibilità di concentrare su particolari lotti la realizzazione di edifici di volumi superiori al minimo (bilanciati da aree verdi più ampie) e di ridurre la superficie minima di altri lotti a metri quadrati 1.500.

Sta di fatto che, nonostante tali norme, il comune di Roma non rilascia licenze di costruzione in zone di piano regolatore con denominazione « G 4 » né procede alla stipula delle previste convenzioni.

Nella attuale situazione della crisi edilizia la stasi del comune di Roma è difficilmente comprensibile. Si tenga anche conto che le villette unifamiliari con giardino, costruite nelle zone periferiche della città, rappresentano (come lo dimostra lo sviluppo di tali caratteristiche abitazioni nei paesi a più alto tenore di vita: USA, Scandinavia, Inghilterra, ecc.) una soluzione migliore di quella offerta dai grandi caseggiati. Sia per il ceto impiegatizio che per quello operaio esse offrono, infatti, dopo il convulso ed automatizzato lavoro moderno, la migliore occasione per ricostituire l'equilibrio nervoso.

Scartata l'ipotesi che siano in atto inconfessabili manovre per favorire l'occasione di corruzioni (purtroppo spesso venute alla luce nel settore delle licenze di costruzione e pertanto da rendere opportunamente impossibili evitando di creare quelle occasioni che potrebbero essere sospettate ove il comune di Roma si orientasse a scegliere una politica di preclusione per certe zone e di spinta per altre) non rimane che dare credito alla esistenza di intralci ed ostacoli burocratici o politici tali da rendere vano e inapplicabile lo stesso piano

-regolatore almeno per quanto riguarda le zone così dette « G 4 ».

Per offrire al comune di Roma il modo di disincagliarsi dall'attuale situazione e scoraggiare al tempo stesso ogni tentativo di creare le premesse per possibili favoritismi, è stata redatta la presente proposta di legge.

In essa è soprattutto affermato il principio che la concessione delle licenze di costruzione non è un potere discrezionale del comune ma un atto di controllo che lo stesso esercita per accertare la rispondenza dei progetti alle norme di legge ed ai criteri di urbanistica; talché, ove tutto risulti senza difetti, il comune è obbligato a concedere senza indugi le licenze stesse.

Fissando termini perentori si è così voluto evitare, facendo salve tutte le esigenze oggettive e senza modificare il contenuto sostanziale delle norme del settore, che si facessero cadere le concessioni dall'alto ad imitazione di feudali concessioni principesche spesso ottenibili attraverso non legittime elargizioni. È stato anche previsto che il comune possa avvalersi dell'opera di professionisti estranei all'amministrazione, senza porre il loro onorario a carico del bilancio del comune, evitando così ogni possibile obiezione all'obbligo di rispettare i termini di legge e giustificando di contro la punizione per quei ritardi che fossero dovuti ad una abitudine del tutto deprecabile da troppi anni invalsa nella prassi burocratica del comune di Roma.

Comunque, questa indicazione di termini e l'indicazione precisa delle modalità non serve solo a costringere la burocrazia entro precisi binari ma la solleva da tutti quei problemi di impostazione procedurale che, presentandosi

appunto per la prima volta, costituiscono la causa dichiarata dell'attuale stasi.

Si confida pertanto che la presente proposta di legge la quale, nel rinnovato impegno politico afferma il principio di maggiori oneri ed impegni da parte dei pubblici poteri quanto più, nella sostanza, questi sono chiamati ad assumere decisioni determinanti, venga compresa nel suo profondo significato.

E tanto più in quanto non sembra assolutamente comprensibile l'inerzia del comune di Roma che non applica le stesse norme del Piano regolatore per il timore che, concedendo la convenzione ad un richiedente, si debba allargare in modo esasperato tale forma di urbanizzazione; ma non si calcola che, nella attuale situazione edilizia, sarebbe una vera fortuna se almeno in un settore potesse determinarsi un ripresa. Si tenga, inoltre, presente che le convenzioni potranno aver luogo solo se e in quanto conformi alle norme di legge e senza possibilità di incontrollate speculazioni. Né si dica essere doveroso cercare di indirizzare lo sviluppo urbanistico verso una zona piuttosto che verso un'altra poiché sotto tale pretesto potrebbe veramente celarsi non solo la speculazione ma il più scoperto favoritismo e la possibilità di corruzioni.

