

N. 500-184-270
345-447-513-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA IX COMMISSIONE PERMANENTE

(LAVORI PUBBLICI)

(RELATORE GIGLIA)

SUL

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)

alla Presidenza il 1° ottobre 1976

Norme per la edificabilità dei suoli

E SULLE

PROPOSTE DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

COSTAMAGNA, CAVALIERE, DEL DUCA, STELLA, ZOPPI, DAL MASO, GASPARI, BOLDRIN, FUSARO, CORA', CAROLI, ORSINI GIANFRANCO, ZOLLA, BOFFARDI INES, CASTELLUCCI, ALLEGRI, GRASSI BERTAZZI, VECCHIARELLI, LO BELLO, BORTOLANI, PEZZATI, AIARDI, PAVONE, CAPPELLI, CARUSO IGNAZIO, MEZZOGIORNO, FEDERICO, MARABINI, MEUCCI, BOTTA, MANTELLA, USELLINI, PRESUTTI, LAFORGIA, TESINI ARISTIDE, ANDREONI, MORO PAOLO ENRICO, CAVIGLIASSO PAOLA, SPERANZA, REVELLI, CORDER, SAVINO, GARGANO, CITARISTI, MORA, VILLA, QUIETI, SANGALLI, DE CINQUE, MAGGIONI, MANFREDI MANFREDO, ZAMBON, GARZIA, FERRARI SILVESTRO, PELLIZZARI, ZUECH, BAMBI

Presentata il 28 luglio 1976

Norme in materia urbanistica

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ALMIRANTE, ROMUALDI, RAUTI, VALENSISE, GUARRA, TRIPODI

Presentata il 9 agosto 1976

Modifica degli indici di edificabilità
per i piccoli comuni agricoli

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

FRANCHI, GUARRA, RAUTI, TRIPODI

Presentata l'11 agosto 1976

Riconoscimento del lucro cessante e della svalutazione della moneta nella liquidazione delle indennità di esproprio per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale, agevolata, convenzionata di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MARZOTTO CAOTORTA e TEDESCHI

Presentata il 22 settembre 1976

Regime dei suoli

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GUARRA, DE MARZIO, ALMIRANTE, ABELLI, BAGHINO, BOLLATI, BORROMEO D'ADDA, CALABRO', CERQUETTI, CERULLO, COVELLI, d'AQUINO, DEL DONNO, DELFINO, di NARDO, FRANCHI, LAURO, LO PORTO, MANCO, MENICACCI, MICELI VITO, NICOSIA, PALOMBY ADRIANA, PAZZAGLIA, RAUTI, ROBERTI, ROMUALDI, SANTAGATI, SERVELLO, SPONZIELLO, TRANTINO, TREMAGLIA, TRIPODI, VALENSISE

Presentata il 6 ottobre 1976

Nuovo ordinamento delle attività urbanistiche

Presentata alla Presidenza il 19 novembre 1976

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'argomento in discussione è uno di quelli attorno al quale si è da tempo concentrato l'interesse degli ambienti politici e culturali del nostro paese, con una varietà di voci e di accenti che hanno finito col far perdere di vista l'urgenza di una soluzione.

L'accresciuta sensibilità generale attorno ai problemi connessi alla materia in esame, l'esplosione delle competenze regionali, la correlazione con i più diretti temi dell'edilizia pubblica e popolare e le ampie conseguenze giuridiche di talune sentenze della Corte costituzionale hanno determinato un interesse ancora maggiore degli ambienti interessati e di quelli più vasti dell'opinione pubblica.

Già nel corso della passata legislatura si è tentato, a più riprese, di spingere per una visione più organica dei vari interventi nella materia, insistendo per una coordinata connessione tra i necessari provvedimenti sul nuovo regime dei suoli e gli investimenti poliennali per l'edilizia popolare soprattutto traendo esperienza dalle leggi n. 166 e n. 492 del 1975. Considerata, infatti, acquisita la fase sperimentale della legge n. 865 del 1971, sia sotto il profilo operativo che sotto quello più propriamente innovativo, si è sostenuta la necessità di interventi su tutto il territorio nazionale, anche al fine di superare le residue resistenze e promuovere un maggior interessamento delle varie comunità locali.

È ormai da tempo avvertita l'esigenza di una organica riforma in materia urbanistica in grado di sciogliere quei nodi che ostacolano una corretta gestione del territorio da parte degli enti istituzionalmente preposti all'attività di pianificazione. La crisi del sistema di pianificazione, che è tutt'ora quello delineato dalla legge del 1942 (sia pure con i correttivi introdotti dalla legge « ponte » del 1967) è dovuta da un lato all'incapacità della pianificazione comunale, unica operante sino ad oggi in Italia, a risolvere i molteplici problemi di un corretto assetto del territorio e dall'altro, e ciò riguarda la mancata applicazione a livello amministrativo delle leggi esistenti, alla scarsa diffusione degli strumenti ur-

banistici comunali sia a livello generale che esecutivo necessari per una più razionale utilizzazione degli spazi urbani. L'istituzione delle regioni ha creato, poi, il problema della predisposizione da parte dello Stato di una legge cornice in materia urbanistica che costituisca un valido quadro di riferimento per la legislazione regionale.

La legislazione regionale in materia urbanistica, infatti, dovrà fondarsi su analoghi presupposti, nell'ambito di principi fondamentali che è necessario quanto prima stabilire, anche al fine di evitare una non omogeneità di indirizzi nelle leggi regionali in materia ed il permanere di « zone grigie » di costituzionalità in proposito. È da aggiungere che la nuova « legge quadro » consentirà non solo di superare questa certo non positiva situazione, ma anche di offrire il necessario supporto per altre decisioni politiche di grande momento quali quelle relative all'equo canone ed al rilancio dell'edilizia popolare.

Solo se usciremo dalla logica vincolistica, di pianificazione in negativo, della legislazione urbanistica vigente, tesa più a riservare aree che a disciplinare l'edificazione e a stabilire la formazione di strumenti di pianificazione più che a curare che essi divengano realtà operante, solo se usciremo da questa logica, dicevo, sarà possibile realizzare concretamente programmi di edilizia economica e popolare — che non di rado sono restati in passato inattuati o hanno avuto — ed hanno — gravi ritardi di esecuzione perché sono sorte — e sorgono — difficoltà per il reperimento delle aree necessarie. D'altra parte, ogni politica di equo canone non può non essere accompagnata da un effettivo e concreto rilancio dell'edilizia pubblica, allo scopo non solo di far fronte alle situazioni economicamente più deboli, ma anche di introdurre fattori di riequilibrio nel mercato dell'abitazione.

In questo quadro il problema emergente e condizionante tutti gli altri è quello legato alla pronuncia della Corte costituzionale del maggio 1968 in tema di vincoli urbanistici. Con la sentenza n. 55

la Corte dichiarò la illegittimità costituzionale, in relazione agli articoli 3 e 42 della Costituzione, dei vincoli a contenuto sostanzialmente espropriativo previsti nei piani regolatori, in quanto lesivi del diritto di proprietà in presenza di una legislazione che garantisce e riconosce come contenuto dello stesso lo *ius aedificandi*.

Mi sembra necessario approfondire, sia pur con la necessaria brevità, le motivazioni giuridiche che sono a fondamento della sentenza n. 55 al fine di poter meglio comprendere e valutare il disegno di legge proposto dal Governo per la riforma del regime d'uso dei suoli edificabili. In sintesi il pensiero dei giudici della Consulta può essere ricondotto in uno schema di questo tipo:

a) la proprietà privata è garantita dalla Costituzione all'articolo 42;

b) tale garanzia costituzionale risulta menomata quando si ha uno svuotamento di rilevante entità del contenuto del singolo diritto di proprietà, mediante atti di imposizione a titolo particolare, tali, cioè, da non poter essere considerati come connotati dello specifico regime giuridico di una certa categoria di beni considerata nella sua globalità.

Infatti, deve ritenersi che esista un contenuto essenziale e connaturale del diritto di proprietà che non può essere « inciso » profondamente senza svuotare il contenuto e snaturare il diritto stesso. In tale contesto sono da considerare illegittimi quei provvedimenti particolari che sottraggono al diritto di proprietà alcune facoltà senza prevedere adeguate forme di indennizzo.

c) Così, in ordine ai vincoli urbanistici e al diritto di proprietà dei suoli urbani, interpretando il sistema legislativo urbanistico vigente, è da ritenere che al privato sia riconosciuta in generale una facoltà di scelta in ordine alla edificazione e un potere di edificazione come connaturale al diritto di cui è titolare.

d) Ove intervenga una previsione del piano urbanistico, che in concreto realizzi una esclusione per certi proprietari di tale facoltà di edificare, tale previsione è da considerare limitativa (modificativa) del diritto configurato dal legislatore e tale, anzi, da svuotarlo di contenuto.

e) Poiché questo è in concreto l'effetto del vincolo urbanistico in oggetto è da ritenere che esso sia sostanzialmente equiparabile all'espropriazione, di cui ha appunto la stessa natura: è quindi chiaro che tali

vincoli siano da ritenere incostituzionali, se per essi non sia previsto un indennizzo a favore del privato (sostanzialmente) espropriato.

f) Del resto, se così non fosse sarebbe evidente lo squilibrio che si verrebbe a creare attuandosi una sperequazione ed una disparità di trattamento fra soggetti espropriati ed indennizzati e soggetti che vedono sostanzialmente vanificato il loro diritto e non sono indennizzati, nonché fra più titolari di diritti di proprietà sui suoli compresi nel medesimo piano urbanistico, alcuni dei quali si vedono imposto un vincolo di inedificabilità senza indennizzo e altri che, invece, possono edificare e che, anzi sono favoriti da tale vincolo.

