

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **DEGOLA, DE GIUSEPPE, TONUTTI, MANCINO, SANTALCO, CODAZZI, JERVOLINO RUSSO, PATRIARCA, FALLUCCHI, MEZZAPESA, PACINI, GIUST, CENGARLE, COSTA, MELANDRI, TRIGLIA, BERLANDA, MURMURA, D'AGOSTINI, VETTORI, BOGGIO, BOMBARDIERI, PAVAN, SPITELLA, ACCILI, FIMOGNARI, FERRARA Nicola, D'AMELIO, RIGGIO, TOMELLERI, MELOTTO, DAMAGIO, BERNASSOLA, MASCARO, PINTO Michele, VERNASCHI, VENTURI e FOSCHI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 GIUGNO 1984

Legge-quadro in materia urbanistica

ONOREVOLI SENATORI. — Le tormentate vicende del settore edilizio in generale ed il progressivo acuirsi del problema della casa inducono ad affrontare in modo organico, ed anche come riordino di troppe leggi che si sono avvicendate nel passato, l'intera materia, dando così vita ad un sostanziale « testo unico » sostitutivo in gran parte delle norme precedenti.

La complessità degli argomenti induce peraltro a suddividere in diversi disegni di legge le quattro parti che costituiscono la sostanza della materia stessa:

1) norme di snellimento e riordino delle disposizioni urbanistiche ed edilizie contenute nella legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e nella legge n. 10 del 28 gennaio 1977, nonché, per alcune parti, nella legge n. 457 del 1978;

2) norme relative all'edilizia convenzionata, convenzionata-agevolata e sovven-

zionata, riassumendo sostanzialmente molte norme contenute nella legge n. 865 del 22 ottobre 1971 ed in quelle successive e con questa coordinate, nonché in particolare la legge n. 513 dell'8 agosto 1977 e la sopra richiamata legge n. 457 del 5 agosto 1978 nella parte che concerne in modo specifico il piano decennale per l'edilizia;

3) norme relative al sistema fiscale, nel tentativo di dare razionale organicità anche a questo settore, che forse più di ogni altro ha risentito e risente delle contraddizioni legislative ed attuative sia centrali che periferiche;

4) norme relative alle modalità di acquisizione di aree mediante l'esproprio per la realizzazione di opere di pubblica utilità sia di iniziativa dello Stato che di altri enti; norme inderogabili ed urgenti a seguito della pronuncia della nota sentenza della Corte costituzionale n. 5 del gennaio

1980 e della conseguente cosiddetta legge « tampone », alla quale obiettivamente non si possono chiedere effetti che vadano oltre quella funzione che è propria, appunto, di un tampone.

Il disegno di legge che viene qui presentato è il primo dei quattro ed ha, come si è detto, per oggetto l'accelerazione delle procedure, il riordino delle medesime e il più specifico coordinamento, in grande misura anche abrogativo, di norme esistenti.

In effetti l'incrostazione di norme nuove su quelle vecchie, l'inseguirsi vorticoso di richiami e riferimenti che il più delle volte lasciano insoluto anche il problema, fondamentale per l'interprete, di quali leggi precedenti siano abrogate e quali non lo siano, sono circostanze che pongono problemi operativi di grande difficoltà.

A quanto sopra, poi, va aggiunto come il passaggio di fondamentali competenze dello Stato alle Regioni (passaggio che, ove occorresse, si conferma ancora come indispensabile e rispondente ad irrinunciabili esigenze politiche, amministrative e di funzionalità) abbia comportato un periodo non breve (purtroppo per alcune Regioni forse ancora non concluso) di paralizzanti incertezze.

Gli stessi rapporti tra Regioni e Comuni, ai quali ultimi, non va dimenticato, è rimessa la competenza primaria in materia urbanistico-edilizia, hanno notevolmente sofferto delle incertezze legislative. E tanto ciò è vero che sia alla Camera che al Senato numerose sono state anche nel corso della VIII legislatura le iniziative legislative in materia proprio agli effetti di assicurare più armonica razionalità nel settore.

Gli inconvenienti derivanti dalla complessità e macchinosità delle procedure sono purtroppo sotto gli occhi di tutti e non c'è bisogno di riassumerli.

* * *

Il disegno di legge che segue si suddivide in due parti principali: la prima parte, dall'articolo 1 all'articolo 18, tende a dare una cospicua definizione dei vari strumenti che regolano, sia a livello regionale che a livello comunale, la disciplina urbanistica.