Per tutti i precedenti motivi, primo fra tutti quello della assoluta osservanza delle norme oggettive e dei criteri di sviluppo urbanistico già previsti dal Piano regolatore, confidiamo nella benevola accoglienza della presente proposta di legge, il cui titolo è appositamente generico per consentirne l'eventuale estensione a quegli altri Comuni in cui venga rilevata dai colleghi l'esistenza delle stesse remore lamentate nel comune di Roma.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

Le convenzioni previste dal piano regolatore di Roma per le sottozone « G 4 », ferma la disposizione sulla possibilità di stipularle solo per aree superiori ai 20 ettari, sono obbligatorie solo nei casi in cui i richiedenti intendano beneficiare delle più favorevoli disposizioni relative alla diminuzione della superficie minima dei lotti o al concentramento dei volumi edificati o, comunque, al computo delle superfici destinate ad aree di servizio, strade o verde comune nel rapporto di edificabilità.

## ART. 2.

Sulle aree non inferiori a 5.000 metri quadrati, al netto da strade di lottizzazione, indipendentemente da ogni altra considerazione, le licenze di costruzione per edifici isolati di carattere residenziale, previsti dall'articolo 11, n. 4, delle norme tecniche per l'attuazione del piano regolatore di Roma, devono essere concesse, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, in tutti i casi in cui questa sia conforme ai disposti delle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, *e)*, *f)* e primo comma della lettera *g)* del numero 4 dell'articolo 11 delle sopraccitate norme tecniche.

La domanda di licenza deve essere corredata:

*a)* di una dichiarazione in carta semplice del proprietario del terreno — a nome proprio e per tutti i successivi aventi causa — che libera il comune da ogni obbligo e da ogni onere relativo ad opere di urbanizzazione secondaria: come rete stradale, fognatura, illuminazione pubblica, reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica;

*b)* della indicazione delle forme e dei modi con i quali il richiedente ha provveduto o provvederà, prima della concessione della licenza di abitabilità, alle esigenze di urbanizzazione secondaria sopraelencate.

Ove il comune riscontrasse delle insufficienze è tenuto a notificarle, con dettagliata motivazione ed indicazione al richiedente prima della scadenza del termine di 30 giorni. In questo ultimo caso il termine per il rilascio della licenza decorre dalla presentazione della nuova domanda modificata secondo le richieste del comune.

Le modifiche richieste dal comune non debbono, comunque, esorbitare dalle dispo-

zioni tecniche alle quali è fatto riferimento al primo comma del presente articolo.

Il comune non può richiedere modifiche più di una volta.

Trascorso il termine di cui sopra la licenza di costruzione si intende concessa ed il comune è tenuto a rilasciarla allo stato degli atti, a semplice richiesta dell'interessato, nel termine massimo di quindici giorni.

In ogni caso il richiedente che non abbia provveduto ad eseguire le opere di cui si è impegnato nella domanda secondo quanto previsto nel secondo comma del presente articolo, lettera *b*), soggiace alle sanzioni di cui al successivo articolo 3, lettera *e*).

### ART. 3.

Per le convenzioni di cui alla lettera *g*) del n. 4 dell'articolo 11 delle norme tecniche per l'attuazione del piano regolatore di Roma, i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione devono essere esaminati entro 30 giorni dalla loro presentazione e nello stesso termine devono essere notificate al richiedente le osservazioni del comune e le richieste di eventuali modifiche.

Entro 30 giorni dalla presentazione dei piani di lottizzazione e dei progetti delle opere di urbanizzazione modificati secondo le richieste del comune, i competenti organi comunali devono siglare con il richiedente uno schema di convenzione che, redatto nel modo più breve e semplice possibile, deve contenere:

*a*) la precisa indicazione del proprietario del terreno interessato alla convenzione o del Consorzio dei proprietari;

*b*) l'indicazione dell'area interessata e della distribuzione in essa dei rapporti di edificabilità in base alle precise indicazioni riportate su una pianta allegata che ne fa fede;

*c*) l'indicazione delle modalità idonee a soddisfare tutte le esigenze di urbanizzazione previste dall'articolo 11 delle norme tecniche per l'attuazione del piano regolatore di Roma con riferimento, per quanto riguarda la rete stradale, fognatura, acqua potabile, energia elettrica ed illuminazione pubblica, ai progetti allegati che ne fanno fede;