Dall'esame della sentenza emergono, dunque, chiaramente le linee possibili per il superamento definitivo del problema dei vincoli e che vanno dalla corresponsione di un indennizzo immediato per gli stessi (cosa certamente non auspicabile dati i notevoli oneri che deriverebbero per le già dissestate finanze locali) fino ad una modifica profonda del sistema da attuarsi con un provvedimento legislativo che sancisca la separazione dello *jus aedificandi* dal diritto di proprietà e la connotazione del primo come diritto autonomo di cui non è più titolare il privato ma bensì l'ente locale elettivo.

Ma a tale problema il legislatore ha dato sinora una risposta dilatoria tendente esclusivamente ad impedire la paralisi dell'attività di pianificazione, attraverso la cosiddetta legge « tampone » n. 1187, che ha fissato in cinque anni la validità temporale dei vincoli, successivamente prorogati di due anni con la legge n. 756 del novembre 1973 e di un anno con la legge n. 696 del dicembre 1975, prossima, quindi, a scadere.

In questi anni si è discusso a lungo sulla possibile soluzione definitiva, formulandosi ipotesi diverse dalle varie parti politiche, acuendosi lo stato di crisi in cui versa l'urbanistica italiana. Ed anche in questa legislatura sono state già presentate diverse proposte che riflettono orientamenti di varia natura e s'ispirano a soluzioni alternative agli orientamenti prevalenti nelle maggiori forze politiche, oltre che nel vasto dibattito culturale che è in atto nel paese.

È per tali motivi che questa relazione rivolge particolare attenzione al disegno di legge presentato dal Governo ed ora al nostro esame e che ripete l'analogo disegno di legge già presentato al Parlamento del novembre del 1975 e su cui ebbe ad iniziarsi

la discussione presso la Commissione lavori pubblici nella passata legislatura.

Mi auguro che la soluzione offerta dal disegno di legge del Governo sia quella definitiva e possa servire a superare le remore di cui ci siamo in passato lamentati. Il disegno di legge governativo intende, infatti, sciogliere definitivamente il nodo della sentenza n. 55 con una soluzione intorno alla quale si sono raccolti in questi ultimi tempi vasti consensi sia delle forze politiche e sociali del paese sia della dottrina giuridica, soluzioni, del resto, già suggerite dai giudici costituzionali: vale a dire la subordinazione di ogni attività edificatoria ad una concessione, con conseguente trasformazione della licenza edilizia da provvedimento autorizzatorio a concessione onerosa.

Il disegno di legge prescinde dalla definizione della proprietà dei suoli e, attraverso l'introduzione del regime di concessione, tende piuttosto a regolare l'attività edificatoria in modo adeguato alle esigenze politiche e sociali del paese, sottoponendo al controllo della pubblica autorità l'attività stessa. Il disegno di legge, infatti, pur non enunciando espressamente il principio della separazione, afferma che il diritto di edificare può essere esercitato soltanto attraverso una concessione del comune nei confronti del proprietario dell'area, il quale è tenuto a contribuire alle spese necessarie alla gestione e trasformazione del territorio.

L'edificio costruito in base alla concessione appartiene al proprietario dell'area, che può venderlo e darlo in locazione sul mercato libero oppure in base ai prezzi concordati col comune, rispettandosi così in pieno il principio della proprietà, che costituisce uno dei cardini fondamentali del nostro sistema economico. Ma, nel contempo, è previsto che la concessione ad edificare possa essere data solo dietro pagamento da parte del privato di un corrispettivo commisurato all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione e ad una percentuale del costo di costruzione.

L'onerosità della concessione trova fondamento nel fatto che dall'utilizzazione ai fini edificatori di una parte del territorio derivano pesanti oneri per la collettività che dovrà provvedere alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per collegare il nuovo insediamento ai servizi urbani. La contribuzione del privato costruttore alla realizzazione di tali opere, del resto già presente nell'attuale legislazione urbanistica, costituisce il meccanismo più idoneo per

comprimere situazioni di rendita e per il perseguimento di una perequazione almeno tendenziale.

Anche il pagamento di una percentuale del costo di costruzione risponde a questa esigenza sociale, mentre è lasciata aperta la strada al raggiungimento di una perequazione più ampia attraverso il meccanismo di piani pluriennali, che costituisce un'altra delle novità fondamentali del disegno di legge governativo. Tali programmi rispondono all'esigenza, sempre più emergente, di programmare gli interventi sul territorio nel tempo oltre che nello spazio, superando una indubbia carenza del vigente sistema di pianificazione che consente, almeno in astratto, di attuare contemporaneamente le prescrizioni dei piani regolatori, poiché le posizioni soggettive dei privati (diritto di proprietà sugli immobili e interesse legittimo ad ottenere licenze edilizie) hanno tutte pari rilevanza di fronte all'amministrazione.

Il legislatore regionale ha già cercato di dare una risposta a questa esigenza, ma evidentemente, in presenza di una legislazione statale in cui non esiste la « separazione », i contenuti dei programmi pluriennali, quali sono delineati in alcune leggi e disegni di legge regionali (regione Lombardia: legge regionale n. 51; regione Lazio: legge regionale n. 72; disegni di legge delle regioni Puglia, Piemonte, Emilia Romagna) hanno una scarsa incisività e tendono non tanto a fissare delle priorità assolute negli interventi, ma bensì al coordinamento degli stessi al fine di una più organica programmazione delle opere di idoneizzazione territoriale.

Secondo il disposto del disegno di legge, invece, le amministrazioni dovranno individuare le aree nelle quali intendono « attuare, anche a mezzo di comparti, le previsioni degli strumenti urbanistici e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni ». Il riferimento al comparto non è casuale, ma intende indicare la via per risolvere il nodo della omogeneizzazione delle situazioni soggettive, disciplinando i rapporti reciproci fra situazioni pianificate, cioè distribuendo egualmente all'interno di comparti omogenei oneri e vantaggi derivanti dalle destinazioni di piano.

Entro il periodo di validità del programma, i proprietari di aree comprese in dette zone hanno l'obbligo — pena l'esproprio del-

l'area a prezzo agricolo - di chiedere la concessione ed iniziare la costruzione.

Tale sistema è diretto anche ad evitare che si formino rendite di attesa a favore dei proprietari di aree edificabili che potrebbero attendere un loro aumento di valore prima di esitarle sul mercato. È auspicabile, però, che i piani pluriennali non vengano sottodimensionati rispetto al fabbisogno abitativo calcolato in relazione all'arco di durata degli stessi: una rarefazione della disponibilità delle aree, porterebbe infatti inevitabilmente ad un aumento del loro valore di mercato.

Tornando ad esaminare il meccanismo della concessione ad edificare, esso è articolato, per quanto riguarda il corrispettivo, in relazione al tipo di attività che forma oggetto della concessione stessa o agli scopi cui è destinato l'edificio. Perciò la concessione:

è gratuita quando si tratta di edifici realizzati in funzione dell'attività agricola; di interventi di restauro e di ristrutturazione - senza aumento della superficie di pavimento preesistenti e senza modificazioni d'uso - di edifici esistenti; di opere di urbanizzazione e di opere ed impianti pubblici o di interesse generale;

è ridotta alla sola quota relativa alle opere di urbanizzazione, con esclusione della percentuale del costo di costruzione, quando gli operatori si impegnino, attraverso una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita degli alloggi e canoni di locazione concordati.

A mio giudizio, comunque, se il ricorso al convenzionamento potrà, in situazioni di particolare tensione di mercato, rivelarsi utile per il contenimento dei prezzi e dei canoni degli alloggi, è importante comunque che il disegno di legge garantisca la libera scelta per l'operatore, evitandosi soluzioni che, senza risolvere in concreto il problema di una riduzione dei prezzi delle case, pongano ulteriori remore agli investimenti nel settore edilizio. Non è superfluo ricordare, a questo proposito, che una politica di contenimento dei prezzi può essere attualmente raggiunta attraverso finanziamenti per gli interventi nell'ambito dei piani della legge « 167 » dove è possibile godere di particolari benefici ai fini del costo delle aree.

In conclusione, dunque, il disegno di legge del Governo appare articolato in modo efficiente sia al fine di circoscrivere al massimo situazioni di rendita, sia di

una effettiva partecipazione del privato alle opere di urbanizzazione territoriale. Con esso vengono attribuiti importanti poteri alle regioni, che, attraverso l'elaborazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, potranno assicurare un uniforme ed adeguato *standard* infrastrutturale a tutto il loro territorio, mentre con la predisposizione delle convenzioni-tipo potranno fissare un valido quadro di riferimento alle amministrazioni locali per gli interventi di edilizia convenzionata, la cui funzione può, come ho detto, rivelarsi estremamente positiva. Non dimentichiamoci, infine, che al legislatore regionale viene affidato il delicato compito di fissare il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione.

Ho voluto sottolineare i punti principali che sono alla base del disegno di legge e che ne rappresentano le linee ispiratrici, per evitare di fare riferimento analitico ai singoli articoli. Ma, per comodità dei colleghi, di essi desidero ricordare in particolare modo il 5 ed il 6, relativi alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; il 7, relativo all'edilizia convenzionata; il 9, relativo alla concessione gratuita; il 13, relativo ai programmi pluriennali di attuazione; il 15, relativo alle sanzioni ed il 17, relativo alle norme transitorie.

Particolare attenzione merita l'articolo 14 sulla indennità di espropriazione, che modifica gli articoli 16 e 17 della legge n. 865 del 1971 e che deve essere oggetto di meditata riflessione per tutto quanto di poco congruo e di poco funzionale il sistema ed il valore espropriativo hanno rappresentato nel recente passato e nel presente, determinando non poco ostacoli al normale utilizzo delle aree.

