

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 296

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**NATOLI, INGRAO, BARCA LUCIANO, CAPRARA, TODROS, AMENDOLA
PIETRO, Busetto, CIANCA, D'ALEMA, DE PASQUALE, LAJOLO,
LACONI, MASCHIELLA, RAFFAELLI, SPECIALE, VESPIGNANI, VIANELLO**

Presentata il 26 luglio 1963

Disciplina dell'attività urbanistica

ONOREVOLI COLLEGHI! — 1. — Un esame dell'attività compiuta nel settore urbanistico del nostro paese, nel corso del quindicennio post-bellico, deve portare necessariamente a un bilancio assai negativo.

Questa non è certo la sede per procedere analiticamente a tale bilancio. Ma la rigorosa documentazione di una affermazione che potrà a prima vista apparire troppo perentoria può anzitutto trovarsi nella serie degli *Atti dei Congressi dell'Istituto nazionale di urbanistica*. Qui si trovano radunati, a disposizione dello studioso, del legislatore e anche dello storico del costume, gli annali del naufragio dell'avventura urbanistica; le speranze deluse, i generosi e vani fervori utopistici, i tardivi approdi, dopo lo scontro con una realtà opaca e impenetrabile, al superamento della concezione illuministica che faceva della urbanistica una *forma*, impressa alla società dall'esterno.

Eguale valore documentario possiede la pressoché totale assenza della pianificazione urbanistica e delle materie ad essa connesse nella iniziativa governativa e nelle discussioni parlamentari delle tre legislature trascorse.

Noi siamo dunque d'accordo con il giudizio sintetico formulato dal professore Giovanni Astengo nella premessa della sua relazione sul tema « Verso una nuova legislazione urbanistica », svolta all'VIII Congresso dell'Istituto nazionale di urbanistica a Roma, nel dicembre del 1960.

Astengo disse allora « ...l'attività urbanistica di questi ultimi quindici anni si è svolta in un modo che difficilmente si potrebbe immaginare più caotico e irrazionale. A parte gli episodi ormai lontani della ricostruzione, anche quando il Ministero dei lavori pubblici ha voluto esercitare le facoltà attribuitegli dall'articolo 8 della legge urbanistica del 1942, rendendo obbligatoria la formulazione dei piani regolatori per oltre trecento comuni, si è potuto constatare quanto sia stata scarsa, lenta, discontinua e quasi sempre inefficace l'attività pianificatrice della scala comunale, anche quando, sia ben chiaro, vi è stata nelle amministrazioni comunali una precisa volontà di fare presto e bene. Né i numerosi *piani intercomunali* autorizzati dal Ministero hanno prodotto un qualche apprezzabile risultato. Né i *piani territoriali di coordinamento*

avviati da un decennio sono riusciti finora a superare le fasi iniziali di indagine e a divenire strumento di pianificazione attiva... ».

Questa valutazione, che facciamo nostra, non è affatto ispirata ad eccessivo pessimismo: essa esprime in maniera adeguata una situazione indiscutibile.

* * *

2. — Non è difficile scorgere le cause di uno stato di cose la cui gravità non è ignota all'opinione pubblica per alcuni aspetti clamorosi che il disordine urbanistico ha spesso assunto, in particolare, in certe grandi città.

È opinione generalmente accettata, malgrado anche in questo campo non manchino interessate obiezioni, che l'attuale legge urbanistica (legge 18 agosto 1942, n. 1150) sia del tutto inadeguata, anacronistica, oltre che, spesso, inapplicabile.

È singolare, ma significativo, che, malgrado questa ammissione sia stata fatta più volte da rappresentanti del Governo almeno da una diecina di anni a questa parte, le cose sono rimaste immutate, se non per particolari insignificanti.

La legge del 1942 pone giustamente i comuni al centro della pianificazione urbanistica, ma non riconosce loro i poteri, né assicura loro i mezzi per affrontare seriamente i problemi e le difficoltà che da ciò conseguono.

D'altro canto, lasciando indeterminate e aleatorie, e, comunque, all'iniziativa del Potere centrale, le questioni della pianificazione intercomunale e del coordinamento territoriale, essa finiva per segregare in un ambito municipalistico l'impostazione della programmazione urbanistica, senza alcun coordinamento con i pubblici interventi e gli investimenti di provenienza statale, ma anzi in una posizione nettamente subalterna di fronte ad essi.

Si toccano qui le due questioni di fondo, che dovevano necessariamente rendere del tutto inoperante la legge del 1942:

a) all'Amministrazione pubblica (comunale), l'abbiamo detto, non fu conferito alcun potere efficace per combattere con successo la battaglia per imporre la disciplina della pianificazione alla proprietà del suolo urbano. Anzitutto i comuni non possiedono mai i mezzi finanziari necessari per determinare i complessi fenomeni di urbanizzazione secondo programmi a lunga scadenza, formulati nel quadro di una visione generale ed integrale dello sviluppo della città. Nelle zone di espansione si concentra il gioco di potenti

forze di speculazione. Di fronte a queste, i pubblici poteri sono quasi sempre impotenti. Talora le cose vanno ancora peggio.

La proprietà del suolo urbano è ancora nel nostro paese un istituto ammantato di prerogative inviolabili che sono state da tempo demolite nei paesi capitalistici più moderni. L'espropriazione per motivi di pubblica utilità è ancora ristretta, sostanzialmente, ai casi previsti dalla legge del 1865. Di più, incredibile a dirsi, oggi in Italia non esiste nessuna legge efficace per impedire che la proprietà fondiaria, attraverso esose rendite di posizione, si appropri degli incrementi di valore creati per i terreni dalle trasformazioni conseguenti all'impianto di opere e di servizi pubblici. L'investimento pubblico si trasforma in appropriazione privata, attraverso quel « guadagno immeritato » lucidamente individuato dagli autori inglesi già qualche secolo fa, nella fase di « decollo » della società e dell'economia borghese.

Si noti che l'avocazione all'Amministrazione pubblica di quel « guadagno immeritato », è obiettivo *non realizzato di almeno mezza dozzina di leggi diverse, tutte inoperanti*.

L'insufficienza della legge urbanistica del 1942, esprime dunque, secondo noi, la sopravvivenza di un rapporto anacronistico, caratterizzato da evidenti residui feudali, fra lo istituto della proprietà privata del suolo urbano da un lato, e l'interesse pubblico, le esigenze di una comunità organizzata in modo moderno dall'altro; e ciò avviene malgrado l'esistenza, ignorata, di una precisa norma costituzionale, la quale prescrive che la legge fissi limiti alla proprietà privata allo scopo di assicurarne la funzione sociale.

Se questa questione non viene risolta, è perfettamente inutile parlare di pianificazione urbanistica. Non vi sarà, non continuerà ad esservi, altra pianificazione che quella imposta dai più potenti interessi economici particolari.

Si comprende che tale questione non poteva essere risolta, ma solo mistificata nell'anno 1942. Essa però deve essere risolutamente affrontata negli anni 1960, quando fattori diversi di ordine nazionale e internazionale, politici, sociali ed economici, sembrano concorrere, sia pure in modi diversi ed anche discordi, ad accelerare il processo storico che deve fare del nostro un paese veramente e unitariamente moderno.

b) L'altra questione è inerente alla struttura dello Stato italiano; investe il rapporto fra l'Ente locale e il Potere centrale. La legge

del 1942 esprimeva coerentemente il carattere di questo rapporto in quel periodo della vita italiana; atomizzazione (e vanificazione) della programmazione urbanistica nella molteplicità di municipalismi chiusi e subalterni, in realtà oggetti e non soggetti; al di sopra, sovrastante, in un'altra dimensione, l'iniziativa del potere centrale che procede per sue vie particolari, *verticali e settoriali*; tipica iniziativa dall'alto, priva di coordinamento nello stesso proprio ambito, priva di articolazioni nella vita locale — anche di grandi e grandissime città — cui si sovrappone in modo rozzo, antieconomico, irrazionale.

Bisogna aggiungere, purtroppo, che a questo schema (sopravvissuto al 1942, malgrado la Costituzione avesse, successivamente, stabilito nel pieno riconoscimento delle autonomie locali e nell'attuazione dell'Ente regionale, un rapporto sostanzialmente nuovo, e democratico, fra Potere centrale ed Enti locali), si può ricondurre tutta la pratica degli interventi ed investimenti pubblici promossi dai diversi Ministeri e da Enti da questi più o meno dipendenti, nel corso degli ultimi quindici anni. Ciò vale per il settore delle partecipazioni statali, per la Cassa per il Mezzogiorno, vale per la edilizia statale e sovvenzionata cui, in particolare, spetta il triste vanto di aver creato, in molte occasioni, autentici primati di disordine e irrazionalità urbanistica. Una coscienza nuova assai confusa di questa deplorabile situazione si fa forse strada nella tendenza sempre più invalsa negli ultimi anni a presentare determinati aspetti dell'attività di Governo, come « piani »; parlando di *Piano verde*, di *Piano delle autostrade*, di *Piani regionali di sviluppo economico*, quando in realtà, nella migliore delle ipotesi, come giustamente osserva Astengo, più che di « piani » si tratta di « stanziamenti di bilancio consolidati in periodi pluriennali »; e, comunque, sempre, di *piani settoriali*, senza coordinamento fra loro e distaccati da una visione di insieme della realtà nazionale nelle sue concrete specificazioni geografiche, storiche, economiche e demografiche.

Il risultato di questo tipo di interventi *centrali* è che, mentre rimane impedito o viene sconvolto qualsiasi tentativo di pianificazione urbanistica locale, la mancanza di coordinamento fra i vari settori dell'investimento pubblico e la mancanza di qualsiasi controllo sull'investimento privato accentuano disordini e squilibri fra zone diverse del paese, fra città e campagna, fra settori diversi dell'industria e agricoltura.

