

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **BONALDI, D'ANDREA, CHIARIELLO e MASSOBRIO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1° APRILE 1966

Norme transitorie per l'attuazione del nuovo piano regolatore di Roma

ONOREVOLI SENATORI — In data 16 dicembre 1965 è stato approvato il nuovo piano regolatore della città di Roma, redatto secondo le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Conseguentemente, stante il disposto dell'articolo 1 della legge n. 1357 del 21 dicembre 1955, è cessata la efficacia del preesistente piano regolatore, approvato con regio decreto-legge n. 981 del 6 luglio 1931 — convertito, con modificazioni, nella legge n. 355 del 24 marzo 1932 — e successivi ampliamenti, e del piano edilizio e di ampliamento della spiaggia di Roma, approvato con legge n. 1938 del 21 dicembre 1933.

Dalla stessa data ha cessato di aver vigore il regime giuridico stabilito nelle leggi suddette, in quanto sostituito da quello prescritto dalla legge 17 agosto 1942, numero 1150.

Il nuovo piano regolatore comporta la caducazione, oltre che del piano regolatore del 1931, anche dei piani particolareggiati di esecuzione dello stesso, già approvati ma non ancora integralmente eseguiti. Se si considera che i piani particolareggiati costituiscono lo strumento più idoneo e più razionale per un'adeguata attuazione del piano regolatore generale e, in quanto piani di dettaglio, condizionano l'attività costruttiva pubblica e privata, ben si può compren-

dere a quali conseguenze negative andrebbe incontro la città di Roma qualora, pur con l'approvazione del nuovo piano regolatore generale, dovesse per lungo tempo restare sprovvista di piani particolareggiati.

Fino all'approvazione dei nuovi piani particolareggiati infatti non si potrebbe nè da parte del Comune procedere alla esecuzione di opere pubbliche di urbanizzazione, nè da parte dei privati dare impulso ad iniziative edilizie, bloccate sul nascere dalla difficoltà di autorizzazione delle stesse da parte della Amministrazione cittadina.

Ciò comporterebbe un ulteriore aggravamento della già difficile situazione del settore edilizio, settore che, non bisogna dimenticarlo, costituisce per Roma la principale attività e che ha già subito e continua a subire i più negativi influssi dell'andamento dell'attuale sfavorevole fase congiunturale.

Infatti, a puro titolo esemplificativo ricordiamo che dai 185.000 vani costruiti nel 1962, si è passati a 151.000 nel 1963 e a 134 mila nel 1964.

Il settore edilizio, d'altra parte, non sarebbe l'unico ad essere colpito dalla mancanza di piani particolareggiati: è cosa nota infatti che attorno all'edilizia ruotano numerosi altri settori di attività, i quali tutti

subirebbero notevoli e preoccupanti ripercussioni.

Non bisogna inoltre dimenticare che al destino del settore edilizio — e questo è l'aspetto più preoccupante di una eventuale stasi del settore stesso — è legato il problema dell'occupazione di numerosa mano d'opera; l'attività edilizia assorbe infatti un'altissima percentuale di mano d'opera, una parte rilevante della quale perderebbe sicuramente il posto di lavoro nel caso che non si trovasse un adeguato rimedio alla mancanza di nuovi piani particolareggiati di esecuzione ed alla conseguente inevitabile stasi edilizia.

Ai gravosi problemi che comporta la caducazione dei piani particolareggiati si può e si deve porre rimedio mediante l'emanazione di norme transitorie che disciplinino la fase del passaggio dal vecchio al nuovo regime urbanistico della città di Roma.

Se non ci trovassimo in una situazione di passaggio da un piano regolatore, anteriore alla legge urbanistica, del 1942 e approvato per legge, ad un nuovo piano regolatore, emanato con atto amministrativo (decreto del Capo dello Stato 16 dicembre 1965), (ai fini della edificabilità secondo le norme edilizie anteriori, quando non vi sia contrasto con le previsioni del nuovo piano regolatore generale), potrebbe bastare l'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 il quale stabilisce che il piano particolareggiato venuto a scadenza « diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso ».

Un provvedimento speciale si rende invece necessario per mantenere l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità per le opere che il Comune è chiamato a compiere, dato che è venuta a cessare, con la scadenza dei piani, la dichiarazione di pubblica utilità, in essi implicita, che facoltizza il Comune a procedere agli espropri. A tale necessità provvede il primo comma dell'articolo 1.

Analogamente si dispone con il secondo comma per le zone comprese nel perimetro del vecchio piano regolatore generale non dotate di piani particolareggiati. Come è noto, il piano regolatore del 1931, pur prevedendo la successiva adozione di piani particolareggiati di esecuzione, non aveva una semplice generica funzione di piano di orientamento, ma in molti casi assumeva una funzione analoga a quella del piano particolareggiato e fu anzi ritenuto che i vincoli imposti alla proprietà privata dovessero farsi risalire, ai fini dell'eventuale indennizzo, alla stessa data di entrata in vigore del piano generale. D'altra parte, l'articolo 13 della legge 24 marzo 1932, n. 355 consentiva la costruzione tanto nella zona centrale come in quella di ampliamento, quando fosse già stata costruita la rete stradale, senza richiedere la preventiva approvazione del piano particolareggiato.

Con l'articolo 2 viene disciplinato il passaggio dal vecchio regime speciale al nuovo regime generale della materia attinente alla imposizione del contributo di miglioria specifica.