Onorevoli Colleghi, il Governo non ha voluto farsi carico di nuove proposte che tenessero conto dell'ampio dibattito che è venuto fuori dopo la presentazione dell'analogo disegno di legge nel novembre del 1975: è stato compito della Commissione raccogliere le indicazioni utili e proficue che sono venute nel corso della discussione per far sì che il provvedimento rispondesse alle esigenze di chiarezza e di funzionalità necessarie per una materia così delicata e così particolare quale quella in esame.

Il provvedimento, suscettibile di una serie di modifiche e di aggiustamenti, è stato sottoposto, nell'ambito della Commissione,

ad un serrato confronto tra le varie parti politiche, sia in Comitato ristretto che in sede plenaria. La Commissione ha innanzitutto ritenuto di avviare una vasta e pur stringata audizione dei soggetti interessati al tema e cioè dei rappresentanti delle regioni, dei comuni, della Consulta della casa, dei sindacati, delle categorie produttive (ANCE), delle categorie imprenditoriali agricole e coltivatrici, dell'INU, che hanno dato il loro parere non solo sui problemi di loro specifico interesse ma anche sulla tematica più generale del disegno di legge.

Dall'esame del largo materiale raccolto e dalle varie opinioni espresse ne è derivata una sostanziale conferma dei contenuti essenziali e della linea di principio ed operativa del disegno di legge, con alcune specificazioni e qualche innovazione di particolare rilievo.

Si è tenuto conto che il provvedimento va inquadrato in una visione d'insieme con le imminenti iniziative sull'equo canone e sul piano decennale dell'edilizia popolare. Si è perciò perfezionata la parte relativa all'edilizia convenzionata ed alle convenzionati regionali e comunali, con più precise indicazioni alle regioni per le loro determinazioni, mentre, in vista di un più marcato interesse e di un rilevante bisogno di edilizia popolare, si è voluto fissare un massimo del 70 per cento delle zone da includere nei piani della legge n. 167 del 1962, stabilendo per la prima volta la prescrizione di un minimo del 40 per cento.

L'articolo 4 relativo alla concessione ha trovato una stesura più analitica, con la introduzione di limiti stimolanti per i comuni non forniti di strumenti urbanistici.

L'attenzione della Commissione si è soffermata su due aspetti che già avevano formato oggetto di rilievi nel corso del dibattito tra le forze politiche, sociali e culturali e cioè sulla gratuità della concessione (articolo 9) e sul periodo transitorio (articolo 17).

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si è convenuto di assoggettare al regime del disegno di legge gli interventi di ristrutturazione che comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, garantendo ampiamente gli interventi per le costruzioni rurali e coltivatrici.

Sul periodo di passaggio dal vecchio al nuovo regime si è convenuto di restringere i tempi, tenendo però ben presente la necessità di evitare trapassi traumatici, con evidenti conseguenze negative sul mercato edilizio.

Ai programmi pluriennali d'attuazione (articolo 13), che rappresentano lo strumento urbanistico innovativo della legge, la Commissione ha esteso la proporzione dell'articolo 3 della legge n. 167 del 1962, mentre ne ha autorizzato la formazione in attesa delle leggi regionali.

Per quanto riguarda la delicata materia dell'espropriazione (articolo 14) la Commissione ha convenuto sull'opportunità di modificare l'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed a tal fine il Comitato dei nove proporrà in aula un nuovo testo che tenga conto dell'opportunità di affiancare gli accertamenti dell'UTE previsti dalla legge n. 865 con una Commissione regionale o provinciale.

Onorevoli colleghi, l'approfondito lavoro svolto nella Commissione, il vasto consenso delle categorie e degli enti interessati, la necessità di mettere ordine giuridico ed operativo in una materia così complessa, hanno offerto alle parti politiche l'occasione di una verifica e di un confronto vario, articolato ed appassionato su uno dei temi più caratterizzanti e più incisivi dei programmi di tutte le parti politiche.

Essere riusciti a portarlo alla vostra discussione prima della scadenza dei termini fissati dall'ultima legge di proroga dei vincoli è già un notevole risultato positivo.

I tempi sono maturi per compiere passi in avanti che siano effettivamente tali nell'interesse delle comunità locali, evitando strumenti complicati e complessi, carichi di elementi ritardanti.

Nel proporvi, perciò, l'approvazione del disegno di legge nel testo approvato dalla Commissione lavori pubblici, sono convinto che vorrete evitare ulteriori proroghe delle disposizioni legislative vigenti e contribuire a creare occasioni di lavoro che servano al superamento delle attuali, difficili condizioni economiche del nostro paese.

GIGLIA, *Relatore.*

**DISEGNO DI LEGGE
DEL MINISTERO**

N. 500

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.

**TESTO
DELLA COMMISSIONE**

ART. 1.

(Trasformazione urbanistica del territorio e concessione ad edificare).

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere 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 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.

Il primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, già sostituito dall'articolo 29 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

« L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato ».

L'articolo 26 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato. Le aree già vincolate ai sensi di detto articolo sono assoggettate al regime previsto dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto previsto nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dello stesso articolo per ciò che concerne i requisiti soggettivi.

ART. 3.

(Contributo per il rilascio della concessione).

La concessione è subordinata alla corresponsione 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.

L'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni è applicabile nei comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento, fino alla data del 31 dicembre 1980.

ART. 3.

(Contributo per il rilascio della concessione).

Identico.

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 ed 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. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data anche a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine di inizio non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per il sopravvenire di fatti, estranei alla volontà del concessionario, durante la esecuzione dei lavori. Un termine di ultimazione dei lavori maggiore può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve

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;

presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; nel caso di mancata ultimazione entro il termine, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione si trasferisce insieme all'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 e fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge.

Identico.

A decorrere dal 1° gennaio 1979, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici, ed in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti:

a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile;

b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico;

c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà.

ART. 5.

(Determinazione degli oneri di urbanizzazione).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dalle leggi regionali, è stabilita, ai fini del precedente articolo 3, con delibera comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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

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 all'articolo 41-*quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

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.

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, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'articolo 8, secondo comma, della legge 1° novembre 1965, n. 1179 e successive modificazioni.

Identico.

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, quota che viene determinata dalla regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione,

Identico.

ART. 7.

(Edilizia convenzionata).

Identico.

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

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.

dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 6.

Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il proprietario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma 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.

Identico.

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 dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il proprietario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

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

per l'ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

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

per le opere da realizzare in applicazione di norme emanate in dipendenza di calamità naturali.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al primo comma, seconda parte, dell'articolo 4 il contributo per la concessione - da determinarsi dal comune ai sensi del precedente articolo 5 - è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Identico.

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, ferma l'applicazione della legge 10 maggio 1976, n. 319, nonché di quelle necessarie alla sistemazione 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.

Identico.

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

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente articolo 9, 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 all'atto del rilascio della concessione. 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 determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla 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, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui al successivo articolo 13.

ART. 13.

(Programma pluriennale di attuazione).

Identico.

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 cinque 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 presen-

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificata ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

La regione stabilisce, entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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 - fatta comunque eccezione per quelli di particolare espansione industriale e turistica - dall'obbligo di dotarsi di tali programmi e prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

Fino a quando la regione non abbia provveduto, i comuni e i loro consorzi possono formare programmi comprendenti non più del dieci per cento delle zone di espansione, nell'ambito dei quali sono contenute in eguale misura aree destinate ad interventi pubblici e aree riservate all'iniziativa privata.

Nei comuni obbligati ai sensi del terzo 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, come previsto dall'articolo 9 della presente legge.

Identico.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione i proprietari non presen-

tino 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;

tino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla presente legge.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

Identico.

Identico.

ART. 14.

(Indennità di espropriazione).

Identico.

ART. 15.

(Sanzioni).

Identico.

a) *identico;*

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 deter-

b) *identico*;

c) *identico*.

Identico.

Identico.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti medesimi salva la facoltà di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 60 giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi alla concessione si applica il disposto del terzo comma del presente articolo, ma la sanzione è applicata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

ART. 16.

(Tutela giurisdizionale).

Identico.

minazione 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 decreto 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.

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, purché i lavori siano ultimati entro quattro anni dalla stessa data.

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 12 mesi dalla stessa data;

è ridotta al 60 per cento della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro 24 mesi da tale data.

Identico.

Identico.

I lavori oggetto delle concessioni di cui sopra debbono essere completati entro tre 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 sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non utilizzata.

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 subordinato 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.

Identico.

ART. 18.

(Norme tributarie).

Gli atti di concessione, di convenzione, di lottizzazione e d'obbligo previsti dalla presente legge e dalle leggi regionali sono assoggettati alle imposte di registro e di trascrizione in misura fissa.

ART. 19.

(Disposizioni finali).

Identico.

PROPOSTE DI LEGGE

N. 184

ART. 1.

I comuni sprovvisti del piano regolatore generale dovranno includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione con l'indicazione dei limiti e dei tipi di ciascuna zona, con applicazione degli *standards* urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 della presente legge.

I programmi di fabbricazione devono anche indicare le eventuali direttrici di espansione.

I comuni devono adeguare i piani regolatori generali e i programmi di fabbricazione già in vigore entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

ART. 2.

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizia di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria deve corrispondere a quella preesistente. È possibile prevedere la sopraelevazione dei fabbricati per consentire un livellamento con quelli più alti preesistenti, se tollerabile con le caratteristiche ambientali, ed alle condizioni stabilite dall'articolo 3 della presente legge.

2) Zone B): La densità territoriale e fondiaria di zona non deve essere inferiore a quella preesistente. Sono consentite le trasformazioni per singoli edifici e complessi di edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni che realizzino la stessa cubatura preesistente, possibilmente su una superficie ridotta allo scopo di acquisire spazi verdi. Queste trasformazioni non sono soggette a limiti di altezza, ma i fabbricati trasformati devono rispettare le distanze minime previste dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono consentite le sopraelevazioni nei limiti previsti dal punto 1) Zone A) del presente articolo.