Queste considerazioni ci portano alla conclusione che una pianificazione urbanistica degna di questo nome potrà aversi nel nostro paese solo a tre condizioni: anzitutto che sia modificato realmente, nel senso previsto dalla Costituzione, il rapporto fra gli Enti locali e il Potere centrale dello Stato, e ciò vuol dire piena attuazione delle autonomie locali e dell'Ente regione (cui fra l'altro la Costituzione affida l'attività amministrativa e legislativa in fatto di urbanistica); in secondo luogo, programmazione degli investimenti pubblici e orientamento degli investimenti privati sia in senso settoriale che territoriale, da promuovere con metodo democratico, in sede regionale, e da unificare, sempre con metodo democratico (Parlamento), in sede nazionale; in terzo luogo, riforma dell'attuale assetto della proprietà del suolo edificabile, che elimini il parassitismo della rendita urbana e assicuri in modo preminente il controllo pubblico su ogni attività edilizia e iniziativa di insediamento: un orientamento, dunque, il quale tenda a realizzare la proprietà pubblica del suolo urbano.

Non può sfuggire che anche qui ci troviamo di fronte a grosse questioni di struttura, di struttura dello Stato e della economia e, nella sostanza, dunque, a problemi di spiccata rilevanza politica, tutti inerenti all'attuazione dell'ordinamento democratico fissato dalla Carta costituzionale.

* * *

3. — Il fallimento della pianificazione urbanistica è fenomeno organicamente intrecciato con il mancato ammodernamento di talune strutture economiche, con il non avvenuto riordinamento democratico della vecchia struttura centralizzata dello Stato italiano.

Non si può pretendere di curare il sintomo e di ignorare la malattia.

Uno sforzo assai interessante per guardare in faccia questa realtà aveva già compiuto nel dicembre del 1960 l'Istituto nazionale di urbanistica, al suo VIII Congresso: integrazione della programmazione urbanistica con la programmazione degli investimenti; dimensione regionale della programmazione in un quadro istituzionale democratico (Ente Regione); disciplina moderna della proprietà del suolo urbano con formazione di patrimoni comunali; avocazione alla collettività della ricchezza creata con l'impiego di mezzi pubblici; questi, in sintesi, i fondamenti es-

senziali della proposta « di legge generale per la pianificazione urbanistica » che il Congresso allora discusse.

* * *

4. — Successivamente, nel 1961-62, in conseguenza della crisi politica avvenuta nel corso del 1960 che aveva segnato l'inizio, sia pure incerto e contraddittorio di una svolta negli indirizzi politici (e di politica economica) del Governo, la piattaforma programmatica dell'VIII Congresso di urbanistica veniva confermata e approfondita da forze della cultura urbanistica e da studiosi di economia anche di parte cattolica. Venivano così precisati sempre più chiaramente (ed un ulteriore contributo in questo senso è stato dato al IX Congresso dell'Istituto nazionale di urbanistica svoltosi a Milano nel novembre 1962) come elementi fondamentali irrinunciabili della nuova disciplina urbanistica i seguenti:

a) un rapporto di interdipendenza tra programmazione economica e pianificazione urbanistica, onde garantire alle pubbliche Amministrazioni di tutti i livelli gli strumenti necessari a determinare le caratteristiche strutturali dello sviluppo e la loro traduzione in piani territoriali;

b) la dimensione regionale come giusto punto d'incontro tra le scelte di carattere nazionale e quelle di carattere locale, nonché per la loro reciproca articolazione in un processo dialettico: programmazione economica e pianificazione urbanistica si trovarono così imperviate sull'ordinamento della Regione, cui la Costituzione affida la materia urbanistica, e che assume dunque la funzione di centro democratico di elaborazione e di direzione dei processi di sviluppo;

c) un intervento pubblico radicale per eliminare l'appropriazione privata dell'incremento della rendita urbana derivante dalla spesa pubblica.

Sono appunto questi, nella sostanza, i cardini su cui poggiava il progetto di nuova legge urbanistica, elaborato da una Commissione di studio, sotto l'egida dell'onorevole Sullo, Ministro dei lavori pubblici, i cui principi ispiratori costituivano un punto di partenza valido per affrontare la duplice esigenza di superare la vecchia e incoerente legge del 1942 e di proporre una linea adeguata alla soluzione dei problemi — anche di rinnovamento strutturale — che vanno molto al di là dell'attuazione di una disciplina urbanistica moderna, per investire gli squilibri dello sviluppo economico e lo stesso processo di rin-

novamento democratico delle strutture dello Stato e della vita nazionale.

Il pratico insabbiamento di tale progetto indusse nella precedente legislatura un gruppo di deputati comunisti a farlo proprio (proposta di legge d'iniziativa dei deputati Natoli, Ingraio, Caprara ed altri presentata il 16 gennaio 1963) con alcuni limitati emendamenti diretti ad eliminare incertezze e contraddizioni e ad affermare in modo ancora più esplicito ed efficiente i cardini su cui poggia tutto l'edificio della legge.

Lo stesso progetto, ulteriormente emendato e perfezionato è ora proposto alla vostra approvazione.

Inalterata rimane, rispetto al progetto elaborato dalla Commissione di studio insediata dall'onorevole Sullo, Ministro dei lavori pubblici, la suddivisione della legge nei suoi cinque titoli (norme generali, principi fondamentali della legislazione regionale (legge cornice), norme statali sull'attività urbanistica, disposizioni comuni, disposizioni transitorie e finali), come pure inalterata rimane l'impostazione che prevede lo svolgersi della pianificazione urbanistica in quattro gradi (piani regionali, piani comprensoriali, piani regolatori generali comunali, piani particolareggiati) non tanto gerarchicamente, ma piuttosto dialetticamente connessi.

* * *

5. — Al centro della legge sono gli articoli 23, 24 e 26. In base a tali articoli, in funzione dell'attuazione dei piani regolatori, i comuni acquisiscono il diritto di espropriare:

a) tutte le aree inedificate, comprese quelle facenti parte del patrimonio dello Stato e degli altri Enti pubblici;

b) le aree già utilizzate per costruzione qualora la loro utilizzazione in atto sia in contrasto con quella prevista dal piano particolareggiato e nel caso che revisioni intervenute nel piano regolatore pur non mutando la destinazione della zona, ne modificano, però, sensibilmente, la struttura ambientale e volumetrica;

c) quelle aree già edificate che successivamente alla approvazione del piano particolareggiato vengano a rendersi edificabili per qualsiasi causa.

L'espropriazione avviene sulla base di una indennità, calcolata a norma dell'articolo 24. Agli effetti del raggiungimento degli obiettivi che la legge si propone non è solo importante l'acquisizione del diritto di esproprio da parte dei comuni nei casi sopra elencati, ma la

fissazione dell'indennità a livelli tali che mentre garantiscono all'espropriato, nel caso di aree già coperte da costruzione, il recupero del valore della costruzione e comunque del valore originario (agricolo) del terreno, evitano che la collettività debba pagare al privato incrementi di valore determinati dall'insediamento dell'area nell'ambito del piano regolatore (come area edificabile) e da investimenti della stessa collettività. Sarà opportuno ricordare a questo proposito che la collettività costruisce interamente a sue spese le opere di urbanizzazione primaria o tecnica (rete stradale, di fognature, del gas, elettrica o idrica) che portano alla prima valorizzazione edificatoria dei suoli; che la collettività costruisce interamente a sue spese le opere di urbanizzazione secondaria o sociale (attrezzature scolastiche, assistenziali, sanitarie, anonarie, sportive, ricreative, di quartiere, ecc.) e che infine è ancora la collettività che sostiene interamente le spese di urbanizzazione generale del territorio (attrezzature o servizi di carattere cittadino, trasporti pubblici, nettezza urbana, ecc.) affrontando le spese relative alle aree, alle costruzioni, agli impianti, alla gestione, al personale, ecc. Appare evidente che gli incrementi di valore dovuti al complesso di tali opere di urbanizzazione non possono essere indennizzati al privato. Ciò ubbidisce ad un criterio di equità e garantisce che i comuni possano porre a disposizione dei cittadini, per la costruzione di edifici, aree a un prezzo sensibilmente inferiore a quello attuale, tale da consentire una reale riduzione dell'incidenza del costo dell'area sul costo complessivo degli edifici e sul livello degli affitti.

Punto di riferimento dell'indennizzo deve essere dunque il prezzo del terreno calcolato sulla base del reddito agricolo. I terreni che prima del piano regolatore avevano destinazione agricola verranno espropriati solo su tale base. I terreni che invece già erano compresi in zona urbanizzata e destinati a usi non agricoli vengono indennizzati sulla base di un prezzo agricolo medio moltiplicato per un coefficiente che esprima la rendita differenziale di posizione.

Tali coefficienti saranno definiti per ogni zona del territorio compreso nel piano della autorità comunale sulla base di una valutazione oggettiva e senza superare un massimo stabilito, per classi di comuni, dal Consiglio dei ministri.

La valutazione oggettiva della rendita differenziale di posizione può essere desunta confrontando i valori di mercato medio dei ter-

reni che già avevano destinazione non agricola nelle varie zone. Il coefficiente, per la zona di minor valore, ovviamente non ancora urbanizzata e estremamente periferica, sarà eguale ad uno, e tutti gli altri proporzionali ad esso.

L'articolo 26 fissa il meccanismo con il quale i comuni cederanno ad Enti, cooperative e privati il diritto di superficie sulle aree precedentemente espropriate.

Il ricorso al « diritto di superficie » (diritto concesso dal comune di fare al di sopra del suolo una costruzione della quale il concessionario diviene proprietario) ha sollevato molte discussioni e obiezioni ritenendosi da taluno che esso metta in discussione la proprietà privata della casa e ritenendosi da altri che la fissazione di una serie di obblighi sulla proprietà del suolo possa giungere allo stesso risultato che ci si prefigge con il ricorso al « diritto di superficie ».

