

CAMERA DEI DEPUTATI N. 500

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(GULLOTTI)

DI CONCERTO COL MINISTRO DELL'INTERNO
(COSSIGA)

COL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(BONIFACIO)

COL MINISTRO DEL BILANCIO
E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
(MORLINO)

COL MINISTRO DELLE FINANZE
(PANDOLFI)

COL MINISTRO DEL TESORO
(STAMMATI)

COL MINISTRO DELL'AGRICOLTURA E DELLE FORESTE
(MARCORA)

E COL MINISTRO DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
(DONAT-CATTIN)

Norme per la edificabilità dei suoli

Presentato alla Presidenza il 1° ottobre 1976

ONOREVOLI COLLEGHI! — 1. — L'unito disegno di legge concernente la disciplina dell'edificabilità dei suoli è incentrato su tre principi fondamentali che innovano il quadro legislativo ed operativo che finora ha retto l'attività urbanistica ed edilizia. Essi sono: la subordinazione ad una concessione da rilasciarsi dall'autorità comunale di ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio; l'introduzione del programma pluriennale di at-

tuazione degli strumenti urbanistici generali; il potenziamento dell'edilizia abitativa, attraverso il sistema della convenzione.

Prima di passare all'esame dell'articolato appare peraltro opportuno riassumere, sia pure brevemente, la situazione normativa venutasi a creare nel settore in seguito alla sentenza n. 55 del 1968 della Corte Costituzionale. Con tale sentenza è stata dichiarata l'illegittimità degli articoli 7 (nn. 2, 3 e 4) e 40 della legge urbanistica

17 agosto 1942, n. 1150 « nella parte in cui questi non prevedono un indennizzo per la imposizione di limitazioni operanti immediatamente ed a tempo indeterminato nei confronti dei diritti reali, quando le limitazioni stesse abbiano contenuto espropriativo ».

La Corte è partita dai seguenti presupposti: — che, ai sensi dell'articolo 7 della citata legge urbanistica, il piano regolatore generale può imporre alla proprietà privata vincoli preordinati all'esproprio e vincoli che, pur consentendo la conservazione della titolarità del diritto di proprietà, determinano uno svuotamento di rilevante entità ed incisività del suo contenuto; — che tali vincoli sono immediatamente operativi ed hanno efficacia a tempo indeterminato (articolo 11 legge urbanistica); — che per gli stessi vincoli, infine, non è prevista, anzi è espressamente esclusa (articolo 40 della legge urbanistica) la corresponsione di qualsiasi indennizzo.

La Corte ha ritenuto che i vincoli suindicati hanno carattere sostanzialmente espropriativo, in quanto essi impongono un sacrificio alla proprietà privata — in via temporanea, per i vincoli preordinati all'esproprio, ed in maniera definitiva per gli altri vincoli di immodificabilità che non incidono sulla titolarità del bene — oltre i limiti che sono connaturati al diritto dominicale, quale viene riconosciuto nell'attuale momento storico e, pertanto, non essendo per tali vincoli prevista la corresponsione di un adeguato indennizzo, le norme citate sono in contrasto con l'articolo 42, terzo comma, della Costituzione.

Per ovviare alle più immediate conseguenze derivanti dalla citata sentenza numero 55, si è provveduto con la legge 19 novembre 1968, n. 1187, poi prorogata dalla legge 30 novembre 1973, n. 756, attraverso la fissazione di un limite temporale ai vincoli dichiarati illegittimi.

Infine con il decreto-legge 29 novembre 1975, convertito nella legge 22 dicembre 1975, n. 696, la citata legge n. 756 è stata prorogata fino all'entrata in vigore della legge concernente l'edificabilità dei suoli e delle relative leggi regionali e, comunque, non oltre un anno dall'entrata in vigore del decreto stesso.

L'unità normativa, già presentata al Parlamento nel dicembre 1975, viene ora riproposta nella medesima stesura per comprensibili motivi di urgenza: tuttavia il Governo è aperto ad ogni contributo migliorativo che il Parlamento riterrà di apportare.

2. — Ciò premesso, appare necessario soffermarsi preliminarmente sui tre punti fondamentali del disegno di legge sopra enunciati.