3) Zone C): I limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli articoli 3, 4, 5, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti limiti specifici, purché l'indice di cubatura non sia inferiore a 0,30 metro cubo/metro quadrato.

4) Zone D): Gli edifici destinati ad attività industriali ed artigiane sono soggetti al solo rapporto di superficie nella misura massima del cinquanta per cento di area coperta. Le abitazioni civili attinenti ai complessi produttivi sono consentite senza limite di cubatura ma devono essere contenute nel rapporto di superficie stabilito. Nei complessi produttivi sono compresi gli alberghi.

5) Zone E): I fabbricati agricoli e destinati alle attività connesse con l'agricoltura sono soggetti al solo rapporto di superficie nella misura massima del 33 per cento di area coperta. Le abitazioni attinenti ai complessi agricoli sono consentite oltre il rapporto di superficie stabilito e senza riferimento a limiti di cubatura. Per le zone agroturistiche è possibile consentire un indice di edificabilità nel rispetto della destinazione di zona.

6) Zone F): Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 4, punto 5, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

7) Zone G): Turistiche: previste nelle località idonee devono consentire l'insediamento residenziale con limiti di cubatura e l'insediamento dei centri sportivi e degli alberghi con il solo rapporto di superficie nella misura massima del 50 per cento.

ART. 3.

Nella redazione degli strumenti urbanistici, si deve calcolare l'indice medio territoriale di cubatura risultante dal computo delle cubature complessive delle zone A-B-C, diviso per la superficie delle predette zone. Questo indice non deve mai risultare inferiore a 0,50 mc/mq e si intende assegnato come indice di cubatura di pertinenza delle singole aree poste nel territorio interessato dallo strumento urbanistico.

ART. 4.

I proprietari dei terreni, i quali a norma dello strumento urbanistico eseguano opere per una cubatura eccedente quella media assegnata ai sensi del precedente articolo 3, devono pagare al comune lo *jus aedificandi* corrispondente alla cubatura eccedente quella media e contenuta sempre nell'indice di zona.

ART. 5.

Il prezzo degli indici di cubatura (metro cubo di costruzione consentito) viene definito entro il mese di gennaio di ogni anno dai singoli uffici tecnici erariali e deve essere riferito alla percentuale del 10 per cento del costo di un metro cubo di costruzione civile definito per i singoli comuni.

L'importo ricavabile dalla cessione dello *jus aedificandi* deve essere destinato dai comuni esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo articolo 6.

ART. 6.

L'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modificazioni e integrazioni è sostituito dal seguente:

«Le opere di urbanizzazione primaria, che condizionano il rilascio delle licenze edilizie a norma del comma 5) dell'articolo 31 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, nel testo sostituito dall'articolo 10 della legge n. 765 del 1967, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) allacciamento al collettore centrale della fognatura;
- d) allacciamento alla conduttura generale dell'acquedotto;
- e) allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazio di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) fognatura principale e depuratori terminali;
- l) condutture principali dell'acquedotto e relative opere di presa ».

ART. 7.

All'articolo 41 della legge n. 1150 del 1942, nel testo sostituito dall'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono aggiunti i seguenti commi:

« Le costruzioni eseguite senza licenza edilizia o in contrasto con questa possono ottenere la sanatoria nel solo caso in cui le opere risultino conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della richiesta della sanatoria.

I responsabili soggiacciono anche in tal caso alle sanzioni penali restando esonerati dalla sanzione pecuniaria.

In ogni caso per opere eseguite senza licenza o in contrasto con questa, ma conformi allo strumento urbanistico, è applicabile solo l'ammenda fino a lire un milione ».

ART. 8.

Ai proprietari delle aree espropriate e site nelle zone *A-B-C-D-E* ed *F* del territorio comunale viene riconosciuta, oltre la indennità prevista dalle norme della legge n. 865 del 1971, anche la disponibilità dell'indice medio di cubatura calcolato, ai sensi dell'articolo 3 della presente legge.

La cubatura di pertinenza può essere trasferita in ognuna delle zone *A-B-C*. In tal caso è consentito di aumentare del 30 per cento la cubatura di pertinenza dell'area che usufruisce del trasferimento, con possibilità di sopraelevazione di un piano oltre a quelli previsti dai limiti di zona.

Le cubature trasferibili sono rappresentate da titoli fondiari nominativi rilasciati dall'ente espropriato.

ART. 9.

Nelle lottizzazioni convenzionate i comuni possono integrare l'importo ricavabile dal valore dello *jus aedificandi* eccedente la cubatura media con la concessione

di cubatura maggiorata sino al 30 per cento dell'indice di zona.

Queste concessioni possono consentire di elevare di un piano i fabbricati rispetto alla altezza massima di zona, e sono valutate con i prezzi dell'ufficio tecnico erariale previsti dall'articolo 5 della presente legge. Le somme a tale titolo introitate devono essere utilizzate dai comuni esclusivamente per realizzare opere di urbanizzazione secondaria.

I fabbricati agricoli sono esonerati da ogni contributo per le opere di urbanizzazione secondaria. I fabbricati industriali contribuiscono alle opere di urbanizzazione secondaria con il pagamento di un ventesimo del costo di costruzione per metro quadro.

ART. 10.

I proprietari che intendono trasferire o cedere tutta o parte della cubatura di pertinenza dei loro terreni, devono farlo con atto trascritto presso le conservatorie delle ipoteche e notificato a loro spese, entro trenta giorni, al comune in cui il terreno è sito.

I trasferimenti si possono attuare nei limiti previsti dall'articolo 8 della presente legge.

ART. 11.

Sono abrogate le disposizioni legislative incompatibili con la presente legge.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

N. 270

ARTICOLO UNICO.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per i piccoli e medi comuni eminentemente agricoli la costruzione di edifici per civile abitazione e servizi è soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato in rapporto all'area edificabile non può superare la misura di tre metri cubi per ogni metro quadrato, se trattasi di edifici ricadenti nelle aree della perimetrazione del centro urbano, è di 0,60 metri cubi per ogni metro quadrato di area edificabile se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) le costruzioni non possono comprendere più di tre piani;

c) il rapporto tra la larghezza degli spazi pubblici o privati su cui prospettano le costruzioni e la loro altezza, nonché la distanza degli edifici stessi da quelli contigui si intende ridotto da 1 a 0,80 con un minimo di metri 6.

N. 345

ARTICOLO UNICO.

Dopo l'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto il seguente articolo:

ART. 17-*bis*: « Nell'applicazione delle norme di cui agli articoli 16 e 17 della presente legge ed in aggiunta alle indennità di espropriazione previste, al proprietario del fondo, al fittavolo, al mezzadro, colono o partecipante, è liquidato, a titolo di lucro cessante, un corrispettivo pari a due annualità del valore agricolo medio di cui al primo comma dell'articolo 16 corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato sul terreno espropriato.

Quando è espropriata la casa di abitazione del proprietario, del fittavolo, del colono o partecipante, oppure di un componente della rispettiva famiglia, è corrisposta, se si tratta del proprietario, una indennità pari al valore commerciale della unità immobiliare ai prezzi di mercato della zona oppure, in caso di persona diversa del proprietario, un compenso corrispondente a 24 mensilità del canone locativo corrente *in loco* per unità immobiliare analoga.

Nella determinazione, di cui al primo comma dell'articolo 16, effettuata dagli uffici tecnici erariali, del valore medio dei terreni secondo i dati del precedente anno solare, ed in ogni altra valutazione prevista dalla presente legge, deve essere calcolato, con conteggio distinto ed evidente, sulla base dei dati ufficiali della Banca d'Italia, il tasso di svalutazione della moneta decorrente da non oltre il diciottesimo mese antecedente la data della liquidazione dell'indennità di espropriazione.

L'indennità di espropriazione, al netto del conteggio del tasso di svalutazione, è ulteriormente maggiorata del 3 per cento a compenso del deprezzamento della moneta sino al momento del pagamento del prezzo dell'esproprio ».

N. 447

TITOLO I

**PRINCIPI GENERALI
DI POLITICA DEL TERRITORIO**

ART. 1.

(Oggetto e finalità della legge urbanistica).

Tutti gli interventi di trasformazione e conservazione del territorio, promossi da soggetti pubblici o privati, sono regolati da disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Lo Stato e la regione — ognuno nell'ambito delle proprie competenze e secondo i pertinenti obiettivi — promuovono la sistematica e approfondita conoscenza del territorio nei suoi aspetti fisici, storici e socio-economici, e ne garantiscono lo sviluppo equilibrato, assicurando un costante rapporto tra programmazione economica e pianificazione urbanistica.

La regione adotta misure legislative idonee a promuovere il migliore soddisfacimento delle esigenze di pianificazione e gestione urbanistica a livello regionale, comprensoriale e comunale.

Nell'ambito comprensoriale sarà perseguitata la concentrazione programmata di insediamenti produttivi e residenziali, nonché l'individuazione di aree per la costituzione di parchi agricoli, perennemente sottratti agli insediamenti non attinenti alla agricoltura, parchi naturali, attrezzature di servizi superiori.

ART. 2.

(Competenze statali e principi del potere legislativo regionale in materia urbanistica).

Spetta allo Stato — che la esercita nei modi fissati nel decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, e fatto salvo quanto potrà essere stabilito, in materia di trasferimento e di delega in attuazione della legge 22 luglio 1975, n. 382 — la funzione di indirizzo e di coordinamento con particolare riguardo al conseguimento di obiettivi di programmazione economica e di assetto territoriale nazionale anche in rapporto agli impegni derivanti da accordi ed intese di carattere internazionale.