Sembra ai proponenti che i due ordini di obiezioni siano da respingere.

Il primo ordine di obiezioni è palesemente falso. Il diritto di superficie è un diritto reale (confronta Sentenza Corte di Cassazione 26 giugno 1961 in *Foro italiano* 1961, 1°, 1885), commerciabile, ipotecabile e trasmissibile che non pone in discussione, ma garantisce la proprietà dell'edificio mantenuto al di sopra del suolo concesso. La proprietà della costruzione, con il relativo diritto di superficie di mantenerla sul suolo, si acquista a titolo derivativo in tutti i modi previsti dalla legge per l'acquisto di beni immobili, così tra vivi come per « mortis causa ».

Circa il secondo ordine di obiezioni resta il fatto che la cessione da parte del comune del diritto di proprietà inevitabilmente riaprirebbe un nuovo ciclo speculativo sul suolo edificatorio. Il ricorso all'istituto civilistico del « diritto di superficie » e la fissazione per legge del principio che il perimento o demolizione dell'edificio importa la estinzione del diritto di superficie stessa determina al contrario, anche per il futuro, una situazione in cui preminente e determinante sarà il ciclo economico e giuridico della casa.

Nel complesso rapporto tra l'interesse del cittadino alla casa, l'interesse della collettività a fissare norme per lo sviluppo dei centri urbani e gli interessi speculativi dei proprietari dell'area, sono questi ultimi che oggi dominano incontrastati. Solo l'Istituto del « diritto di superficie » (limitato nel tempo o in base a termini temporali pattuiti al momento della concessione o in base al principio fissato per legge che esso in ogni caso si estin-

gue con il perimento o la demolizione dell'edificio) può modificare questa situazione assicurando preminenza al diritto alla casa e agli interessi della collettività.

Deve ancora osservarsi, anche alla luce delle esperienze di applicazione della legge 18 aprile 1962, n. 167, la quale ha dato luogo e non poteva non dare luogo a trattamenti differenziati tra proprietà che importante, nel campo urbanistico come in altri, è dare vita ad un sistema unitario che elimini al massimo ogni discriminazione.

L'attuale legge si propone appunto di dare vita ad un sistema unitario nel quale la proprietà privata sia resa quanto più possibile indifferente alle destinazioni di uso dei suoli, e sia quindi eliminata ogni forma di pressione sulle scelte dell'Ente pubblico pianificatore, e nel quale il diritto di superficie dia a chiunque si accinga a costruire una casa la certezza dei diritti che tale acquisto comporta, dei vincoli, degli obblighi e della durata del diritto.

Per il raggiungimento di questo obiettivo, oltre che per dare al cittadino la certezza del suo diritto, è sembrato ai proponenti opportuno introdurre alcuni sostanziali emendamenti, rispetto all'originaria legge approntata dalla Commissione Sullo, sulla durata, sui modi e sulle cause di estinzione del diritto di superficie.

* * *

6. — Il tempo necessario a far sì che la legge possa dare tutti i suoi frutti economici e sociali, apre il problema di un periodo transitorio in cui la carenza di vani continuerà ad opporre una accresciuta domanda a una offerta limitata.

Per tale ragione la legge non esclude ma al contrario sollecita misure che in tale periodo possano garantire un « equo affitto ».

Appare necessario a questo proposito, in particolare nel periodo transitorio — e più in generale fino a che non sarà attenuata l'attuale tensione nel mercato degli alloggi — fare obbligo ai comuni di fissare le norme per gli affitti e di stabilire la periodicità con le quali tali norme debbono essere riviste.

Problema urgente, in attesa dell'approvazione della legge, è di evitare che la massi-

mizzazione dei territori da parte dei piani urbanistici redatti secondo la legge del 1942, conferisca ai suoli un valore molto maggiore di quello agricolo: le larghissime previsioni residenziali di piani già approvati rischiano infatti di accrescere lo sforzo finanziario, necessario in futuro a espropriare i suoli. Emerge pertanto la necessità (vedi memoria dei professori Fuà e Sylos alla Commissione per la programmazione) che, nel periodo di transizione, la pianificazione urbanistica — specialmente quella dei grandi centri urbani — sia ridotta alle previsioni minime, a quelle, cioè, indispensabili ad un naturale accrescimento dell'organismo urbano. Soltanto dopo l'attuazione dei tre fondamentali interventi istituzionali, indispensabili ad una pianificazione territoriale di tipo nuovo — programmazione economica nazionale, istituzione delle regioni a statuto normale, nuova legislazione urbanistica — sarà possibile pensare ad una pianificazione urbanistica di lungo periodo.

La politica tesa a ridurre in prospettiva il prezzo degli alloggi ha come suo punto di partenza essenziale la presente legge. Essa tuttavia deve essere integrata da uno sviluppo dell'attività delle imprese pubbliche volta a favorire l'adozione su larga scala delle tecniche di prefabbricazione e la programmazione a lungo termine e in grande numero delle nuove costruzioni.

* * *

7. — In molta parte l'efficacia e il valore della legge che così proponiamo è legata alla tempestività della sua approvazione. Ciò per i seguenti motivi:

a) per l'urgenza drammatica che ormai vanno assumendo, soprattutto nelle grandi città, il problema dei fitti, dei servizi, dello sviluppo urbanistico in generale e gli alti costi sociali che ne derivano;

b) per il determinarsi di preconstituite situazioni di fatto che minacciano di compromettere in anticipo le possibilità di scelta della pianificazione urbanistica;

c) per la necessità urgente di disporre di adeguati strumenti urbanistici ai fini della programmazione economica generale.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I.

NORME GENERALI

ART. 1.

(Direttive programmatiche).

L'indirizzo e il coordinamento della pianificazione urbanistica si attuano nel quadro della programmazione economica nazionale e regionale e in riferimento agli obiettivi fissati da questa, sia per la previsione ed il coordinamento nel tempo e nello spazio degli interventi pubblici sul territorio (anche per quanto riguarda i programmi generali o di settore, dei servizi e delle opere pubbliche di interesse nazionale, interregionale e regionale); sia per le destinazioni d'uso del territorio; che come disciplina e controllo degli interventi privati.

ART. 2.

(Organi di programmazione).

Fino a quando non saranno in funzione gli organi della programmazione, le direttive e i criteri necessari al perseguimento delle finalità indicate nell'articolo precedente sono fissati, con il concorso delle Regioni, da un apposito Comitato di Ministri, presieduto dal Presidente del Consiglio dei ministri e dai Ministri per i lavori pubblici, l'interno, il bilancio, i trasporti, la pubblica istruzione, l'agricoltura e foreste, l'industria e il commercio, il turismo e lo spettacolo e le partecipazioni statali. Al Comitato sono aggregati i rappresentanti delle Regioni o di gruppi di Province o di Comuni a seconda della materia da trattare.

Il Comitato ai fini della priorità, con sua determinazione, stabilisce quali programmi e progetti di massima di servizi o di opere pubbliche debbano essere sottoposti al suo esame.

Per assicurare il funzionamento del Comitato, è costituito un Segretariato generale, al quale possono essere addetti funzionari dell'Amministrazione statale e regionale, nonché esperti nelle materie attinenti all'indirizzo ed al coordinamento urbanistico, anche estranei all'Amministrazione statale.

ART. 3.

(*Zone di preminente interesse pubblico*).

Le Autorità competenti alla adozione dei piani regionali e comprensoriali possono proporre al Comitato dei Ministri previsto dall'articolo precedente che zone le quali dai piani medesimi abbiano ricevuto una destinazione specifica, siano dichiarate di preminente interesse pubblico in ordine alla destinazione indicata.

Quando per una zona un interesse pubblico è dichiarato preminente le decisioni delle varie Autorità amministrative si subordinano a quella della Autorità competente a provvedere in ordine ad esso.

La determinazione del Comitato dei Ministri è vincolante ed è valida per l'intera durata del piano.

ART. 4.

(*Norme tecniche generali*).

Il Comitato dei Ministri può emanare direttive tecniche generali per la formazione dei piani e delle opere di urbanizzazione e per la istituzione di minimi *standards* urbanistici nazionali.

TITOLO II.

**PRINCIPI FONDAMENTALI
DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE**

CAPO I.

ART. 5.

(*Disposizioni generali*).

La Regione disciplina con propria legge l'attività urbanistica ed edilizia secondo i principi e le norme generali della presente legge.

ART. 6.

(*Piani*).

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori regionali, dei piani comprensoriali, dei piani regolatori generali e dei piani particolareggiati.

CAPO II.

ART. 7.

(*Piano regionale*).

Le regioni sono tenute ad adottare il piano regolatore generale del proprio territorio.

Ai fini della elaborazione del piano, la Regione promuove la consultazione delle Amministrazioni locali e delle Organizzazioni sindacali, politiche, professionali e culturali.

Il piano è elaborato con la partecipazione di rappresentanti delle Amministrazioni statali dei lavori pubblici, della pubblica istruzione, della difesa, dell'agricoltura e foreste, dell'industria e commercio, del lavoro e previdenza sociale e delle partecipazioni statali, delle Amministrazioni provinciali e comunali, delle Organizzazioni sindacali nonché di esperti in materia di indirizzo e coordinamento urbanistico. Il progetto elaborato è reso pubblico e sono ammesse osservazioni nel pubblico interesse.

Il piano è approvato con legge regionale.

ART. 8.

(Contenuto del piano regionale).

Il piano regionale è esteso a tutto il territorio.