In particolare va precisato che la concessione viene a sostituire la licenza edilizia del vigente ordinamento: essa ha alcuni caratteri distintivi, di cui vanno sottolineati i seguenti: — può essere rilasciata soltanto al proprietario del suolo e si trasferisce insieme all'area; — si configura, come atto dovuto, nel senso che il sindaco è tenuto a rilasciarla (ovviamente alle condizioni previste dalla legge) qualora il proprietario chieda di svolgere un'attività edificatoria in conformità agli strumenti urbanistici vigenti; — non è revocabile.

Il sistema proposto appare in grado di superare le conseguenze della decisione della Corte: l'attività edificatoria viene infatti subordinata alla concessione rilasciata dall'autorità pubblica e quindi non può più parlarsi di vincoli che la colpiscono prima del formale provvedimento di concessione.

Il secondo aspetto fondamentale del sistema delineato nel disegno di legge riguarda il programma di attuazione degli strumenti urbanistici, che può essere considerato come un mezzo indispensabile per assicurare che l'espansione e lo sviluppo degli insediamenti non avvenga in maniera episodica, casuale, ed irrazionale sotto la spinta degli interessi privati, ma sulla base di programmi che, con riferimento ad un determinato arco di tempo, determinano le aree e zone in cui debbono attuarsi le previsioni degli strumenti urbanistici e la relativa urbanizzazione.

Il terzo aspetto essenziale del disegno di legge concerne il potenziamento dell'edilizia abitativa, anche al di fuori dell'area cosiddetta pubblica (quella dei piani della legge n. 167), attraverso il sistema della convenzione, che regola i rapporti fra potere locale e operatore privato, impegnando quest'ultimo a realizzare abitazioni a canoni di locazione e prezzi di vendita concordati. Si perviene così alla formazione di una « fascia » di edilizia abitativa che si colloca tra l'edilizia sovvenzionata, o comunque sostenuta da risorse pubbliche (che si realizza essenzialmente in piani di zona), e l'edilizia residenziale libera, quella cioè non soggetta a particolari limitazioni se non quelle di natura urbanistica. Questa « fascia » intermedia risponde in prevalenza alle esigenze di ceti medi e popolari.

3. 1. — Per quanto riguarda le singole norme, si precisa quanto segue.

L'articolo 1, affermato il principio che ogni attività comportante trasformazione urbanistica, nell'ambito del territorio comunale, partecipa agli oneri dipendenti e connessi a detta trasformazione, stabilisce che la realizzazione delle opere, che attualmente, secondo la vigente legge urbanistica, sono soggette a licenza edilizia, è subordinata ad una concessione del comune. In breve, qualsiasi attività edificatoria, qualsiasi opera di trasformazione del suolo, deve formare oggetto di concessione da parte del sindaco.

L'articolo 2 ribadisce la validità del regime stabilito per le aree ricadenti nei piani di zona ex legge 167 e per i demani di aree costituiti ai sensi degli articoli 26, 27 e 51 della legge per la casa.

La concessione (articolo 3) è assentita verso un contributo costituito dalla somma di due « aliquote »: una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed una corrispondente ad una quota parte del costo di costruzione delle opere realizzate. Le sue caratteristiche sono previste nell'articolo 4: essa è assentita dal sindaco al proprietario del suolo, con le modalità, le procedure e gli effetti dell'articolo 31 della legge urbanistica del '42 ed in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici. Nei comuni sprovvisti di tali strumenti, la concessione è rilasciata a norma dell'articolo 41-*quinquies* della medesima legge, e cioè per cubature non superiori a 1,50 metro cubo/metro quadrato nei centri abitati e 0,10 metro cubo/metro quadrato fuori di essi, salve ovviamente le nuove disposizioni regionali.

In proposito, va sottolineato che, in base alla norma del citato articolo 31, le determinazioni del sindaco in ordine alla domanda di concessione vanno notificate all'interessato entro un determinato termine, scaduto il quale, senza che il sindaco si sia pronunciato, l'istante ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto. In proposito sono previsti interventi sostitutivi nell'ambito della normativa regionale.