Con l'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento — posto in essere dallo Stato, tramite apposito piano di assetto territoriale nazionale —:

1) sono identificate le linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale con specifico riferimento alla articolazione territoriale degli interventi statali o di rilevanza nazionale, alla tutela paesaggistica ambientale ed ecologica del territorio e alla difesa e conservazione del suolo;

2) vengono predisposti i riferimenti territoriali, a livello nazionale e nelle loro articolazioni regionali, per la predisposizione di congrui programmi di intervento e di spesa dello Stato;

3) sono valorizzati, con interventi di restauro consolidativo, ricostruttivo e conservativo ed assoggettati ad attività previsionali a spese dello Stato, con leggi speciali, i centri storici e i beni ambientali meritevoli di particolare tutela, le zone interessate a sismi e calamità ricorrenti, nonché il patrimonio ambientale-agricolo nel suo contesto generale;

4) sono elaborate previsioni sui limiti dello sviluppo insediativo e dello sfruttamento del suolo e un sistema di vincoli a carattere idrogeologico, forestale, di rispetto costiero, stradale, aeroportuale ed altri vincoli già previsti da leggi statali.

Compete alle regioni definire con proprie leggi:

1) i livelli e gli strumenti di pianificazione urbanistica, i contenuti della pianificazione regionale, la formazione, l'efficacia e l'attuazione della pianificazione stessa avendo di mira di informarla ad una preminente articolazione comprensoriale, o di dimensioni assimilabili;

2) le misure di salvaguardia, generali e particolari, per la pianificazione urbanistica o per la tutela specifica del patrimonio artistico, ambientale e paesaggistico, anche con riguardo all'aspetto ecologico, nonché la difesa e la conservazione del suolo;

3) gli obiettivi regionali, in materia di assetto del territorio, in congruenza con le determinazioni prese dallo Stato e dalle altre regioni;

4) gli aspetti metodologici e procedurali da osservare nella formazione dei piani urbanistici regionali, comprensoriali e comunali, nonché gli *standards* urbanistici ed edilizi quali minimi o massimi inderogabili

da osservare ai fini della formazione dei piani urbanistici stessi;

5) le localizzazioni di aziende pubbliche di interesse regionale, gli interventi di interesse regionale in materia di viabilità e di acquedotti nonché la definizione dei sistemi della mobilità regionale, dei servizi ed infrastrutture, dei parchi e delle riserve naturali.

ART. 3.

(Modo di attuazione degli strumenti urbanistici).

L'attuazione degli strumenti urbanistici avviene sulla base di programmi pluriennali che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani attuativi e in comparti - nelle quali debbono realizzarsi 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, l'ambito territoriale, anche sovracomunale, il contenuto e il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

ART. 4.

(Previsione di espansione in funzione dei programmi pluriennali).

Allo scopo di orientare e razionalizzare le previsioni di espansione residenziale e produttiva, viene stabilito con legge regionale, l'obbligo della perimetrazione del territorio urbanizzabile in funzione dei programmi pluriennali di espansione, di cui al precedente articolo, e delle concrete possibilità attuative degli stessi, in base a criteri rapportati soprattutto alla crescita della popolazione e al suo ordinato e civile insediamento.

Le previsioni di espansione devono essere tali, tenuto conto del territorio disponibile, che per ogni abitante insediabile sia assicurata la dotazione globale di aree per *standards* urbanistici prescritti dalle singole leggi regionali ed, inoltre, siano garantite le densità territoriali medie e le densità fondiari massime prescritte dalle stesse leggi regionali.

Le suddette previsioni devono essere fatte avendo cura di salvaguardare, con priorità assoluta, su ogni altra esigenza, le aree su cui preesistano, o che possono essere il miglior terreno di sedime di colture orto-florofrutticole, nonché olivicole e viticole, praticate o meno in vivai o praticate sotto terra, nonché attività zootecniche, in qualunque forma e da chiunque condotte.

TITOLO II

AUTORIZZAZIONE ALLA EDIFICAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 5.

*(Autorizzazione alla edificazione
e alla urbanizzazione).*

Ogni attività di edificazione e di urbanizzazione del territorio è subordinata ad autorizzazione edilizia comunale.

Le modalità di rilascio, il contenuto e l'efficacia della autorizzazione, sono regolate con leggi regionali, o, in mancanza, dalle disposizioni vigenti.

I suoli sono considerati inedificabili fino al rilascio dell'apposita autorizzazione a costruire.

L'autorizzazione ad edificare è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione, ferma restando la possibilità di edificare sui terreni con destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la autorizzazione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione ovvero per le quali esista l'impegno dei proprietari a realizzarle, secondo le norme successivamente dettate.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione i proprietari singolarmente o riuniti in comparto non presentino istanza di autorizzazione a costruire, o avendola ottenuta non realizzino le opere previste nei termini fissati, il comune espropria le relative aree al prezzo della volumetria risultante dall'indice potenziale minimo fondiario dello 0,03, di cui all'articolo 11 e le destina a riserva di verde o per soddisfare esigenze di *standards* urbanistici.

Fino all'approvazione del programma attuativo l'autorizzazione è data con le moda-

lità di cui all'articolo 31, legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, e ove il comune sia sprovvisto anche di questi strumenti, in conformità alle prescrizioni dell'articolo 41-*quinquies* della legge medesima, e nei limiti della sua applicabilità.

ART. 6.

*(Organo competente
al rilascio della autorizzazione).*

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, previo parere della Commissione edilizia, in conformità alle prescrizioni urbanistiche in materia. Essa è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o alla previsione del comune di realizzarle con il programma di attuazione o all'impegno del richiedente di attuarle contemporaneamente alla costruzione oggetto della autorizzazione.

Il sindaco o chi ne fa le veci, i membri della Commissione edilizia ed il tecnico comunale relatore, in sede di Commissione edilizia, rispondono, secondo le leggi penali, del rispettivo operato in ordine alla istruttoria e al rilascio delle autorizzazioni a costruire. A tal fine sono equiparati, ad ogni effetto di legge, ai pubblici ufficiali.

ART. 7.

*(Compiti del sindaco e costituzione della
Commissione edilizia per il rilascio della
autorizzazione ad edificare).*

Il sindaco — giovandosi di tutti i mezzi a sua disposizione, nell'interesse dello Stato, della regione e del comune — esercita il controllo preventivo e successivo su ogni attività di edificazione, ampliamento, modificazione e demolizione di manufatti edilizi nonché di trasformazione ed urbanizzazione del territorio.

La Commissione edilizia esamina i progetti delle opere in rapporto alla disciplina dettata dalle leggi statali e regionali, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e di ogni atto regolamentare afferente la materia.

Con la legge regionale è stabilita, per categorie di comune, la composizione della Commissione edilizia, la eventuale suddivisione in sezioni, le funzioni, avendo ri-

guardo di garantire l'assoluta obbiettività di giudizio e la competenza tecnico-professionale dei relativi membri.

Con legge regionale sono fissate norme per un efficace controllo sulla attività costruttiva e di urbanizzazione del territorio.

In mancanza continuano ad applicarsi le disposizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni (articoli 26, 27, 32) e di ogni altra disposizione in materia.

ART. 8.

(Opere di urbanizzazione primaria. Valori parametrici per le opere di urbanizzazione secondaria).

Fermo restando che gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del richiedente l'autorizzazione a costruire, la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione secondaria che farà carico al medesimo viene fissata dalla regione, con legge, per categorie di comuni in base a valori parametrici concertati con le singole amministrazioni comunali, in relazione alle esigenze insediative.

Nella stessa legge regionale sono precisate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, avendo presente di assicurare la protezione ambientale anche con misure atte a combattere gli inquinamenti della residenza e degli insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, turistici.

Fino alla data di entrata in vigore della legge regionale rimane applicabile l'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, sulle opere di urbanizzazione primaria, considerando incluso nella dizione « fognature » anche l'allacciamento al collettore centrale delle fognature; nella dizione « rete idrica », anche l'allacciamento alla condotta generale dell'acquedotto; nella dizione « rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas » anche il relativo allacciamento a rete.

Rimane, altresì, in vigore fino alla stessa data, l'articolo 44 della legge n. 865 del 1971, sulle opere di urbanizzazione secondaria con l'aggiunta delle seguenti altre opere: fognatura principale e depuratori terminali; condutture principali dell'acquedotto e relative opere di presa, strutture fisse alle reti di trasporto metropolitano.

In mancanza di legge regionale e fatta eccezione per le costruzioni di edilizia economica e popolare con alloggi destinati a

locazione, e di quelle per attrezzature destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico, gli edifici, a qualunque destinazione adibiti, sono soggetti a contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura che, anno per anno, e tenuto conto della obbiettiva diversità di situazioni, il consiglio comunale delibererà anche in rapporto a casi compresi in analoghe situazioni.

ART. 9.

(Partecipazione popolare al controllo sulla attività edificatoria e di urbanizzazione).

Qualunque cittadino e qualunque docente di materie urbanistiche anche straniero, partecipa alla migliore attuazione della disciplina costruttiva e di urbanizzazione del territorio.

A tal fine è consentito di prendere visione, presso gli appositi uffici comunali, delle autorizzazioni edilizie e dei relativi atti di progetto, ottenere copie fotostatiche autenticate, a proprie spese, e produrre osservazioni, nonché, se cittadino italiano, i gravami di legge contro il rilascio della autorizzazione in quanto in contrasto con leggi statali, regionali, regolamenti e prescrizioni di piano urbanistico.

I medesimi soggetti — se cittadini italiani — sono altresì legittimati a sollecitare l'esercizio dei poteri repressivi delle infrazioni edilizie ed urbanistiche di cui agli articoli 26, 27, 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e ad impugnare i provvedimenti emanati nell'esercizio dei medesimi poteri e, in mancanza, richiedere il perseguimento degli inadempienti per il reato di omissione o ritardo di atti di ufficio.