Il piano regionale indica le grandi linee dell'assetto e della valorizzazione del territorio, in rapporto alla programmazione economica, ed in particolare deve:

a) indicare le zone di insediamento urbano, di sviluppo industriale, di valorizzazione turistica e paesistica e di specializzazione agraria;

b) indicare le comunicazioni e le altre infrastrutture principali;

c) determinare la gradualità dei principali interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione anche in rapporto ai programmi di attuazione dei piani economici generali e di settore;

d) ripartire tutto il territorio regionale in comprensori, prescrivendo i tempi per la formazione dei piani comprensoriali in relazione alle esigenze di sviluppo delle varie zone ed alle caratteristiche geografiche, ambientali ed urbanistiche in genere;

e) precisare l'ubicazione, l'estensione ed i caratteri dei principali interventi per lo sviluppo agricolo;

f) precisare su scala regionale le zone da sottoporre alle disposizioni dell'articolo 3 salvi i successivi interventi in sede comprensoriale.

Il piano regionale ha vigore a tempo indeterminato. Esso è sottoposto a revisione ogni 10 anni; può essere modificato o integrato anche nel corso di un decennio per sopravvenuti rilevanti motivi di pubblico interesse.

Il piano regionale deve conformarsi ai piani ed ai programmi nazionali ed è vincolante per tutte le pubbliche Amministrazioni.

ART. 9.

(*Piano comprensoriale*).

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

La legge regionale deve prevedere la creazione di appositi Enti a carattere consorziale per la formazione, per l'adozione e per l'esecuzione del piano con la partecipazione delle Amministrazioni provinciali, di quelle comunali e degli enti pubblici interessati.

Con la maggioranza di almeno due terzi dei comuni partecipanti al consorzio, può stabilirsi che al consorzio stesso siano delegate le attribuzioni spettanti a tutti i comuni costituenti il consorzio in base alla presente legge. In ogni caso, è riservato ai comuni il diritto di opposizione di fronte all'organo di pianificazione regionale.

Il piano comprensoriale è approvato con decreto del Presidente della Regione, su conforme parere favorevole dell'organo di pianificazione regionale e dell'Assemblea regionale.

ART. 10.

(*Contenuto del piano comprensoriale*).

Il piano comprensoriale precisa:

a) la destinazione di uso di tutto il territorio;

b) gli interventi per le principali localizzazioni residenziali, turistiche, sportive, termali e balneari;

c) gli interventi di bonifica, di ricomposizione delle proprietà rurali, dei rimboschimenti;

d) gli interventi nelle aree di sviluppo industriale;

e) la viabilità, le ferrovie, i porti, i canali navigabili e gli aeroporti;

f) le altre importanti opere pubbliche;

g) le zone da assoggettare a piani di rinnovamento.

Il piano provvede ad assicurare la effettiva tutela delle zone assoggettate o da assoggettare a vincolo paesistico e delle cose disciplinate dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089. Con riferimento all'articolo 3, il piano delimita le zone da dichiarare di preminente interesse pubblico, precisandone la destinazione relativa, viste le indicazioni del piano regionale.

Il piano comprensoriale determina i comuni di maggiore o di particolare importanza tenuti ad adottare il piano regolatore generale. Esso vale come piano regolatore generale per gli altri comuni e stabilisce per quali tra loro sia obbligatoria l'adozione di piani regolatori particolareggiati.

ART. 11.

(Durata ed effetti del piano comprensoriale).

Il piano comprensoriale ha vigore a tempo indeterminato. Esso è sottoposto a revisione in relazione agli aggiornamenti apportati al piano regionale o in ogni altro caso nel quale se ne ravvisa la opportunità.

Gli Enti pubblici ed i privati sono tenuti ad osservare le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

ART. 12.

(Piano regolatore generale).

Per i comuni obbligati alla adozione del piano regolatore generale, la legge regionale stabilisce i termini per adottare il piano medesimo, e per sottoporlo a revisione generale.

I relativi provvedimenti sono pubblicati nel *Bollettino Ufficiale* della Regione e per estratto nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Decorso inutilmente il termine assegnato a norma del primo comma, è nominato, secondo le disposizioni della legge regionale un gruppo di progettazione urbanistica, al quale è fissato il termine per la presentazione al comune del progetto del piano.

Qualora il comune non provvede entro sei mesi dalla data di ricevimento del progetto, è nominato un commissario con l'incarico di provvedere alla adozione ed alla presentazione del piano all'Organo competente per l'approvazione.

Gli interventi dello Stato e di altri Enti pubblici per la esecuzione di opere pubbliche comunali sono subordinati alla presentazione del piano regolatore generale nel termine fissato ai sensi del presente articolo.

ART. 13.

(Contenuto del piano regolatore generale).

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

Esso deve contenere in ogni caso:

1°) la divisione in zone del territorio in rapporto alle varie destinazioni di uso, con la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

2°) la rete delle principali vie di comunicazioni stradali, ferroviarie, navigabili ed i relativi impianti;

3°) la ubicazione dei porti, degli aeroporti e delle autostazioni;

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

5°) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale ovvero la loro ubicazione;

6°) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico ambientale e paesistico;

7°) le aree nelle quali è vietata qualsiasi costruzione o nelle quali devono essere rispettate particolari limitazioni;

8°) la ripartizione del territorio avente destinazione urbana e industriale in piani particolareggiati;

9°) la assegnazione di termini distinti per la formazione dei piani particolareggiati, per il compimento delle espropriazioni e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione delle singole zone di ciascun piano particolareggiato;

10°) le parti nelle quali si deve provvedere alla delimitazione di aree aventi speciali funzioni di interesse pubblico;

11°) le norme per l'attuazione del piano.

Per le parti del territorio destinate a zone agricole non è obbligatoria la formazione del piano particolareggiato. Il piano regolatore generale deve indicare l'indice di fabbricabilità e la tipologia dei fabbricati per le zone agricole, dove è ammessa soltanto l'edilizia strettamente necessaria alla condotta del fondo, e nei casi di cui alla lettera *a*) dell'articolo 8 e alla lettera *c*) dell'articolo 10.

ART. 14.

*(Direttive fondamentali
del piano regolatore generale).*

Le direttive fondamentali del piano regolatore generale sono predisposte dal comune e sono sottoposte all'esame dell'Organo che sarà stabilito dalla legge regionale.

Ai fini del coordinamento con le previsioni del piano regionale e degli altri piani, e con le sistemazioni dei beni e di impianti di altre amministrazioni pubbliche la legge regionale stabilisce, altresì, le modalità per una conferenza di servizi, della quale debbono far parte i rappresentanti delle Amministrazioni pubbliche interessate.

ART. 15.

(Adozione del piano regolatore generale).

La legge regionale stabilisce le modalità di adozione del piano da parte del comune, nonché quelle necessarie ad assicurare la pubblicità del piano e la facoltà di Enti o privati di presentare osservazioni nel pubblico interesse e del comune di controdedurre.

ART. 16.

(Approvazione del piano regolatore generale).

Il progetto del piano regolatore generale e le controdeduzioni alle osservazioni presentate sono trasmessi per l'approvazione all'organo che sarà stabilito dalla legge regionale, il quale, accertata la sua rispondenza alle direttive generali, rinvia al comune per il riesame le modificazioni e le integrazioni necessarie all'osservanza di leggi, di regolamenti, del piano regionale e dei piani comprensoriali, nonché quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni che non incidano su aspetti sostanziali del piano stesso.

Il provvedimento di approvazione è pubblicato per estratto nel *Bollettino Ufficiale* della Regione e nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica; il piano è depositato presso gli uffici comunali.

ART. 17.

(Valore del piano regolatore generale).

Il piano regolatore generale del comune ha valore a tempo indeterminato.

Gli Enti pubblici ed i privati sono tenuti ad osservare le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

ART. 18.

(Varianti al piano regolatore generale).

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

ART. 19.

(Espropriazione e utilizzazione di aree).

Il comune obbligato a redigere il piano regolatore generale può espropriare, secondo le modalità dell'articolo 26, aree non edificate e sulle quali insistano costruzioni a carattere provvisorio ed utilizzarle secondo le previsioni della presente legge.

La stessa facoltà può essere esercitata dopo l'approvazione del piano regolatore generale e fino all'approvazione dei piani particolareggiati.

ART. 20.

(Piano regolatore particolareggiato).

Il piano regolatore generale e il piano comprensoriale, nei casi in cui ha valore di piano regolatore generale o in cui prescrive l'adozione di piani particolareggiati, sono obbligatoriamente attuati a mezzo dei piani particolareggiati, comprendenti un'area definita e continua, e, nelle zone di espansione, adeguatamente ampia.

Il piano particolareggiato è compilato dal comune in relazione al programma di graduale sviluppo del piano generale. Nel caso di inosservanza del termine indicato nell'articolo 13, n. 9°), viene fissato un ulteriore termine, decorso il quale si provvede a norma dell'articolo 12 quarto comma.

ART. 21.

(Adozione del piano particolareggiato).

La legge regionale disciplina la procedura di adozione del piano particolareggiato da parte del comune, nonché quella necessaria ad assicurare la facoltà di Enti o privati di presentare osservazioni e del comune di controdedurre.

ART. 22.

(Approvazione del piano particolareggiato).

Il progetto di piano particolareggiato è trasmesso per l'approvazione all'organo stabilito dalla legge regionale, il quale al fine di assicurare la legittimità e la rispondenza al piano regolatore generale, ed agli altri provvedimenti amministrativi vincolanti apporta al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie e decide sulle osservazioni accettate dal comune.

In ogni caso può rinviare il progetto di piano particolareggiato al comune per il riesame, con le proprie osservazioni.

Il provvedimento di approvazione è pubblicato per estratto, nel *Bollettino Ufficiale* della Regione e nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica. Il piano è depositato presso gli Uffici comunali.

ART. 23.

(Contenuto del piano particolareggiato).