Il nuovo sistema, comunque, non modifica l'ordinamento vigente in ordine alla titolarità dei diritti reali relativi agli immobili realizzati sulla base della concessione e pertanto il proprietario, a pieno titolo (ovvero con il titolo in base al quale, secondo il vigente ordinamento, detiene il

bene) resta proprietario dell'opera realizzata e dell'area sulla quale insiste.

3. 2. — La parte di contributo corrispondente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, viene stabilito dal comune (articolo 5), in via generale, sulla base di parametri fissati dalla regione.

Il sistema proposto presenta il vantaggio di evitare disparità di trattamento e qualsiasi arbitrarietà nelle determinazioni comunali, assicurando altresì un regime unitario a livello regionale, mentre attualmente, com'è noto, ogni comune ha un suo comportamento in materia di oneri di urbanizzazione da porre a carico dei privati.

Gli elementi in base ai quali debbono essere definiti i parametri sono chiaramente indicati, e si riferiscono: all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; alle caratteristiche geografiche dei comuni; alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti; ai cosiddetti *standard* urbanistici stabiliti con il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche regionali. Ponendo in relazione i fenomeni ed i dati suddetti — tutti esprimibili in termini di assoluta oggettività — si può pervenire alla formulazione di parametri diversi per le diverse situazioni, tenendo conto in particolare della necessità di distinguere — e non solo per questo aspetto — i piccoli comuni dai grandi (ci si riferisce qui, ovviamente, a quei piccoli comuni che non hanno particolari pregi ambientali, che non appartengono ad aree metropolitane in espansione, e che, per motivi turistici, non hanno un'accentuata tendenza all'incremento di popolazione).

L'articolo 6 stabilisce che l'altra parte del corrispettivo è costituita da una quota del costo di costruzione anche questa definita dalla regione, con riferimento ad un decreto del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio dei Ministri, cui è demandata la determinazione di detti costi per classi di edifici, secondo le loro caratteristiche tipologiche e costruttive, avuto riguardo, come base, al prezzo ammissibile per l'edilizia agevolata di cui alla legge 1° novembre 1965, n. 1179, che può essere maggiorato fino al 50 per cento.

La quota varia fra due « soglie » — quella massima stabilita nella misura del 15 per cento e quella minima del 5 per cento — tenendo conto anche qui di situazioni obiettive diverse, e cioè delle tipologie delle

costruzioni, della destinazione d'uso e delle localizzazioni.

La proposta di vincolare la concessione al costo di costruzione ha il vantaggio della semplicità ed automaticità, pur consentendo, come si è detto, l'adeguamento anche di questa parte del corrispettivo a situazioni oggettivamente diverse.

3. 3. — Va precisato che il regime di concessione è diversamente articolato — sempre per quanto riguarda il contributo — in relazione al tipo di attività (residenziale, agricola, direzionale, industriale, ecc.) e per l'edilizia abitativa, in rapporto all'accettazione o meno da parte dell'operatore di un controllo pubblico sulla sua attività. Va, innanzitutto, precisato che per quanto concerne la edilizia abitativa il disegno di legge delinea un sistema, cui si è già fatto cenno, in base al quale sono individuate tre « fasce » o, se si vuole, tre « aree ben distinte »:

a) nell'area così detta pubblica (articolo 2 della proposta), cioè nelle zone soggette ai piani della legge n. 167 (ovvero alle norme di cui agli articoli 26, 27 e 51 della legge n. 865) continua ad applicarsi l'attuale regime: l'edilizia quindi sarà tutta convenzionata (salvo le costruzioni realizzate su aree assegnate dal comune in proprietà, con le limitazioni di legge) e sorretta, quando ne ricorrano le condizioni, dalle agevolazioni stabilite dai pubblici poteri, che si aggiungono all'altro notevole vantaggio di poter utilizzare terreni a prezzo di esproprio; in cambio, gli operatori sono sottoposti ad un controllo pubblico, per quanto riguarda la scelta delle tipologie e la determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita;

b) al di fuori dell'area pubblica, tutta l'edilizia abitativa si svolge senza convenzione, sulla base dell'atto di concessione che determina, essenzialmente, l'entità del corrispettivo previsto e le modalità del suo pagamento; e quindi si svolge senza alcun vincolo per quanto riguarda le tipologie, i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;