ART. 10.

(Attribuzione di diritto al patrimonio del comune di opere frutto di abuso edilizio nonché del relativo terreno).

È abrogato l'articolo 41, legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Tutte le costruzioni e le opere di urbanizzazione realizzate senza autorizzazione o in totale contrasto con la stessa, ovvero sulla base di autorizzazione successivamente annullata, sono attribuite di diritto — insieme al terreno necessario a realizzarle — e con effetto immediato, al patrimonio indi-

sponibile del comune, che le utilizza per edifici pubblici o per edilizia residenziale pubblica, in base ad apposite disposizioni emanate dalla regione, per il relativo territorio e in mancanza, secondo specifiche delibere comunali emesse in armonia con le leggi in materia.

Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per i suddetti fini, previo parere espresso dalla regione, viene demolita a spese del proprietario. Le spese vengono recuperate dal comune ai sensi del regio decreto 14 settembre 1910, n. 639.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla autorizzazione devono essere demolite, per la parte difforme, a spese del proprietario.

Nel caso in cui la parte difforme non possa essere rimossa senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al triplo del valore effettivo della parte dell'opera realizzata in difformità. Le somme ricavate sono coacervate nel fondo di cui all'articolo 20.

È fatto obbligo al sindaco di segnalare alla regione, appena ne è venuto a conoscenza, e comunque entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori o dalla ispezione effettuata per il rilascio del provvedimento di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, i casi di costruzioni o di opere di urbanizzazione realizzate in totale o parziale difformità dalla autorizzazione a costruire.

Il presidente della giunta regionale emetterà l'atto formale di trapasso delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione al patrimonio del comune nonché del relativo terreno necessario a realizzarle secondo le indicazioni di piano, e in base alle norme dalla stessa dettate.

TITOLO III REGIME DEI SUOLI EDIFICATORI

ART. 11.

(Diritto di costruire e indifferenza dei suoli).

Il diritto di costruire è connaturato alla proprietà del suolo nei limiti fissati nella presente legge.

Allo scopo di realizzare la indifferenza dei suoli nei confronti della pianificazione

ed attuare in materia il principio costituzionale di eguaglianza tra cittadini, è riconosciuto e garantito un indice potenziale minimo fondario, valido per tutto il territorio nazionale, di 0,03 mc/mq.

Tale volumetria rimane la sola volumetria effettiva realizzabile, per tutto il territorio comunale, nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico e per i comuni dotati dello strumento urbanistico limitatamente alle aree esterne sia ai nuclei abitati sia alle aree esterne a quelle interessate allo sviluppo urbano.

In sede di strumento urbanistico, nei nuclei abitati e nelle aree interessate allo sviluppo urbano, così come risultano definiti all'articolo 12 della presente legge, è riconosciuto un indice di edificabilità potenziale minimo, per ogni metro quadrato di area, desunto nel modo che segue:

a) all'interno dei nuclei abitati, l'indice suddetto è desunto dal numero di abitanti anagraficamente residenti moltiplicato per 100 mc/ab., diviso per la somma delle superfici interne ai perimetri dei nuclei abitati, definiti in sede di piano.

L'indice predetto viene fatto coincidere con l'indice di fabbricabilità fondiario decurtato di un coefficiente che può oscillare dal 30 al 50 per cento secondo le specificazioni del piano medesimo rapportate alle obiettive situazioni del territorio;

b) su aree interessate allo sviluppo urbano e quindi esterne ai nuclei abitati, l'indice di edificabilità potenziale minimo è dedotto, dal numero di abitanti di massimo incremento previsto nell'arco della durata dello strumento urbanistico, moltiplicato per 100 mc/ab. e diviso per la somma delle superfici di pianificazione esterne ai nuclei abitati, considerate dal piano.

La regione determina e definisce, in sede di piano urbanistico regionale oltre quanto di sua competenza ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, della presente legge, l'incremento massimo di abitanti consentito per ciascun comune o gruppi di comuni.

ART. 11-bis.

(Valore connaturale al suolo dedotto dalla volumetria rapportata all'indice potenziale minimo di cui all'articolo 11).

La volumetria derivante dall'indice potenziale minimo fondario, per i terreni situati fuori delle aree interessate allo sviluppo urbano, e la volumetria derivante

dall'indice di edificabilità potenziale per i terreni situati nei nuclei abitati e nelle aree interessate allo sviluppo urbano, così come definiti all'articolo 12, determina il valore connaturale del suolo rapportato ai potenziali metri cubi realizzabili.

Il valore suddetto è utilizzato in tema di successioni, permuta, valutazioni a vari fini, cessioni ed, eventuali, espropri urbanistici.

ART. 12.

(Classificazioni territoriali da prendere a base della disciplina urbanistica).

La disciplina del territorio si attua in base alle indicazioni vocazionali oggettivamente connaturate al territorio stesso che, a tal fine, viene convenzionalmente ripartito in:

1) spazi ricompresi nei nuclei abitati. I nuclei abitati vengono individuati e delimitati, con perimetrazione continua, comprendente ciascun centro o nucleo edificato, compresi i lotti interclusi, costituito da aggregati di case continue o vicine, con interposti spazi pubblici, o con brevi soluzioni di continuità e caratterizzato dalla esistenza di servizi o esercizi pubblici dove concorrono gli abitanti per ragioni di culto, istruzione, scambi, lavoro ed altre attività di civile convivenza. Sono esclusi gli insediamenti sparsi e gruppi di costruzioni solo periodicamente abitati da non residenti;

2) spazi interessati allo sviluppo urbano, comprendenti aree per l'espansione urbana ed, eventuali, aree marginali;

3) spazi esterni ai precedenti, comprendenti aree di salvaguardia a fini ecologici, aree agricole, aree forestali, parchi naturali, zone soggette a vincolo idrogeologico, fasce di rispetto di sponde marine, lacuali, fluviali, autostradali, cimiteriali, aeroportuali e tutte quelle aree che la legge intende salvaguardare e conservare per fini diversi, ma complementari alla edificabilità.

ART. 13.

(Funzione sociale della proprietà; garanzia della stessa e perequazione realizzate attraverso lo stesso strumento urbanistico).

La proprietà privata realizza la sua funzione sociale attraverso una disciplina ed organizzazione del territorio che prevedano un proporzionato e razionale concorso, di

tutte le aree interessate alla urbanizzazione, alla creazione di attrezzature pubbliche e collettive nonché all'insediamento dell'edilizia residenziale pubblica.

La normativa di piano urbanistico deve assicurare la garanzia costituzionale della proprietà privata limitandola tramite l'istituto della perequazione fra cittadini proprietari di aree comprese in zone omogenee e realizzare la indifferenza dei suoli alla destinazione urbanistica. Tali fini si perseguono essenzialmente con la compartecipazione della proprietà alla formazione di spazi per *standards* urbanistici e di aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Nel piano urbanistico sono realizzate zone di diversa intensità edificatoria alternate a spazi liberi o destinati a *standard*, rimanendo salvaguardata la volumetria di base derivante dall'indice potenziale minimo fondiario o dall'indice di edificabilità potenziale minimo di cui all'articolo 11.

ART. 14.

(Determinazione dell'indice di edificabilità effettivo di piano).

In sede di piano urbanistico per gli spazi ricompresi nei nuclei abitati e per gli spazi interessati allo sviluppo urbano, viene determinato, tenuto conto dell'ultimo comma del precedente articolo, l'indice di fabbricabilità effettivo (di piano). Tale indice rappresenta il quanto di edificazione effettiva, per le singole aree e realizza la distribuzione e concentrazione funzionale dei volumi edificabili e degli spazi per servizi ad uso della collettività, secondo il disegno di piano.

La volumetria concentrata dal piano su aree determinate è realizzabile esclusivamente tramite strumento urbanistico di esecuzione, con la sola eccezione prevista all'articolo 16 della presente legge, e la specificazione di cui all'articolo che segue.

ART. 15.

(Divisione delle aree in comparti ed edificabilità ad iniziativa partecipata).

Nell'ambito dei nuclei abitati e negli spazi interessati allo sviluppo urbano di cui all'articolo 12 le aree sono suddivise in comparti, la cui configurazione urbanistica, in funzione del programma pluri-

nale di espansione e dei connessi mezzi di attuazione, è demandata alla legge regionale.

All'interno del comparto la edificazione avviene tramite compartecipazione di più proprietari riuniti in consorzio edificatorio o cooperative di gestione del territorio, delineate con legge regionale.

In attesa dell'emanazione di detta legge il comparto è disciplinato dall'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La edificazione effettuata con la compartecipazione tra più proprietari realizza la volumetria derivante dall'indice di fabbricabilità effettivo di piano di cui all'articolo 14.

La edificazione è soggetta alla concentrazione edificatoria, su aree determinate in sede di comparto. Le aree rimaste libere sono vincolate a *standards* urbanistici o a spazi di verde agricolo per riserva di *standard*. I conseguenti interventi edificatori sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del comune, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari, in cui è solennemente stabilita la suddetta destinazione delle aree.

Sulle aree libere potrà trovare eventuale insediamento — secondo espresse indicazioni di piano — ed in presenza di comprovate carenze di territorio, la edilizia pubblica; nel qual caso la relativa volumetria viene aggiunta a quella di pertinenza delle proprietà di cui all'articolo 11.

Nell'ambito del comparto la concentrazione urbanistica dovrà essere contenuta su di una estensione massima rispetto alle aree disponibili, determinata dalla Regione, in sede di piano urbanistico regionale e, in mancanza, in sede di strumento comunale.

ART. 16.

(Edificabilità ad iniziativa singola).