Il piano regolatore particolareggiato sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti

dal piano regolatore generale e precisa le opere di urbanizzazione tecnica e sociale previste nelle norme e le aree relative nella misura e forma necessaria per il raggiungimento delle previsioni riservate alla zona.

Esso contiene essenzialmente i seguenti elementi:

a) la rete stradale aperta al pubblico transito della zona, con la indicazione degli allineamenti e dei principali dati altimetrici esistenti e di progetto;

b) la destinazione degli isolati con la indicazione della tipologia edilizia e la suddivisione in lotti fabbricabili, fissando la distribuzione della densità edilizia prevista nella zona nonché, se ritenuto opportuno, la ubicazione, la volumetria e l'uso dei singoli edifici;

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

d) gli edifici destinati a demolizione, a ricostruzione, a risanamento, a restauro, od a bonifica edilizia; in tal caso potrà essere prevista la costituzione di comparti fissando le opportune prescrizioni tecniche;

e) la massa e le altezze delle costruzioni per particolari ambienti, ed eventualmente l'indicazione dei tipi architettonici da adottare;

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

g) le quantità di aree per parcheggi, verde privato e consortile;

h) la indicazione delle opere di urbanizzazione primaria;

i) la relazione illustrativa e le norme urbanistico-edilizie per la esecuzione del piano;

l) il programma di attuazione, con la indicazione sommaria delle spese occorrenti per le opere previste e dei modi per provvedervi.

ART. 24.

(Valore dei piani particolareggiati).

Le prescrizioni del piano particolareggiato hanno valore a tempo indeterminato.

Le opere, le attrezzature, gli impianti od altro intervento previsto per l'attuazione del piano comprensoriale, del piano regolatore generale e per il piano particolareggiato sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti ad ogni effetto di legge.

ART. 25.

(Espropriazioni).

Nell'ambito del piano particolareggiato il comune promuove l'espropriazione, anche per zone, secondo i tempi determinati dalle necessità delle fasi di attuazione:

a) di tutte le aree inedificate, comprese quelle facenti parte del patrimonio dello Stato e degli altri enti pubblici;

b) delle aree già utilizzate per costruzioni se la utilizzazione in atto sia in contrasto rispetto a quella prevista dal piano particolareggiato; e nel caso che revisioni intervenute nel piano regolatore, pur non mutando la destinazione della zona, ne modificchino, però, sensibilmente la struttura ambientale o la volumetria.

Il comune espropria anche quelle aree inedificate che successivamente alla approvazione del piano particolareggiato vengano a rendersi edificabili per demolizione, ricostruzione o qualsiasi altra causa. In tal caso il proprietario ha diritto di prelazione, a parità di offerta, sugli altri concorrenti all'asta per il diritto di superficie.

ART. 26.

(Indennità di espropriazione).

Per le aree che, prima dell'approvazione del piano regolatore generale, avevano destinazione agricola, l'indennità di espropriazione è determinata considerando il terreno come libero da vincoli di contratti agrari e calcolando l'ammontare dell'indennità in base al reddito agrario.

Per le aree già comprese in zone urbanizzate o che avevano nei piani regolatori già approvati destinazione non agricola, l'indennità di espropriazione è stabilita moltiplicando il prezzo agricolo medio, come determinato nel comma precedente, per coefficienti che valutino la rendita differenziale di posizione. Il comune suddivide a tal fine il territorio in zone omogenee e per ciascuna di esse stabilisce con criteri oggettivi un coefficiente. Esso non potrà in ogni caso, per la zona di maggior valore, superare l'indice massimo stabilito, per classi di comuni, dal Comitato dei ministri di cui all'articolo 1.

Nel caso che nelle aree soggette ad esproprio siano comprese delle costruzioni, queste verranno compensate in base al loro valore intrinseco.

In ogni caso l'indennità è fissata prescindendo da qualsiasi incremento di valore che si sia verificato o possa verificarsi direttamente

o indirettamente per effetto della progettazione, dell'adozione e dell'attuazione del piano regolatore generale.

Il sindaco o il presidente del Consorzio, nei casi in cui all'articolo 9, terzo comma, pubblica l'elenco dei beni da espropriare indicando il prezzo offerto per ciascun bene.

Decorsi trenta giorni dalla pubblicazione, l'autorità tutoria, su richiesta del sindaco o del presidente del Consorzio, ordina il pagamento o il deposito della somma offerta nel termine di cui al comma successivo, e pronuncia la espropriazione.

L'indennità di espropriazione, in caso di accordo tra le parti, deve essere pagata e, in caso di contestazione, deve essere depositata entro un termine da stabilirsi dalla legge regionale, decorrente dalla data di rilascio o di consegna del bene. L'espropriante, per il periodo intercorrente tra la data di rilascio o di consegna e quella del pagamento o del deposito dell'indennità, è tenuto a corrispondere gli interessi legali sulle somme dovute.

Il comune è immesso immediatamente nel possesso del bene espropriato e qualsiasi contestazione concernente l'indennità di espropriazione non interrompe il corso della espropriazione e non ne impedisce gli effetti.

ART. 27.

(Consegna dei beni espropriati).

I beni espropriati possono essere lasciati in comodato precario al precedente proprietario col suo consenso. Il comune può conseguire la disponibilità del bene e l'espropriante può chiedere di effettuare la consegna nei termini stabiliti con la legge regionale.

ART. 28.

(Utilizzazione delle aree).

Il comune, acquistate le aree espropriate a norma degli articoli 19 e 25, provvede alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria proporzionalmente al programma edificatorio di competenza comunale.

Il comune cede in proprietà allo Stato e agli Enti territoriali, le aree destinate ad utilizzazione pubblica previo rimborso dei costi di esproprio, delle spese sostenute e degli interessi legali.

Il diritto di superficie sulle aree destinate a edilizia residenziale viene ceduto a mezzo di asta pubblica, salvo che le aree non vengano richieste per il proseguimento dei loro fini istituzionali, entro termine da stabilire con legge regionale, da Enti pubblici

che operano nel settore dell'edilizia e da società cooperative a proprietà indivisa che abbiano per scopo la costruzione di alloggi popolari per i loro soci.

A parità di condizioni sono preferiti nella cessione delle aree i consorzi dei proprietari originari.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione si sommano, per ogni zona preveduta dall'articolo 25, primo comma, le indennità di espropriazione dell'intera zona e gli interessi relativi, il costo delle opere di urbanizzazione e di quello per lo sviluppo dei servizi pubblici, da effettuarsi nel perimetro della zona, nonché una quota per spese generali. Il totale è ripartito sulla superficie delle aree destinate all'edificazione e il quoziente costituisce il prezzo della cessione e, in caso di asta, la base di questa.

Il concessionario del diritto di superficie ha l'obbligo di utilizzare l'area fino al massimo limite volumetrico previsto nel piano particolareggiato. Egli è altresì tenuto a dare inizio alla costruzione entro un anno dalla data della concessione del diritto di superficie ed ha l'obbligo di completarla entro i tre anni. Il mancato rispetto di questi termini comporta la decadenza del diritto di superficie.

Il rimborso delle somme corrisposte sarà fatto senza rivalutazione e senza interessi.

Il diritto di superficie è commerciabile e trasmissibile insieme all'edificio insediato sull'area.

Il diritto di superficie si estingue all'atto della demolizione dell'edificio, o per scadenza del termine temporale esplicitamente indicato all'atto della sua concessione.

È revocato qualora per modifiche intervenute nel piano regolatore si determinano le condizioni di cui alla lettera b) dell'articolo 25.

La revoca comporta, in quest'ultimo caso, l'indennizzo della somma originariamente pagata per il diritto di superficie, rivalutata, e del valore intrinseco dell'edificio.

CAPO III.

NORME ATTINENTI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ART. 29.

(Regolamenti edilizi).

Tutti i comuni devono essere dotati di regolamento edilizio.

In ogni caso le norme del regolamento edilizio difformi dalle prescrizioni dei piani regolatori sono sostituite di diritto dalle prescrizioni stesse.

ART. 30.

(Divieto di utilizzazione edilizia).

A partire dalla data di adozione del piano regolatore generale e fino all'approvazione del piano particolareggiato non è consentita utilizzazione edilizia.

Inoltre, nelle zone a destinazione residenziale e industriale è vietata ogni utilizzazione edilizia fino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

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

ART. 31.

(Disposizione generale sulle costruzioni).

Per costruire, modificare costruzioni, apportare ad esse ampliamenti o varianti, eseguire opere di trasformazione del terreno, è necessaria l'approvazione del progetto di costruzione prevista dall'articolo successivo ovvero la licenza di costruzione prevista dall'articolo 33.

ART. 32.

(Progetti di costruzioni).

Il cessionario delle aree di cui all'articolo 25 deve presentare al comune, per l'approvazione, il progetto di costruzione secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla legge regionale.

La legge regionale stabilisce i termini entro i quali il comune deve adottare le sue decisioni; qualora le decisioni intervengano oltre tali limiti il comune è tenuto a pagare al cessionario, a titolo di risarcimento dei danni, gli interessi legali sulle somme pagate per la cessione dell'area.

I lavori devono essere iniziati o completati, a pena di decadenza, entro i termini stabiliti dal provvedimento di approvazione.

L'approvazione è data quando il progetto sia conforme alle leggi ed ai regolamenti, alle prescrizioni dei piani regolatori ed ai provvedimenti amministrativi vincolanti, nonché alle clausole contenute negli atti relativi alla cessione dell'area ed abbia ottenuto parere favorevole della commissione urbanistica edilizia.

Accertata dal comune la conformità del progetto al disposto di ogni provvedimento amministrativo che disciplini l'edificazione

della zona, l'approvazione preclude qualsiasi altro intervento di organi di amministrazione attiva ai fini della costruzione.