*d*) l'indicazione delle modalità con le quali, facendo riferimento alle particolari caratteristiche di quel tipo di convenzione, vengono risolte le altre esigenze di urbanizzazione quali l'arborificazione, i pubblici servizi, i fabbricati sociali;

*e*) il termine entro il quale gli interessati debbono eseguire le opere e le modalità di cui

## IV LEGISLATURA — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

alle precedenti lettere *c*) e *d*) con la precisa indicazione, in difetto di totale o parziale esecuzione, delle seguenti sanzioni: 1) decadenza da tutte le licenze di costruzione degli edifici progettati o in corso di costruzione nell'area interessata la convenzione; 2) ammenda pari al 10 per cento del valore degli edifici già costruiti; 3) diritto del comune ad eseguire o far eseguire le opere mancanti ponendone il costo a carico dell'inadempiente. Non possono essere previste, né ritenute equivalenti, altre forme di garanzia.

## ART. 4.

Per l'istruzione delle richieste di licenza di costruzione o di convenzioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il comune di Roma è autorizzato ad avvalersi dell'opera di tecnici o professionisti, personalmente responsabili delle conclusioni che, nei termini loro indicati, trasmetteranno ai competenti organi comunali. Gli onorari dovuti ai professionisti e tecnici sopraddetti, devono essere fissati precedentemente dal comune secondo un elenco nominativo predisposto entro il mese di dicembre di ogni anno, e sono a carico dei richiedenti.

L'onere di cui sopra non è a carico dei richiedenti in tutti i casi in cui il comune non rilasci le licenze di costruzione nel termine di cui al comma primo dell'articolo 2 ovvero non sigli la convenzione nel termine di cui al comma primo dell'articolo 3.

## ART. 5.

Entro 30 giorni dalla siglatura della convenzione di cui al secondo comma dell'articolo 3, o, in mancanza, dalla scadenza dei termini di cui al primo e secondo comma dello stesso articolo 3, il Consiglio comunale deve deliberare sulla convenzione così accettata o sui progetti presentati allo stato degli atti in cui si trova. La questione è di diritto posta all'ordine del giorno del Consiglio comunale sin dal primo giorno dei 30 durante i quali decorre il termine per la deliberazione.

In mancanza la convenzione si intende di diritto approvata e il comune è tenuto a rilasciare tutti i documenti necessari entro i successivi quindici giorni.

## ART. 6.

Nel caso in cui i competenti organi comunali richiedano modifiche alle quali le parti interessate non intendano aderire, è in facoltà di queste notificare al Sindaco del comune

la propria non accettazione unitamente alla richiesta di portare davanti al Consiglio comunale l'esame della convenzione secondo la formulazione che le stesse parti interessate accettano. In questo ultimo caso il termine di cui al precedente articolo 5 decorre dal giorno della notifica al Sindaco della sopraindicata richiesta.

ART. 7.

Contro le deliberazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6 è ammesso ricorso al Consiglio di Stato.

La decisione del Consiglio di Stato sostituisce, a tutti gli effetti, la convenzione.

ART. 8.

Le aree non inferiori ai 5.000 metri quadrati, indicate nel precedente articolo 2 e sulle quali già sono state concesse licenze di costruzione, possono essere comprese nelle aree di convenzioni da stipulare successivamente. In questo caso, le superfici ed i volumi edificati o da edificare vanno computati nel piano generale di lottizzazione di cui alla lettera b) del precedente articolo 3.

ART. 9.

Per le licenze di costruzione relative ad edifici da costruire nelle aree comprese da convenzioni già stipulate, si applicano le modalità e i termini previsti dal precedente articolo 2.

ART. 10.

Dopo l'approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale o, in mancanza, trascorsi i termini di cui al precedente articolo 5, la convenzione deve essere sottoscritta dal sindaco o suo rappresentante e dall'interessato oltre il quindicesimo giorno successivo.

ART. 11.

Il comune e, in solido, i funzionari responsabili, sono tenuti al risarcimento dei danni causati dalla violazione delle norme o dei termini di cui alla presente legge.

ART. 12.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*. Dallo stesso giorno decorrono i termini di cui ai primi commi dei precedenti articoli 2 e 3.