Lo strumento urbanistico determina i lotti non inseribili in comparto, per evidenti caratteri di completamento o per situazioni consolidate che non sono compatibili con la realizzazione tramite comparto, ubicati sia all'interno dei nuclei abitati, sia nelle aree di espansione.

La edificazione sui detti lotti da realizzarsi ad iniziativa singola è ammessa esclusivamente nei limiti della volumetria derivante dall'indice di edificabilità potenziale minimo ricavato, in sede di piano, sulla base di quanto stabilito al penultimo comma dell'articolo 11, allorché lo stesso cor-

risponda all'indice di fabbricabilità effettivo.

Insempiamenti singoli sono anche ammissibili nelle zone di cui all'articolo 12 *sub* 3) e nei limiti della stessa volumetria di cui al precedente comma.

Gli interventi singoli sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale redatto nelle forme dal comune stabilite in apposita delibera e che tenga conto di situazioni analoghe, in cui il proprietario si impegni, per sé ed aventi causa, ad accollarsi gli oneri di urbanizzazione previsti all'articolo 8 della presente legge.

Nel caso in cui l'indice di fabbricabilità effettivo di piano sia superiore all'indice potenziale minimo, ricavato ai sensi dell'articolo 11, il proprietario dell'area interessata dovrà impegnarsi, in apposito atto di convenzione stipulato col comune, ad utilizzare tutta la volumetria attribuitagli dal piano nonché al pagamento della volumetria eccedente, valutata secondo la disposizione dettata all'articolo 19, oppure a cedere al comune aree proporzionate al volume realizzato in eccedenza, ai sensi del successivo articolo 17.

L'atto d'obbligo e la convenzione sono trascritti nei registri immobiliari a cura ed a spese del proprietario.

ART. 17.

(Edificabilità in sede di comparto).

Il proprietario o i proprietari le cui aree, secondo le indicazioni di piano, ricadono in comparti edificatori devono utilizzare, riuniti in consorzio o in altre forme di compartecipazione delineate dalla regione, in attuazione dell'articolo 15 della presente legge, gli indici di edificabilità effettivi di piano eccedenti l'indice di edificabilità potenziale minimo. La edificazione è subordinata alla sottoscrizione, da parte del proprietario o dei proprietari, di apposita convenzione, stipulata col comune, e trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari, con la quale i medesimi si impegnano a cedere al comune aree proporzionate al volume realizzato in eccedenza a quello derivante dalla applicazione dell'indice potenziale minimo di cui all'articolo 11. La esatta estensione dell'area da cedere al comune è determinata in contraddittorio e precisata nella detta convenzione. Solo in mancanza di aree libere disponibili il proprietario o i proprietari si impegnano con

atto di convenzione, garantito con le formalità sopra dette, a versare al comune il valore ragguagliato alla volumetria realizzata in eccedenza e rapportato al valore volumetrico della zona in cui la edificazione viene effettuata.

Il valore volumetrico è determinato ai sensi dell'articolo 19.

Le aree così acquisite dal comune saranno utilizzate per attrezzature pubbliche o cedute in diritto di superficie per attrezzature collettive ovvero per edilizia residenziale pubblica e cooperativa.

La volumetria derivante dall'indice potenziale minimo può formare oggetto di trasferimento tra proprietari di aree comprese in comparto e la valutazione è effettuata ai sensi dell'articolo 19 e le aree relative rimangono vincolate alla inedificabilità perenne, con apposito atto trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Le aree che ai sensi del presente articolo saranno cedute al comune per edilizia residenziale pubblica costituiscono quota di *standard* urbanistico, ai sensi dell'articolo 8.

Art. 18.

Gli atti di trapasso al comune delle aree destinate, nell'ambito del comparto, a *standard* o a spazio agricolo per riserva di *standard* o utilizzati per edilizia pubblica nonché gli atti di trapasso tra proprietari originari delle volumetrie potenziali in rapporto all'indice di edificabilità potenziale minimo, sono soggetti alle imposte minime di registro e di trascrizione.

Art. 19.

(Determinazione del prezzo per metro cubo di volumetria).

Il prezzo per metro cubo di volumetria potenzialmente realizzabile o effettivamente realizzata in eccedenza all'indice di edificabilità potenziale minimo, pertinente la proprietà, viene definito entro il mese di novembre di ogni anno per l'anno successivo dai singoli uffici tecnici erariali, per singoli comuni e per zone del territorio comunale.

Il prezzo suddetto viene determinato sulla base del prezzo dell'area necessaria per la realizzazione di ogni metro cubo di costruzione, o in base ad una percentuale del costo di costruzione.

ART. 20.

(Utilizzazione delle somme ricavate dal corrispettivo dei volumi edificati in eccedenza).

I comuni utilizzano le somme percepite dalle operazioni di compartecipazione urbanistica di cui agli articoli precedenti per le seguenti finalità e nell'ordine indicato:

attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria e degli *standards* di cui alle zone *F.* previste dall'articolo 4-sub 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per i comuni che gravitino per le loro reti di trasporto su linee metropolitane o su linee ferroviarie regionali una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria deve essere devoluta al potenziamento o ammodernamento di tali reti di trasporto:

per l'acquisizione delle aree da destinare alla edilizia residenziale pubblica, nella misura non inferiore al 25 per cento del complessivo ammontare delle somme percepite;

per il risanamento e il restauro conservativo nonché ricostruttivo di complessi edilizi meritevoli di tutela.

Qualora gli strumenti urbanistici prevedono fasce di rispetto non edificabili, ai proprietari delle aree oggetto del vincolo è offerto di optare, entro 6 mesi dalla approvazione dello strumento urbanistico, tra il regime dell'esproprio la cui indennità è commisurata alla valutazione automatica di cui all'articolo 15, o la conservazione del bene in proprietà senza alcun indennizzo e con diritto all'indennizzo soltanto ove le fasce di rispetto vengano poi in futuro espropriate per esecuzione di opere pubbliche o in rapporto alla esecuzione delle stesse.

Il Comune utilizza, altresì, i medesimi corrispettivi per la copertura di oneri derivanti da indennizzi necessari per acquisire la disponibilità di aree in vista della migliore realizzazione del piano nonché per far fronte ad oneri derivanti da eventuali vincoli preordinati all'assoluta inedificabilità.

Gli introiti relativi alle opere di urbanizzazione sono previamente determinati nella misura sufficiente alla effettiva realizzazione delle opere stesse e sono vincolati alla esclusiva esecuzione delle medesime e devono essere spesi entro i termini previsti dai programmi di attuazione.

ART. 21.

(Utilizzazione dell'indice di edificabilità potenziale minimo per la determinazione delle indennità di esproprio).

L'indennizzo da corrispondere ai proprietari espropriati di aree per l'attuazione di opere pubbliche è commisurato, col criterio automatico di cui all'articolo 19, al valore risultante dalla volumetria ricavabile dallo indice di edificabilità potenziale minimo ragguagliata alla valutazione stabilita anno per anno dall'Ufficio tecnico erariale in relazione ai comuni e alle zone dei singoli comuni.

La valutazione da utilizzarsi è quella dell'anno nel quale si procede alla notifica del decreto di determinazione della indennità.

Per i terreni coltivati direttamente dal proprietario l'indennizzo di cui sopra non subisce alcuna maggiorazione salvo il diritto al rimborso dei frutti pendenti.

Per i terreni concessi in affitto a terzi viene riconosciuta a favore dell'affittuario una indennità integrativa pari il 50 per cento di quella liquidata al proprietario.

Ove sui terreni oggetto di esproprio insistano immobili gli stessi vengono valutati tenendo conto del loro stato di conservazione e la indennità per l'esproprio dell'immobile si aggiunge a quella per l'esproprio dell'area.

TITOLO IV

EDILIZIA PUBBLICA: OPERE IN ZONE AGRICOLE E INSEDIAMENTI PARTICOLARI; NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 22.

(Edilizia convenzionata al fine di determinare un canone equo di locazione e di un prezzo controllato di vendita).

Qualora il proprietario dell'area si impegni tramite convenzione con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione prefissati nella convenzione tipo di cui al successivo articolo gli interventi di edilizia abitativa godono di diritto e gratuitamente della intera volumetria derivante dall'indice di fabbricabilità effettivo di piano.

Gli interventi sono soggetti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella convenzione può essere consentita, ove possibile, la diretta esecuzione, da parte dell'interessato, delle opere di urbanizzazione. In tal caso debbono essere precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

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

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna ad osservare le condizioni appositamente stabilite dal Comune ed a corrispondere, nel termine fissato, 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 e a spese del proprietario.

ART. 23.

(Edilizia abitativa e convenzione tipo).

Ai fini della attuazione degli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo, 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:

1) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici;

2) 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;

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

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

I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sen-

si 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 in contrasto con la convenzione.

ART. 24.

(Opere in zone agricole e per insediamenti particolari).

Sono soggetti ai soli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e non sono assoggettati in nessun caso al pagamento di volumetria eccedente ove fosse ammessa dal piano in relazione a particolari situazioni o in vista di specifiche esigenze:

1) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze delle famiglie coltivatrici;

2) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

Sono soggetti ad una quota proporzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto al potenziamento delle stesse:

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

Sono soggetti al pagamento 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, le opere per le attività industriali o artigianali dirette alla produzione o alla trasformazione dei beni e alla prestazione di servizi.

ART. 25.

(Norme transitorie e finali).

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

legge e rimangono valide le clausole fissate in relazione alle stesse.

I lavori oggetto delle licenze 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, le opere verranno assoggettate al pagamento della volumetria eccedente l'indice di edificabilità potenziale minimo e agli oneri di urbanizzazione fissati dalla presente legge.

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 convenzionati.

N. 513

ART. 1.

(Direttive programmatiche).