c) infine è previsto (articolo 7) che la attività edilizia al di fuori dell'area pubblica (legge n. 167 e aree assimilate) possa svolgersi in base a convenzioni ovvero ad atti di obbligo unilaterali, con le quali i proprietari si impegnano ad applicare canoni di locazione a prezzi di vendita degli alloggi concordati con il comune. In tal caso il corrispettivo della concessione è limitato alla quo-

ta relativa alle opere di urbanizzazione. La norma (nel prevedere più favorevoli condizioni della concessione) ha lo scopo di orientare i proprietari verso forme di edilizia convenzionata, attraverso la quale si raggiungono finalità sociali nel settore dell'abitazione.

I canoni di locazione ed i prezzi di vendita degli alloggi sono determinati a mezzo di convenzioni (o atti d'obbligo) stipulate, sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti in una convenzione-tipo approvata dalla regione (articolo 8). Tali criteri e parametri riguardano, essenzialmente, la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, la revisione periodica di tali prezzi e canoni; le indicazioni delle caratteristiche tipologiche degli alloggi, la durata di validità della convenzione.

Va sottolineato che le indicazioni della convenzione-tipo vanno espresse attraverso meccanismi tabellari, fissati dalla regione, per classi di comuni: in tal modo e cioè attraverso la predeterminazione puntuale dei contenuti delle convenzioni, si può anche arrivare, come è auspicabile, al risultato che la stipula delle convenzioni stesse si concretì in un atto unilaterale di accettazione da parte dell'operatore.

Pertanto le finalità essenziali e specifiche della convenzione-tipo possono così essere individuate: facilitare e semplificare la stipula delle convenzioni, eliminare ogni disparità di trattamento; dare certezza agli operatori nel settore edilizio.

Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, il comune potrà operare sulla base di un proprio schema di convenzione-tipo adottato in via generale dal consiglio comunale.

3. 4. — Tenuto conto poi che oggetto della concessione sono anche opere diverse dalla edilizia abitativa che non possono essere trattate alla stessa stregua e che anche nel settore dell'edilizia abitativa vi sono delle attività che per la loro intrinseca natura vanno considerate diversamente, si è pervenuti ad una diversificazione del corrispettivo della concessione. Così il disegno di legge (articolo 9) stabilisce in alcuni casi (opere ed abitazioni da realizzare nelle zone agricole; interventi di restauro e di risanamento conservativo; opere di urbanizzazione realizzate da enti pubblici) la gratuità della concessione; mentre la determinazione del contributo, quando si tratta di opere e di impianti non destinati alla residenza, tiene conto della spe-

cificità di siffatte opere ed impianti. In proposito, l'articolo 10 prevede che il corrispettivo per attività industriali e artigianali vada riferito all'incidenza sia delle opere di urbanizzazione che di quei particolari impianti (di smaltimento, di depurazione, ecc.) indispensabili alla funzionalità delle stesse attività industriali. Il contributo, quindi, non tiene conto del costo di costruzione, il che sembra ragionevole, oltre che per difficoltà tecniche evidenti, per non interferire, con provvedimenti di natura specificatamente edilizia, nel campo degli investimenti industriali, già regolati da norme particolari, anche per quanto riguarda il ricorso ad incentivi o disincentivi.

Per le attività turistiche, commerciali e direzionali, che si svolgono in edifici con struttura assimilabile a quella residenziale, si è fatto riferimento al costo documentato di costruzione per la difficoltà di definire parametri generali.

3.5. — Per quanto riguarda la regolamentazione del programma di attuazione degli strumenti urbanistici di cui si è detto, l'articolo 13 rinvia alla competenza regionale la determinazione del contenuto, del procedimento di formazione e della validità temporale, nonché la individuazione dei comuni esonerati dall'adozione di tale strumento, prevedendo poteri sostitutivi.

È espressamente prevista la possibilità che le previsioni dei piani, per la parte compresa nei programmi pluriennali di attuazione, siano attuate a mezzo di comparti, così da assicurare una perequazione fra i vari proprietari.

Laddove esista il programma la concessione può essere rilasciata soltanto per la realizzazione di opere nell'ambito di detti programmi, ferma restando la possibilità di edificare su terreni agricoli per esigenze connesse con la conduzione del fondo.