La legge con cui fu approvato il piano regolatore 1931 consentiva al Comune l'applicazione del contributo di piano regolatore, regolato da norme speciali, diverse da quelle contenute nel testo unico sulla finanza locale concernenti i contributi di miglioria specifica e generica. Tutta questa materia è stata però regolata *ex novo* dalla legge 5 marzo 1963, n. 246, la quale assoggetta al contributo di miglioria specifica gli incrementi di valore derivati ai beni immobili — tanto agli edifici che alle aree edificabili — non solo da opere di piano regolatore eseguite dal Comune, come era previsto dalla legge 24 marzo 1932 e disciplinato dalla successiva legge 4 giugno 1936, n. 1987, ma anche a seguito dell'introduzione di servizi pubblici o, addirittura, quando una variante del piano particolareggiato comporti una migliore utilizzabilità edificatoria dell'immobile. La stessa legge assoggetta poi all'imposta sugli incrementi di valore le aree edificabili — comprese quelle di risulta dalla demolizione di edifici preesistenti — quando l'incremento derivi da altri fattori.

Mentre però le citate leggi del 1932 e 1936 concedevano al Comune di deliberare l'imposizione del contributo entro un quinquennio dalla data di ultimazione delle opere di piano regolatore, la nuova legge, all'articolo 36, limita l'esercizio di tale facoltà ad un anno dalla data di collaudo della opera pubblica o dall'adozione delle varianti al piano particolareggiato e la ragione è evidente dato che l'applicazione del contributo di miglioria specifica deve precedere quella dell'imposta sugli incrementi di valore soggetto a questa seconda imposta è detratto l'incremento di valore assoggettato, per il medesimo periodo, al contributo di miglioria specifica.

Con l'articolo 2 si propone anzitutto (primo comma) un criterio di discriminazione temporale nel senso di mantenere l'efficacia delle deliberazioni con cui siano stati approvati gli elenchi dei proprietari avvantaggiati dalle opere e tenuti pertanto al pagamento del contributo relativo, sempre che tali deliberazioni siano anteriori alla data

del 16 dicembre 1965, di approvazione del nuovo piano regolatore generale anche se gli elenchi non siano stati notificati agli interessati. Si dispone inoltre che rimanga applicabile tutto il complesso delle norme della legge 4 giugno 1936, n. 1987, sia per quanto riguarda le notificazioni, i ricorsi al Collegio speciale presso la Corte di appello di Roma, nonchè le riscossioni.

Le opere compiute e collaudate dopo il 16 dicembre 1965 rimangono ovviamente regolate dalla legge 5 marzo 1963, n. 246.

Per evitare un salto di imposta che privi il Comune della facoltà di imporre i contributi per le opere collaudate anteriormente al 16 dicembre 1965 ma per le quali non sia stata ancora adottata la delibera di imposizione del contributo, si propone (secondo comma) che il termine di un anno, di cui all'articolo 36 della legge n. 246 del 1963, decorra, in tali casi, dal 16 dicembre 1965, cosicchè il Comune possa provvedere tempestivamente alle necessarie delibere.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Le previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore di Roma approvato con regio decreto-legge 6 luglio 1931, n. 981, convertito, con modificazioni, nella legge 24 marzo 1932, n. 355 e del piano di massima edilizio e di ampliamento della spiaggia di Roma approvato con regio decreto-legge 13 luglio 1933, n. 1331, convertito nella legge 21 dicembre 1933, n. 1938 e successive estensioni e variazioni, conservano efficacia oltre che per quanto disposto all'articolo 17, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, anche agli effetti della dichiarazione di pubblica utilità per la esecuzione delle opere pubbliche limitatamente alle parti che non contrastino agli allineamenti ed alle prescrizioni di zona del nuovo piano regolatore generale, fino alla approva-

zione dei piani particolareggiati di esecuzione di detto piano generale ed in ogni caso non oltre tre anni dalla data della sua approvazione.

Con le stesse limitazioni oggettive e temporali, e salva la eccezione contemplata al comma seguente, nelle zone comprese nel perimetro del piano regolatore generale e dei piani di massima edilizio e di ampliamento indicati al comma precedente, ma non dotate di piano particolareggiato, continuano ad osservarsi ai fini della edificabilità le previsioni degli allineamenti, delle destinazioni, e le norme edilizie contemplate dai piani suddetti.

I piani particolareggiati compresi nel perimetro della zona « A » del nuovo piano regolatore generale hanno efficacia, con le condizioni ed i termini suindicati, solo per quanto riguarda le previsioni ed i vincoli attinenti alle opere pubbliche.

Art. 2.

Le deliberazioni di approvazioni dell'elenco dei proprietari avvantaggiati dalle opere di piano regolatore, adottate anteriormente alla data di approvazione del nuovo piano regolatore generale, conservano efficacia secondo le norme della legge 4 giugno 1936, n. 1987, le quali sono pure applicabili per quanto riguarda le notifiche, i ricorsi e la riscossione.

Negli altri casi di opere eseguite dal Comune e collaudate nel quinquennio anteriore alla data indicata al primo comma del presente articolo, si applica integralmente la legge 5 marzo 1963, n. 246, ma il termine di un anno di cui all'articolo 36 di tale legge decorre dalla data di approvazione del nuovo piano regolatore generale.

Art. 3.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica ed ha effetto dalla data di approvazione del nuovo piano regolatore generale.