Copia dell'approvazione è affissa nell'albo comunale per la durata di 15 giorni. Altra copia deve essere tenuta nel cantiere a libera visione del pubblico.

Avverso il provvedimento di approvazione del progetto, chiunque può ricorrere al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale; chiunque può prendere visione del provvedimento o richiederne copia.

ART. 33.

(Licenza di costruzione).

Nei casi nei quali in base alla presente legge l'area rimane oggetto di diritto di proprietà, la licenza di costruzione è richiesta al sindaco del comune competente per territorio, con domanda corredata da progetto redatto da tecnico abilitato a norma degli ordinamenti professionali.

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

Si applicano i commi 2° e seguenti del precedente articolo.

ART. 34.

(Licenza d'uso).

Gli edifici di nuova costruzione e trasformati, non possono essere comunque utilizzati prima che il sindaco abbia rilasciato una licenza d'uso, previo accertamento della rispondenza dei lavori eseguiti al progetto approvato, o per gli edifici isolati siti in zone rurali, prima che siano stati garantiti la provvista dell'acqua potabile e lo smaltimento igienico delle acque luride.

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

ART. 35.

(Misure di salvaguardia).

La legge regionale prescrive norme di salvaguardia per l'esecuzione di opere che siano in contrasto con le previsioni dei piani regolatori o che possano pregiudicare la futura attuazione.

ART. 36.

(Conservazione di edifici).

La legge regionale prescrive norme per la conservazione delle caratteristiche degli edifici in zone urbanizzate, per le quali manchino prescrizioni nei piani relativi.

TITOLO III.

**NORME STATALI
SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA**

ART. 37.

(Disposizioni generali).

Fino a quando ciascuna Regione non avrà emanato norme legislative sull'urbanistica in conformità dei principi stabiliti nel titolo I della presente legge, e salva, in ogni caso, l'applicazione delle norme di cui ai titoli I e IV, si applicano nella Regione stessa le disposizioni del presente titolo.

ART. 38.

(Comitato urbanistico regionale).

Il progetto di piano regionale è redatto in conformità dell'articolo 8 da un Comitato urbanistico regionale, nominato dal consiglio regionale o, in sua mancanza, dall'Assemblea regionale dei Consigli provinciali e composto:

- a) dal provveditore regionale alle opere pubbliche, che lo presiede;
- b) da due rappresentanti della Regione;
- c) dai presidenti delle Amministrazioni provinciali;
- d) dai sindaci dei comuni capoluoghi di provincia nonché di altri comuni di maggiore e particolare importanza;
- e) dai sovrintendenti ai monumenti;
- f) dal capo del Compartimento dell'A.N.A.S.
- g) da un rappresentante per ciascuno dei Ministeri che compongono il Comitato dei Ministri di cui all'articolo 1;
- h) da due rappresentanti dei datori di lavoro, due dei lavoratori ed uno dei lavoratori autonomi;
- i) da cinque esperti.

Il vicepresidente del Comitato è eletto tra i rappresentanti della Regione e, in mancanza, delle Amministrazioni provinciali.

Il Comitato urbanistico regionale si avvale, per la predisposizione del progetto, di

una Giunta la cui composizione sarà determinata dal regolamento.

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

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

ART. 39.

(Procedura del piano regionale)

Il progetto di piano regionale è depositato, per la durata di 30 giorni consecutivi presso il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e del deposito è data notizia nel *Foglio annunci legali* delle provincie interessate. Gli Enti pubblici ed ogni altro Ente aventi fini culturali, scientifici e tecnici possono prendere visione del progetto e presentare, nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Il piano regionale è adottato con legge della Regione, in mancanza del Consiglio regionale, il piano è adottato dall'Assemblea regionale dei Consigli provinciali ed approvato con decreto del Presidente della Repubblica, su parere favorevole del Comitato di cui al secondo comma dell'articolo 1.

Il decreto di approvazione è pubblicato per estratto nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Il piano regionale è vincolante per le amministrazioni pubbliche e per i privati.

ART. 40.

(Piano comprensoriale)

Per ogni comprensorio individuato in sede di piano regionale è redatto un piano comprensoriale al quale si applicano le disposizioni dell'articolo 10.

Il progetto di piano è depositato per la durata di 30 giorni consecutivi presso il provveditorato regionale alle opere pubbliche e del deposito è data notizia mediante pubblicazione nel *Foglio annunci legali* delle provincie interessate.

Entro i 30 giorni successivi alla scadenza del deposito le Amministrazioni pubbliche e gli Enti interessati potranno presentare osservazioni.

Il piano è approvato con decreto del Presidente della Regione su parere favorevole del Comitato urbanistico regionale di cui all'articolo 38. Ove non siano istituiti i Consigli re-

gionali, il piano è approvato con decreto del Presidente della Repubblica su parere favorevole del predetto Comitato.

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

Il decreto di approvazione è pubblicato per estratto nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

Al piano comprensoriale si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 10.

ART. 41.

(Consorzio per il piano comprensoriale).

I comuni compresi nel territorio del piano comprensoriale devono costituirsi in Consorzi, per la formazione, l'adozione e la esecuzione del piano stesso secondo le disposizioni della legge comunale e provinciale. Del Consorzio possono far parte le Amministrazioni provinciali ed altri Enti pubblici.

Il Comitato urbanistico regionale può prendere le iniziative per la istituzione del Consorzio.

Si applica l'articolo 9, terzo comma.

ART. 42.

(Attuazione del piano regionale e del piano comprensoriale)

Il Comitato urbanistico regionale coordina l'azione delle pubbliche Amministrazioni nell'ambito del comprensorio, vigila sulla esecuzione dei piani regionali e comprensoriali e riferisce al Comitato dei Ministri, tramite il Ministro per i lavori pubblici, nei casi nei quali accerti che gli interventi e le opere di competenza delle predette Amministrazioni siano difformi dal piano.

ART. 43.

(Piano regolatore generale).

I comuni obbligati ad adottare il piano regolatore generale devono presentare il piano stesso, per l'approvazione all'autorità competente a norma dell'articolo 9 entro due anni dalla data fissata dal piano comprensoriale, salvo proroga da concedersi dalla stessa autorità nel caso di accertata necessità e per un periodo non superiore, comunque, a due anni.

Trascorso il termine indicato nel comma precedente, il Comitato urbanistico regionale nomina un gruppo di progettazione urbanistica per la compilazione del piano, fissandogli il termine per la presentazione del progetto al comune. In tal caso, ove si tratti di

comune capoluogo di provincia, l'Autorità tutoria provvede alla iscrizione di ufficio della relativa spesa nel bilancio del comune.

Qualora il comune non provveda, entro 6 mesi dalla data di ricevimento del progetto, agli adempimenti di sua competenza ed alla presentazione del piano, l'Autorità tutoria nomina un commissario incaricato di provvedere alla adozione ed alla presentazione del piano.

ART. 44.

(Spese).

Secondo il disposto delle leggi regionali, la spesa per le redazioni del piano regolatore generale è a carico dello Stato per i comuni per i quali la redazione stessa è obbligatoria, eccettuati i comuni capoluogo di provincia. Per gli altri comuni lo Stato può assumere a suo carico la spesa predetta qualora gli stessi non siano in grado di provvedervi.

Nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici è stanziata annualmente la somma occorrente.

ART. 45.

(Contenuto del piano regolatore generale).

Il piano regolatore generale considera la totalità del territorio comunale, comprende tutti gli elementi indicati nell'articolo 13 ed è costituito anche dai seguenti elaborati:

- a) una o più planimetrie in scala 1:10.000 per l'intero territorio;
- b) una o più planimetrie in scala 1:5.000 per le previsioni relative all'abitato esistente ed alle zone di immediato sviluppo;
- c) una relazione illustrativa dei criteri informativi del piano.

ART. 46.

*(Direttive fondamentali
del piano regolatore generale).*

Le direttive fondamentali del progetto di piano regolatore generale sono predisposte dalla Giunta municipale previa discussione al Consiglio comunale.

Le direttive, corredate da uno schema grafico contenente la indicazione sommaria della rete delle principali vie di comunicazione, della zonizzazione e dei principali impianti pubblici, sono sottoposte all'esame del Comitato urbanistico regionale, che ne cura il coordinamento con le previsioni e con gli studi del piano regionale e del piano comprensoriale nonché con i programmi di attività e con le

sistemazioni di beni e di impianti delle Amministrazioni statali nell'ambito regionale o comunale.

Per i comuni obbligati a redigere il piano regolatore generale la trasmissione delle direttive al Comitato urbanistico regionale deve avvenire entro sei mesi dalla data fissata dal piano comprensoriale.

ART. 47.

(*Conferenza dei servizi*).

Ai fini del coordinamento di cui al secondo comma dell'articolo precedente, il Comitato urbanistico regionale indice una conferenza dei servizi alla quale partecipano:

- a) il provveditore regionale alle opere pubbliche, che la presiede;
- b) il sindaco del comune interessato o un suo delegato;
- c) il gruppo di progettazione urbanistica incaricato di redigere il piano;
- d) il capo dell'Ufficio tecnico comunale;
- e) il capo dell'Ufficio urbanistico del Provveditorato alle opere pubbliche;
- f) il sovrintendente ai monumenti;
- g) il capo del Compartimento dell'A. N.A.S.;
- h) il capo del Compartimento delle ferrovie dello Stato;
- i) un rappresentante dell'Autorità tutoria;
- l) un rappresentante della Regione, della Provincia o del Consorzio;
- m) un rappresentante dell'Istituto nazionale di urbanistica.

Possono essere chiamati a partecipare alla conferenza dei servizi i rappresentanti delle altre Amministrazioni interessate e possono essere invitati a parteciparvi con voto consultivo, anche esperti.

ART. 48.

(*Pubblicazione del progetto di piano regolatore generale*).