Lo Stato indirizza e coordina l'attività urbanistica sull'intero territorio nazionale secondo le norme contenute nella presente legge.

ART. 2.

(Diritto alla edificazione).

La potestà di edificare è compresa nel diritto di proprietà del suolo e nei diritti equivalenti, secondo il vigente ordinamento. Il suo esercizio è condizionato dalle destinazioni di edificabilità previste dai piani urbanistici e dai regolamenti edilizi.

Non è soggetta ad imposte e tasse, ed è gravata soltanto dalle spese di urbanizzazione e dagli oneri derivanti dall'indennizzo dei vincoli di non edificabilità.

La Regione disciplina con proprie norme legislative i piani urbanistici e l'attività edilizia nel territorio regionale secondo i principi fondamentali stabiliti dalla presente legge, al fine di assicurare il rispetto dei caratteri tradizionali architettonici, di favorire il disurbanamento, di frenare la tendenza all'urbanesimo, di agevolare la conservazione dei centri storici, di proteggere i parchi e le riviere.

ART. 3.

(Disciplina urbanistica).

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

stici comprensoriali, dei piani regolatori, comunali, generali e particolareggiati, dei programmi di fabbricazione e delle norme sull'attività costruttiva edilizia sancite dalla presente legge, dalla legge regionale o prescritte a mezzo di regolamento.

ART. 4.

(Piano urbanistico nazionale).

Il piano urbanistico nazionale da compilarsi entro un anno dall'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, navigabili, elettriche esistenti ed in programma.

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.

ART. 5.

(Comitato nazionale di urbanistica).

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

Il Comitato è composto dal Ministro dei lavori pubblici che lo presiede e dai Ministri del bilancio e programmazione economica, del tesoro, dell'industria, commercio e artigianato, dell'agricoltura e foreste, della pubblica istruzione, dei trasporti, della sanità, del turismo e spettacolo, della difesa, delle partecipazioni statali e dei beni culturali e ambientali.

Compito del Comitato nazionale di urbanistica è quello di redigere il piano urbanistico nazionale e di assicurare il razionale coordinamento della pianificazione urbanistica alla programmazione economica nazionale. Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Comitato nazionale di urbanistica. I compiti di vigilanza e di esecuzione delle attività urbanistiche nazionali sono svolti

dal Ministero dei lavori pubblici e, in caso di inerzia delle Regioni, dai suoi organi periferici.

ART. 6.

(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. 7.

(Del piano 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. 8.

Il piano comprensoriale è formato dalla provincia ed in caso di comprensorio interessante il territorio di più province da un Consorzio di province.

Per l'adozione, l'approvazione e le successive varianti del piano comprensoriale si applicano le norme relative ai piani regolatori generali comunali.

ART. 9.

(Piani regolatori generali e particolareggiati).

La legge regionale nella regolamentazione dei piani particolareggiati si informerà alle prescrizioni di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di fabbricabilità e la tipologia dei fabbricati sono determinati secondo parametri per classi di comuni, con particolare disciplina per i comuni preminentemente agricoli al fine di favorire l'insediamento fuori delle città.

ART. 10.

(Comuni obbligati alla formazione del piano regolatore generale).

Tutti i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti devono nel termine di un anno dall'approvazione della legge regionale formare il piano regolatore generale del proprio territorio. Allo stesso obbligo sono tenuti i comuni con popolazione inferiore che per riconosciuti motivi di ordine artistico, turistico o produttivistico, saranno indicati in uno speciale elenco formato dalla Regione.

Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che il comune abbia adempiuto l'obbligo della formazione del piano, la Regione nomina un commissario incaricato di provvedere alla formazione,

all'adozione ed alla presentazione del piano, entro il termine perentorio di tre mesi.

La spesa relativa alla formazione dei piani regolatori è a carico della Regione per i comuni il cui bilancio sia deficitario.

Tutti gli altri comuni devono essere forniti di programma di fabbricazione e di regolamento edilizio.

Per la formulazione dei piani urbanistici gli enti interessati quando debbono avvalersi dell'opera di liberi professionisti procederanno all'assegnazione degli incarichi secondo un principio di rotazione. Gli ordini professionali cureranno la tenuta di un albo dei progettisti urbanisti.

ART. 11.

*(Approvazione
del piano regolatore generale).*

Il piano regolatore generale è approvato con decreto del presidente della giunta regionale entro sei mesi dalla trasmissione degli atti da parte del comune.

ART. 12.

(Dei piani particolareggiati).

I piani regolatori particolareggiati dei comuni obbligati alla formazione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del presidente della giunta regionale, nei termini previsti dall'articolo precedente.

Esso comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere, delle attrezzature, degli impianti e di ogni altro intervento previsto. Esso ha la durata di dieci anni.

La Regione può stabilire con propria legge e per ogni categoria di comuni programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

I comuni tenuti all'applicazione dei programmi pluriennali di attuazione non potranno rilasciare autorizzazioni a costruire fuori del territorio previsto dal programma stesso.

ART. 13.

(Dei comparti urbanistici).

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, nonché le aree per l'edilizia economica e popolare.

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 dal piano particolareggiato.

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 alla Regione la deliberazione, le eventuali osservazioni e le proprie deduzioni in merito.

La Regione decide le osservazioni ed approva la deliberazione, introducendovi le modificazioni conseguenti alla decisione sulle osservazioni.

Il provvedimento della Regione 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.

Resta salva per i comuni la facoltà prevista dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

ART. 14.

(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. 15.

(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 10.

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. 16.

(Consorzi 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 trattativa privata a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara. La Regione può disporre con decreto motivato un prezzo inferiore o superiore.

ART. 17.

(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. 18.

(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.

ART. 19.

*(Localizzazione delle aree
per l'edilizia popolare ed economica).*

I piani regolatori generali e particolareggiati ed i programmi di fabbricazione devono indicare la aree da destinarsi all'edilizia popolare ed economica evitandone l'insediamento non socialmente articolato.

ART. 20.

(Licenza di costruzioni).

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero eseguire opere le quali comportino trasformazioni 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, previo accertamento del pieno rispetto delle previsioni e delle prescrizioni dei piani urbanistici ai vari livelli nonché dei vincoli di carattere storico, ambientale o paesaggistico e delle norme dei regolamenti edilizi e d'igiene, deve essere rilasciata dal sindaco previo parere della Commissione edilizia comunale, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della relativa richiesta.

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 quindici giorni, a cura del sindaco.

Il Tribunale amministrativo regionale è giudice di primo grado delle relative controversie.

Quando il TAR accerta che il rifiuto della licenza contrasta con le previsioni e le prescrizioni dei piani regolatori, condanna il pubblico ufficiale responsabile al pagamento di un'ammenda da un milione a dieci milioni, a favore del capitolo di bilancio comunale per le opere di urbanizzazione.

ART. 21.

(Vigilanza sulle costruzioni).

La vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del comune per assicurare la rispondenza dell'attività edilizia alle norme legislative vigenti ai regolamenti, alle prescrizioni di piano regolatore ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione viene esercitata dal sindaco. In caso di inosservanza deve ordinare l'immediata sospensione dei lavori con riserva degli ulteriori provvedimenti.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro novanta giorni dalla sua notificazione non siano stati adottati e notificati i provvedimenti definitivi.

Il sindaco ordina la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'ordinanza di demolizione non viene eseguita dal contravventore entro trenta giorni dalla notifica si provvede di ufficio ponendo a carico del contravventore le spese aggravate di un'ammenda proporzionata alla entità delle opere eseguite e comunque non inferiore a lire centomila e non superiore a dieci milioni in favore del capitolo di bilancio comunale per le opere di urbanizzazione.

Nel caso di inerzia del sindaco la Regione nomina un proprio commissario.

Le spese relative alla esecuzione in danno nonché l'ammenda relativa sono riscosse con la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato. Al pagamento di esse sono solidalmente obbligate il committente, il direttore dei lavori e chi ha eseguito i lavori.

L'appaltatore dei lavori può essere cancellato dagli elenchi delle ditte ammesse agli appalti delle opere pubbliche nei casi gravi.

ART. 22.

(Annullamento di ufficio).

La Regione può in qualsiasi momento annullare le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere in difformità delle previsioni urbanistiche.

In pendenza della procedura di annullamento ordina la sospensione dei lavori.

ART. 23.

(Opere di amministrazioni statali).

I dinieghi di licenze per opere destinate ai servizi pubblici dello Stato sono deliberati previa comunicazione della difformità delle opere dalle prescrizioni urbanistiche, al Ministero dei lavori pubblici.

ART. 24.

(Norme penali).

Qualsiasi attività edificatoria ivi compresi gli sbancamenti di terreno iniziata senza la licenza di costruzione, ovvero la prosecuzione dell'attività nonostante l'ordine di sospensione comporta per i responsabili l'applicazione delle pene stabilite dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e sue successive modificazioni ed integrazioni.

I contravventori decadono da ogni agevolazione tributaria e creditizia inerente alla costruzione.

ART. 25.

Il ministro dei lavori pubblici, il presidente della giunta regionale promuovono l'azione di responsabilità amministrativa nei confronti degli amministratori inadempienti agli obblighi derivanti dalla presente legge e dalle leggi regionali urbanistiche.

La sentenza definitiva di responsabilità è condizione di ineleggibilità a consigliere comunale, provinciale e regionale.

ART. 26.

(Disposizioni transitorie e finali).

Entro un anno dall'entrata in vigore della legge regionale i piani regolatori generali e particolareggiati debbono essere resi conformi alle nuove prescrizioni.

Le licenze edilizie già concesse all'atto della entrata in vigore della legge regionale restano valide in quanto non contrastino con le previsioni dei piani urbanistici vigenti.

ART. 27.

Sono abrogate tutte le norme in contrasto con la presente legge.