È previsto, inoltre — allo scopo di evitare remore all'attività edilizia — che fino all'approvazione dei programmi di attuazione la concessione sia assentita soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei proprietari a realizzarle. La stessa norma trova applicazione nei comuni esonerati dall'obbligo della formazione dei programmi in parola.

L'articolo 13 prevede, infine, che, qualora nei tempi previsti, i proprietari di aree ricadenti nei programmi non presen-

tino istanza di concessione, il comune espropria le aree. È questa una conseguenza necessaria dell'adozione dello strumento in parola poiché se si consentisse l'inerzia dei proprietari, sarebbe sovvertita quella stessa logica di programmazione che suggerisce il ricorso ai programmi come strumento indispensabile per evitare lo sviluppo edilizio disordinato, discontinuo e svincolato dall'urbanizzazione che si manifesta oggi anche nei comuni forniti di piano.

3.6. — Altri articoli della proposta riguardano: le modalità di versamento del corrispettivo della concessione, da parte del concessionario (articolo 11); la destinazione dei proventi delle concessioni (articolo 12); le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi nascenti dalla concessione (articolo 15). Per quanto concerne in particolare il versamento del corrispettivo (articolo 11 già citato) va sottolineato che la quota di detto corrispettivo afferente il costo di costruzione, viene corrisposta dopo l'ultimazione dei lavori; e ciò allo scopo di non porre a carico dell'operatore oneri aggiuntivi (come quelli relativi al pagamento di interessi bancari) che, in definitiva, comporterebbero un aumento del costo delle opere.

Con l'articolo 14 si propone, pur nel rispetto dei principi sanciti dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, una nuova formulazione degli articoli 16 e 17 di essa, nel senso di adeguare l'indennizzo per i terreni al valore agricolo effettivo, privilegiando eventuali nuovi investimenti in agricoltura, mentre per i terreni urbani è previsto un indennizzo basato su valori agricoli medi.

3.7. — Dalle caratteristiche (descritte al n. 2) della concessione deriva l'attribuzione del relativo contenzioso alla giurisdizione amministrativa esclusiva, conformemente, peraltro, all'articolo 5, primo comma, della legge 6 dicembre 1971, n. 1034.

Considerato, però, che la determinazione del contributo s'inserisce nel procedimento di concessione, è apparso necessario derogare al secondo comma del citato articolo 5 e concentrare nello stesso giudice amministrativo la competenza per le controversie concernenti sia il contributo sia, per attrazione, l'irrogazione delle sanzioni (articolo 16).

In tal modo il giudice amministrativo, competente in via generale per i ricorsi contro gli strumenti urbanistici, può ade-

guatamene valutare determinazione e liquidazione del contributo e si evita che gli interessati siano costretti con dispendio di tempo, di denaro e non senza incertezze, pregiudizievoli anche al pubblico interesse, circa la concreta possibilità di edificare, ad adire il giudice amministrativo per le controversie in ordine al provvedimento di concessione ed il giudice ordinario per quelle attinenti al contributo.

3. 8. — L'articolo 17 prevede la normativa transitoria essenzialmente intesa ad evitare effetti negativi sull'attività costruttiva ed anzi ad incentivare detta attività nella prima fase di applicazione della legge.

Il regime transitorio copre un periodo di tempo particolarmente ampio prevedendo in primo luogo che rimangano salve le licenze edilizie già rilasciate alla data dell'entrata in vigore della legge. Per le istanze di licenza presentate fino a sei mesi dopo detta data, la concessione è gratuita ed il richiedente corrisponde soltanto gli oneri afferenti all'urbanizzazione primaria come previsto dalla vigente legge urbanistica.

Il corrispettivo afferente al costo di costruzione viene ridotto al 30 per cento per le istanze presentate fra il sesto e il di-

ciottesimo mese e al 60 per cento per le istanze presentate entro 36 mesi dalla data di entrata in vigore delle norme.

Ad evitare, tuttavia, che tale regime transitorio si possa prolungare ben oltre limiti di tempo ragionevoli, a causa della possibilità che i comuni si pronuncino sulle istanze dopo un lungo periodo dalla loro presentazione, si è introdotto un sistema di decadenza per le istanze stesse, facendo peraltro espressamente salva la tutela giurisdizionale degli interessati.