Il progetto di piano regolatore generale è adottato dal comune con deliberazione consiliare, ed è depositato negli Uffici comunali per la durata di 30 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di inserzione nel *Foglio annunci legali* dell'avviso previsto dal comma successivo e durante i quali chiunque può prendere visione del progetto. Nel termine di 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito chiunque ha facoltà di presentare al comune osservazioni nel pubblico interesse.

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

ART. 49.

(*Approvazione del piano regolatore generale
Valore e varianti*).

Per l'approvazione del piano regolatore generale dei comuni si applicano le disposizioni dell'articolo 40, 4° comma.

Con il decreto di approvazione sono decise le osservazioni e possono essere apportate al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

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

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

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

Un estratto del decreto è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana. Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato negli uffici comunali a libera visione del pubblico. Il deposito è reso noto nei modi stabiliti dal secondo comma dell'articolo precedente.

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

Si applicano le disposizioni degli articoli 17 e 18.

ART. 50.

(*Espropriazione e utilizzazione di aree*).

Il comune obbligato a redigere il piano regolatore generale può procedere ad espropriazioni in conformità all'articolo 19.

ART. 51.

(*Piano regolatore particolareggiato*).

Per l'attuazione del piano regolatore generale si applicano le disposizioni dell'articolo 20.

In caso di inosservanza del termine indicato nell'articolo 13, n. 9°), l'autorità tutoria, su richiesta del provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario.

ART. 52.

(Elaborati del piano particolareggiato).

Il piano regolatore particolareggiato sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dal piano regolatore generale, comprende tutti gli elementi indicati nell'articolo 23 ed è costituito anche dai seguenti elaborati:

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

2°) grafici ed altri atti tecnici contenenti gli elementi indicati nell'articolo 23;

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

ART. 53.

(Pubblicazione del progetto di piano particolareggiato).

Il progetto di piano regolatore particolareggiato è adottato con deliberazione del Consiglio comunale ed è depositato negli uffici comunali per un periodo di 30 giorni consecutivi decorrenti dalla data di inserzione nel *Foglio annunci legali* di un avviso ai sensi dell'articolo 48, secondo comma e durante i quali chiunque può prenderne visione. Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, chiunque può presentare al comune osservazioni.

ART. 54.

(Approvazione del piano particolareggiato).

Per l'approvazione del piano particolareggiato si applicano le disposizioni dell'articolo 40, 4° comma.

Con il decreto di approvazione sono decise le osservazioni e possono essere apportate al piano le modifiche o le integrazioni necessarie in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni nonché quelle che siano indispensabili per assicurare l'osservanza del piano regolatore generale.

Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato negli uffici comunali a libera visione del pubblico.

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

Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 24.

Le variazioni sono approvate con la stessa procedura del piano originario.

ART. 55.

(Espropriazione ed utilizzazione dei beni).

Nel caso che il Comune eserciti la facoltà prevista dall'articolo 50, ovvero dopo approvato il piano particolareggiato, si applicano gli articoli 25, 26 e 27, con le seguenti integrazioni.

L'indennità di espropriazione, in caso di accordo tra le parti deve essere pagata o, in caso di contestazione, deve essere depositata dal comune entro un anno dalla data del rilascio o di consegna del bene. Il comune per il periodo intercorrente tra la data di rilascio o di consegna e quella di pagamento o del deposito dell'indennità, è tenuto a corrispondere gli interessi legali sulle somme dovute.

Il comune, per conseguire il rilascio del bene, e l'espropriato, per effettuare la consegna, debbono dare un preavviso di 120 giorni.

Per l'utilizzazione delle aree si applica l'articolo 28.

CAPO II.

NORME ATTINENTI ALL'ATTIVITÀ
EDILIZIA

ART. 56.

(Regolamenti edilizi).

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

1°) formazione, attribuzione e funzionamento della Commissione comunale di urbanistica ed edilizia; essa deve essere composta da non meno di 5 membri, rappresentativi degli interessi pubblici, particolarmente rilevanti nel comune, ed è presieduta dal sindaco o da un suo delegato. Più comuni possono costituire una sola Commissione urbanistica-edilizia; in tal caso fanno parte della Commissione tutti i sindaci dei comuni interessati che ne assumono la presidenza in ordine agli affari di rispettiva competenza;

2°) procedura per il rilascio delle licenze di costruzione e d'uso per l'approvazione dei progetti;

3°) compilazione caratteristiche tecniche dei progetti di costruzione;

4°) volumetria, tipologia, forma, altezze, distacchi degli edifici da progettare sulle aree di proprietà privata e su quelle in cessione;

5°) caratteri esterni degli edifici e materiali da costruzione;

6°) norme igieniche da osservare;

7°) direzione dei lavori e regole da osservare nella costruzione e per garantire la pubblica incolumità;

8°) vigilanza sulla esecuzione dei lavori;

9°) disciplina sull'uso e sulla manutenzione degli edifici e delle aree scoperte;

10°) ogni altra disposizione attinente alla materia edilizia e comunque opportuna per l'attuazione dei piani.

Il regolamento edilizio è approvato dalla Giunta provinciale amministrativa su conforme parere del provveditore regionale alle opere pubbliche.

ART. 57.

(Disposizione generale sulle costruzioni).

Per costruire, demolire costruzioni, apportare ad esse modificazioni e ampliamenti, seguire opere di trasformazione del terreno è necessaria l'approvazione del progetto di costruzione prevista dall'articolo successivo ovvero la licenza di costruzione preveduta dall'articolo 59.

Si applica la disposizione contenuta nell'articolo 30.

ART. 58.

(Progetti di costruzione).

Il cessionario delle aree di cui all'articolo 28, entro sei mesi dalla cessione, deve presentare al comune, per l'approvazione, il progetto di costruzione conforme alle prescrizioni del piano particolareggiato, del regolamento edilizio e del bando d'asta, su parere conforme della commissione urbanistica edilizia.

Il sindaco adotta la decisione entro 90 giorni dalla presentazione delle domande, stabilendo i termini per l'inizio e il completamento dei lavori.

Il provvedimento negativo è motivato e fissa un nuovo termine per la presentazione di un nuovo progetto.

I termini dettati per i cessionari possono essere prorogati per una sola volta per giustificati motivi. La loro inosservanza comporta la decadenza della cessione di pieno diritto.

Qualora le determinazioni del comune siano adottate oltre i termini stabiliti dal com-

ma 2° il comune è tenuto a pagare per la cessione dell'area.

Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 32, comma 4° e successivi.

ART. 59.

(Licenza di costruzione).

Per la licenza di costruzione si applicano le disposizioni dell'articolo 33.

La licenza è rilasciata dal sindaco, su parere conforme della Commissione urbanistico-edilizia comunale entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda. Trascorso detto termine il silenzio dell'Amministrazione equivale a tutti gli effetti a rifiuto.

ART. 60.

(Licenza d'uso).

Agli edifici di nuova costruzione o trasformati si applica il disposto dell'articolo 34.

ART. 61.

(Misure di salvaguardia).

Dalla data della deliberazione comunale di adozione del piano regolatore generale e particolareggiato e fino alla emanazione del relativo provvedimento di approvazione il sindaco non può rilasciare licenze per le opere sia di amministrazioni pubbliche sia di privati che, pur non comportando utilizzazione edilizia, siano in contrasto con le previsioni del piano adottato o che, comunque, possano pregiudicarne la futura attuazione.

Nello stesso periodo indicato nel primo comma, il sindaco su parere conforme della Commissione urbanistica ed edilizia comunale, può ordinare la sospensione di costruzioni o di lavori di trasformazioni in corso che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano. La sospensione può essere protratta fino alla data di pubblicazione del provvedimento di approvazione del piano.

In caso di inerzia del sindaco, i provvedimenti contemplati nel comma sono adottati dall'Autorità tutoria su segnalazione delle Amministrazioni interessate.

ART. 62.

(Conservazione di edifici).

Gli edifici esistenti nelle zone già urbanizzate e per le quali manchino prescrizioni nel

piano regolatore generale e nel piano particolareggiato devono essere mantenuti con i loro caratteri.

ART. 63.

(Vigilanza sulle costruzioni).

Il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del comune per assicurare la rispondenza alle norme della presente legge e del relativo regolamento nonché del regolamento edilizio, alle prescrizioni del piano regolatore ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione o nel provvedimento di approvazione del progetto a termini dell'articolo 58.

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

In caso di costruzione abusiva o di proseguimento dei lavori dopo l'ordinanza di sospensione, il sindaco ordina la demolizione a spese della parte, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Al pagamento delle spese relative alla esecuzione in danno sono solidamente obbligati il committente, il direttore dei lavori che ha eseguito i lavori.

L'appaltatore può essere cancellato dagli elenchi delle ditte ammesse agli appalti delle opere pubbliche.

In caso di inerzia del sindaco il Ministro per i lavori pubblici lo invita a provvedere fissandogli un termine non superiore a 60 giorni, decorso inutilmente il quale egli si sostituisce per quanto necessario.

ART. 64.

(Annullamento di ufficio).

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

In pendenza della procedura di annullamento, il Ministro per i lavori pubblici può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 65.

(Costruzioni di Amministrazioni statali).

Per le costruzioni dello Stato, il comune, nei casi indicati nel 2° comma dell'articolo 63, rimette gli atti al Ministro per i lavori pubblici, il quale provvede.

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

TITOLO IV.

DISPOSIZIONI COMUNI

CAPO I.

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 66.

(Progetti di opere pubbliche).

I progetti delle costruzioni dello Stato e degli altri Enti pubblici devono essere muniti di una esplicita dichiarazione con la quale il capo del servizio competente attesti che i progetti stessi sono stati redatti in conformità al piano regolatore.

ART. 67.

(Oneri e vincoli non indennizzabili).