Inoltre, per i piani di lottizzazione già approvati — i quali, com'è noto, si attuano per mezzo di singole licenze edilizie — si stabilisce che restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionati ai sensi dell'articolo 6 della legge n. 765 del 1967, (anche se inferiori a quelli contemplati dalla nuova normativa), per cui il rilascio delle singole concessioni (attraverso le quali deve essere attuato il piano di lottizzazione) è subordinato al pagamento della quota afferente al costo di costruzione.

Infine, con l'articolo 18 vengono fatte salve, in quanto compatibili, le norme della vigente legge urbanistica n. 1150.

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

(Trasformazione urbanistica del territorio e concessione ad edificare).

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere indicate all'articolo 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

ART. 2.

(Piani di zona e demani comunali di aree).

Per le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 26, 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta fermo il regime previsto dalle norme della medesima legge n. 865.

Anche per tali aree è necessario il provvedimento del sindaco di cui all'articolo 1 della presente legge.

ART. 3.

(Contributo per il rilascio della concessione).

La concessione è subordinata alla corrispondenza di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

ART. 4.

(Caratteristiche della concessione).

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'articolo 41-*quinquies*, primo e terzo comma, della legge medesima nonché delle ulteriori norme regionali.

La concessione si trasferisce insieme alla area. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, salve le sanzioni previste dall'articolo 15, fermo restando il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 sopra citato.

La regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge.

ART. 5.

(Determinazione degli oneri di urbanizzazione).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, è stabilita, ai fini del precedente articolo 3, con delibera comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'articolo 41-*quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni.

Fino all'approvazione delle tabelle di cui al precedente comma, i comuni continuano ad applicare le disposizioni adottate in attuazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, salvo conguaglio.

ART. 6.

(Determinazione del costo di costruzione).

Il costo di costruzione di cui al precedente articolo 3 è determinato annualmente, con decreto del ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio dei ministri, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'articolo 8, secondo comma, della legge 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni.

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

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 15 per cento, quota che viene determinata dalla regione in funzione delle caratteristiche delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

Nella prima applicazione della presente legge il decreto di cui ai precedenti commi primo e secondo deve essere emanato entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge medesima.

ART. 7.

(Edilizia convenzionata).

Per gli interventi di edilizia abitativa, il contributo di cui al precedente articolo 3 è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il proprietario dell'area si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

ART. 8.

(*Convenzione-tipo*).

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione; delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 20 e non inferiore a 15 anni.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma precedente sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 9.

(*Concessione gratuita*).

Il contributo di cui al precedente articolo 3 non è dovuto:

per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze della famiglia coltivatrice;

per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e per quelli di ristrutturazione — anche totale — che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio;

per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite, anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31 — secondo comma — della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

ART. 10.

(Concessione relativa ad opere od impianti non destinati alla residenza).

Per le attività industriali o artigianali dirette alla produzione, o alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi, la concessione è assentita verso un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché di quelle necessarie al ripristino dello stato dei luoghi per quelle attività che ne alterino le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera comunale in base a parametri che la regione definisce in relazione alle lettere *a)* e *b)* del precedente articolo 5 nonché ai tipi di attività produttiva.

Per le attività turistiche, commerciali e direzionali la concessione è data verso un contributo per le opere di urbanizzazione determinato ai sensi del precedente articolo 5 maggiorato di una quota del costo documentato di costruzione non superiore al 10 per cento, stabilita con deliberazione comunale, in relazione alle diverse categorie di attività.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto nella misura massima il contributo corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 11.

(Versamento del contributo afferente alla concessione).

La quota di contributo, di cui al precedente articolo 5, è corrisposta al comune entro 30 giorni dalla data di rilascio della

concessione. Entro lo stesso termine il concessionario può assumere l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del corrispettivo globalmente dovuto.

La quota di contributo, di cui al precedente articolo 6, è corrisposta entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

ART. 12.

(Destinazione dei proventi delle concessioni).

I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli articoli 15 e 17 sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici.

ART. 13.

(Programma pluriennale di attuazione).

L'attuazione degli strumenti urbanistici avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone — incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lotizzazione — nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a 5 anni.

La regione stabilisce, con proprio provvedimento legislativo, il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, individua i comuni esonerati anche in relazione alla dimensione, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche storiche ed ambientali, dall'obbligo di dotarsi di tali programmi e prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

Nei comuni obbligati ai sensi del precedente comma la concessione di cui all'articolo 1 è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione, oltre che per quelle comprese nei piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, ferma restando la possibilità di edificare sui terreni con destinazione agricola in

funzione della conduzione del fondo e per le esigenze della famiglia coltivatrice.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è assentita dai comuni obbligati soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione ovvero per le quali esista l'impegno dei proprietari a realizzarle.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione i proprietari non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La legge regionale prevede le modalità di utilizzazione delle aree espropriate.

Nei comuni esonerati trova applicazione la norma di cui al primo comma del precedente articolo 4.

ART. 14.

(Indennità di espropriazione).

I primi quattro commi dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono sostituiti dai seguenti:

« L'indennità dovuta all'espropriato consiste nel prezzo che — a giudizio dell'Ufficio tecnico erariale — deve essere attribuito all'area quale terreno agricolo considerato libero da vincoli di contratti agrari al momento dell'emanazione del decreto d'esproprio, secondo le colture effettivamente praticate e in relazione all'esercizio dell'azienda agraria.

Nelle aree comprese nei centri edificati l'indennità è commisurata al valore agricolo risultante dalla media di quello di tutte le colture praticate nel comune moltiplicato per 3 ».

Il primo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

« Qualora sull'area da espropriare insiste un'azienda agricola condotta dal proprietario l'indennità di esproprio come sopra determinata è moltiplicata per il coefficiente 1,5 se l'espropriato dimostra che detta indennità viene impiegata per investimenti in agricoltura ».

Il terzo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato.

ART. 15.

(Sanzioni).

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente articolo 11 comporta:

a) la corresponsione dell'interesse legale se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio dell'interesse legale qualora il versamento avvenga entro i successivi 30 giorni;

c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per i suddetti fini, viene demolita a spese del suo costruttore. Tali spese vengono recuperate dal comune ai sensi del predetto regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse, senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

ART. 16.

(Tutela giurisdizionale).

I ricorsi giurisdizionali contro il provvedimento con il quale la concessione viene data o negata nonché contro la determinazione e la liquidazione del contributo e delle sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 sono devoluti alla competenza esclusiva dei tribunali amministrativi regionali, i quali, oltre i mezzi di prova previsti dall'articolo 44, primo comma, del regio de-

creto 26 giugno 1924, n. 1056, possono disporre altresì le perizie di cui all'articolo 27 del regio decreto 17 agosto 1907, n. 642.

ART. 17.

(*Norme transitorie*).

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate, anche in attuazione di piani di lottizzazione, prima della data di entrata in vigore della presente legge.

Fermi restando gli oneri di urbanizzazione, la quota di cui all'articolo 6 riguardante il costo di costruzione:

non è dovuta per le istanze presentate fino a 6 mesi dalla data predetta;

è ridotta al 30 per cento della misura stabilita dalle norme della presente legge per le istanze di concessione presentate entro 18 mesi dalla stessa data;

è ridotta al 60 per cento della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro 36 mesi da tale data.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano qualora le istanze non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie ovvero i progetti presentati vengano assoggettati a varianti su richiesta del concessionario prodotta oltre i termini suindicati.

In ordine alle istanze di cui al secondo comma la concessione con i benefici ivi previsti non può essere assentita dopo un anno dalla presentazione delle istanze stesse, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio-rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal comune.

I lavori oggetto delle concessioni di cui sopra debbono essere completati entro 3 anni dalla data di rilascio, così da rendere gli edifici abitabili ed agibili. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una penale giornaliera pari allo 0,5 per cento del costo di costruzione.

Per i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, già approvati, restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionata. Il rilascio delle singole concessioni è subor-

dinato soltanto al pagamento della quota del costo di costruzione, secondo le norme della presente legge.

ART. 18.

(Disposizioni finali).

Restano in vigore le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, sempre che non siano incompatibili con quelle della presente legge.