Per i vincoli di zona, per le limitazioni e per gli oneri gravanti sulle costruzioni, per le destinazioni di uso comunque attribuite agli immobili dai piani regolatori non è dovuta alcuna indennità.

ART. 68.

(Divieto di utilizzazione edilizia in deroga).

I piani regolatori ed i regolamenti comunali non possono consentire utilizzazioni edilizie in deroga alle relative norme e prescrizioni.

È abrogata ogni norma statale e comunale che disponga diversamente.

CAPO II.

COMPARTI ED OPERE DI RISANAMENTO

ART. 69.

(Delimitazione dei centri).

Nei piani regionali devono essere indicati i centri storico-artistici ed ambientali che devono essere mantenuti nella loro integrità, quelli che devono essere conservati previo risanamento, nonché i quartieri o nuclei abitati per i quali deve procedersi a risanamento igienico-sanitario.

Nel perimetro dei centri storico-artistici ed ambientali è vietata ogni trasformazione o mutamento dello stato dei luoghi fino all'approvazione dei piani particolareggiati, salva la facoltà del sindaco, nei casi di accertata urgente necessità, di autorizzare l'esecuzione di opere straordinarie, di manutenzione negli edifici, purché non diano luogo a trasformazioni pregiudizievoli.

Per l'attuazione del risanamento conservativo dei centri storico-artistici ed ambientali, i comuni procederanno mediante la costituzione di comparti obbligatori.

ART. 70.

(Comparti).

Il comparto comprende costruzioni da trasformare o da risanare secondo speciali prescrizioni ed aree inedificate. 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 ed altri spazi di uso pubblico.

Il comune procede alla formazione dei comparti in sede di piano particolareggiato.

La formazione dei comparti è disposta con deliberazione consiliare.

Per la procedura di formazione si applicano le disposizioni dell'articolo 53. Il piano è approvato con la stessa procedura del piano particolareggiato ed è depositato agli Uffici comunali ai sensi dell'articolo 54, 5° comma.

ART. 71.

(Partecipazione dei proprietari al comparto).

I proprietari partecipano al comparto con una quota percentuale al valore dell'immobile conferito rispetto all'intero comparto se-

condo le destinazioni anteriori alle previsioni del piano regolatore generale.

Le quote sono stabilite mediante accordo fra gli interessati.

ART. 72.

(Consorzi e opere del comparto).

Formato il comparto, il sindaco fissa ai proprietari un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore ai 180, entro il quale essi devono dichiarare se intendono procedere riuniti alle opere per le quali il comparto è stato costituito.

Per la costituzione del Consorzio è sufficiente il consenso dei proprietari rappresentanti i sei decimi del valore dei beni dell'intero comparto.

I Consorzi conseguono la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione dei beni e delle costruzioni appartenenti ai non aderenti, al valore venale.

Decorso inutilmente il termine stabilito dal comune, questo promuove direttamente la espropriazione, a norma dell'articolo 26.

I lavori per la realizzazione del comparto sono dichiarati indifferibili ed urgenti.

ART. 73.

(Assegnazione del comparto).

Il comune indice, per l'assegnazione in tutto o in parte del comparto, una gara ai sensi dell'articolo 28.

Gli acquirenti devono iniziare o ultimare i lavori per i quali il comparto è stato costituito, nei termini stabiliti dal comune nel bando in gara.

ART. 74.

(Progetto di comparto di risanamento).

Il progetto di comparto di risanamento dei centri storico-artistici ed ambientali deve essere redatto sulla base di un rilievo particolareggiato di ogni singolo edificio e di ogni elemento di pregio architettonico o artistico contenuto nel comparto ed indica le opere di restauro o di risanamento, la destinazione degli edifici, l'eventuale rifusione particellare e la sistemazione degli spazi ineditati.

Negli interventi su edifici storico-artistici ed ambientali, saranno, di norma, ammesse trasformazioni che garantiscano la integrità e la inalterabilità dei prospetti e degli elementi architettonici autentici e non saranno consentiti aumenti di volume o di altezza.

CAPO III.

DISPOSIZIONI FINANZIARIE E
TRIBUTARIE

ART. 75.

(Mutui).

Per l'attuazione dei piani regolatori generali, particolareggiati e dei comparti, la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui ai comuni anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 300 del testo unico 3 marzo 1934, n. 383.

ART. 76.

(Gestioni urbanistiche).

Presso ogni comune è costituita un'amministrazione separata per la gestione urbanistica. Sono imputati ad essa i proventi per la cessione delle aree e i contributi che il comune riceve per fini di conservazione del patrimonio artistico, di risanamento edilizio, di edilizia popolare e per ogni altro fine connesso con l'aspetto urbanistico.

Il fondo della gestione di cui al precedente comma costituisce garanzia comune delle indennità di espropriazione dovute per l'attuazione dei piani indicati nell'articolo precedente.

Gli atti di cessione delle aree ai sensi dell'articolo 55, ultimo comma, sono rogati dal segretario comunale.

ART. 77.

(Agevolazioni tributarie).

Salvo le maggiori agevolazioni tributarie previste da speciali disposizioni di legge, gli atti di espropriazione e di cessione delle aree in applicazione della presente legge e delle leggi urbanistiche regionali sono sottoposti a registrazione a tassa fissa; le imposte ipotecarie a garanzia dei mutui contratti per l'acquisizione delle aree stesse, sono ridotte al quarto.

Gli immobili espropriati dai comuni sono esenti da ogni imposta loro afferente, restando a carico dei comodatari precari dei beni espropriati le imposte inerenti all'attività agricola o industriale di cui venga continuato l'esercizio sui beni stessi.

I vincoli previsti dall'articolo 67 comportano l'immediata revisione delle imposte afferenti agli immobili sui quali gravano.

ART. 78.

(Finanziamenti).

Nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici sono annualmente stanziati i fondi occorrenti per concedere sovvenzioni ai comuni che non sono in grado di provvedere alle opere di risanamento e restauro dei centri storico-artistici ed ambientali.

CAPO IV.

SANZIONI

ART. 79.

(Lavori ed utilizzazioni non autorizzati).

Chiunque intraprende lavori di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione, di modifica o di ampliamento di edifici esistenti senza l'approvazione dei progetti di cui agli articoli 32 e 58 o senza la licenza di costruzione di cui agli articoli 33 e 59, ovvero li prosegue nonostante l'ordine di sospensione, è punito con la reclusione fino a tre mesi e con la multa fino a lire 1.000.000.

Chiunque utilizza gli edifici di nuova costruzione e trasformazione senza la licenza d'uso è punito con la multa fino a lire 1.000.000.

ART. 80.

(Violazione delle prescrizioni di altezza e di distanza).

Chiunque, nella costruzione di nuovi edifici o nella ricostruzione, modifica o ampliamento di edifici esistenti, ecceda i vincoli di altezza o di distanza stabiliti nel piano regolatore generale o particolareggiato, o a questo equiparato, è punito con la reclusione fino a tre mesi e con la multa fino a lire 1.000.000.

La condanna comporta l'obbligo di demolizione delle parti costruite in precedenza.

ART. 81.

(Decadenza dai benefici tributari).

Chiunque intraprende lavori preveduti nell'articolo 79, primo comma, ovvero li prosegue nonostante l'ordine di sospensione, decade da ogni agevolazione tributaria inerente alla costruzione.

TITOLO V.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 82.

(Obbligo di adozione del piano regolatore).

Fino a quando non saranno stati approvati i piani comprensoriali restano fermi gli elenchi dei comuni tenuti ad adottare il piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. La procedura per l'adozione e l'approvazione dei piani è disciplinata dalla presente legge.

ART. 83.

(Piani regolatori in corso).

Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge, i piani regolatori generali e particolareggiati già adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge sono resi conformi alla nuova legge e successivamente approvati secondo le norme della legge stessa.

ART. 84.

(Revisione dei piani vigenti).

I piani regolatori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge saranno revisionati entro due anni dall'approvazione dei piani comprensoriali.

Qualora il piano comprensoriale non sia stato approvato entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani indicati nel comma precedente saranno revisionati entro i due anni successivi, allo scopo di essere messi in armonia con le disposizioni della legge stessa.

ART. 85.

(Efficacia dei piani particolareggiati e di ricostruzione vigenti).

I piani particolareggiati e i piani di ricostruzione vigenti alla data di approvazione del piano comprensoriale e del piano regolatore generale successivo alla entrata in vigore della presente legge continuano ad avere vigore fino al momento della loro attuazione per le parti in cui non hanno ricevuto esecuzione, sempreché non contrastino con le linee di nuovo piano.

ART. 86.

(Lottizzazione di aree).

Per le aree lottizzate a norma della legge e già edificate alla data di pubblicazione della presente legge, ma non comprese in un piano particolareggiato approvato, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari, sempreché la destinazione delle aree sia confermata dal piano regolatore.

In caso di inadempienza da parte di questi, il comune, previa diffida, provvede direttamente, recuperando la quota a carico di ciascun proprietario.

Le aree lottizzate ed inedificate alla data di pubblicazione della presente legge sono regolate dalle norme in questa contenute.

ART. 87.

(Deroga al divieto di utilizzazione edilizia).

I comuni in possesso di piano regolatore generale già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge hanno l'obbligo di adottare i relativi piani particolareggiati previsti per le zone di immediata espansione entro un anno dalla data stessa.

Durante tale periodo non si applica il disposto degli articoli 30 e 57, ferme restando le disposizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

ART. 88.

(Piani di acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare).

Ai piani approvati in base alla legge 18 aprile 1962, n. 167, si applicano le disposizioni degli articoli 55 e 57 della presente legge, restando abrogata ogni disposizione con questa incompatibile.

ART. 89.

(Entrata in vigore della legge).

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