In particolare, vengono stabilite le competenze delle Regioni e descritti, per quanto riguarda il loro contenuto e le procedure richieste, i piani regionali da considerarsi, anche se facoltativi, particolarmente utili per le indicazioni programmatiche relative alle infrastrutture di carattere pubblico e di interesse, appunto, regionale. Vengono inoltre definiti i contenuti e le procedure dei piani comunali confermando la preminenza del piano regolatore generale comunale e stabilendo in modo dettagliato quali siano gli strumenti attraverso i quali (piani particolareggiati o, in certi casi, direttamente la concessione) il piano regolatore generale si attua.

Vengono altresì stabilite norme particolari per quanto concerne i controversi piani di attuazione che — è stato rilevato — mentre hanno portato spesso a situazioni paralizzanti, non hanno contribuito a quel coordinamento di iniziative che è da considerarsi, viceversa, essenziale. È stata per questo esclusa, in alcune definite ipotesi, l'applicabilità dei piani di attuazione, demandando inoltre alle Regioni anche eccezioni più ampie di quelle previste nel disegno di legge. Viene, infine, precisato che i piani particolareggiati non sono richiesti in zone di edilizia esistente.

La seconda parte, che coincide col titolo II e che va dall'articolo 19 al 47, stabilisce le norme che regolano l'attività urbanistica ed edilizia dando anche la definizione distintiva tra i due diversi tipi di edilizia.

Per le nuove costruzioni, dopo aver confermato la titolarità delle decisioni nella persona del sindaco, si stabiliscono agli articoli da 24 a 38 le nuove procedure. Viene previsto, in particolare, che l'attività del comune si suddivida, anche nell'interesse degli stessi amministratori che troppe volte sono chiamati a rispondere per responsabilità inesistenti, in due momenti diversi: il primo consiste, a seguito ed a risposta di domanda dell'interessato, nella attestazione che una determinata area è suscettibile di utilizzazione edilizia con determinate caratteristiche plani-volumetriche. L'attestazione medesima è di competenza propria degli uffici tecnici comunali e non comporta quindi il preventivo parere della commissione

edilizia in quanto si tratta soltanto di valutare la rispondenza tra l'ipotesi presentata e le previsioni di piano regolatore. L'attestazione, che è definita (articolo 25) « determinazione di utilizzazione edilizia », deve essere rilasciata nel termine di 60 giorni dalla data di richiesta. Agli articoli 26 e 27 si stabilisce come, in caso di diniego o di silenzio da parte dell'amministrazione comunale, sia ammissibile, con procedura particolarmente rapida, ricorso al TAR, la cui decisione assume valore costitutivo, nel senso cioè che la decisione non si limita ad annullare il provvedimento del comune, ma lo sostituisce.

Il secondo momento è quello della concessione vera e propria, per ottenere la quale occorrerà presentare, insieme al progetto, anche la « determinazione di utilizzazione edilizia » della quale si è detto sopra. Per questa ipotesi si prevede o il valore di silenzioso consenso se il Comune non si pronuncia nei termini prescritti (e quindi il progetto proposto si dà per approvato); ovvero, nella ipotesi che il Comune richieda modifiche rispetto al progetto originario, che la parte interessata possa far proprie le modifiche stesse, sulla base delle quali la concessione si ha per rilasciata.

Agli articoli 33 e 38 vengono regolati i cosiddetti « contributi concessori ». I criteri di utilizzazione esasperatamente fiscale, che in molte zone sono stati adottati, hanno costituito, infatti, uno dei motivi di freno all'attività edilizia.

Se ciò è accaduto un po' dovunque, tuttavia i risultati più nefasti si sono avuti nei centri più piccoli, dove spesso la costruzione della propria casa è opera personale quasi del tempo libero; e, anche se nella dimensione generale del problema tali casi rappresentano una modesta percentuale, tuttavia sono da considerarsi di grande rilevanza sul piano sociale.

Per rendere più omogenei i criteri per tutto il territorio nazionale, l'articolo 34 prevede che sia il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del bilancio e della programmazione economica, e sentite le Regioni, a fissare, per periodi biennali, il limite massimo dell'incidenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione.

Tale criterio è da ritenersi legittimamente attribuito al potere centrale attesa la rilevanza che il contributo riveste come incentivo o come elemento di raffreddamento dell'edilizia nel quadro dell'economia nazionale.

L'articolo 35 parifica il costo di costruzione a quello previsto dalla legge n. 392 del 1978 e fissa nel 10 per cento il limite massimo entro il quale le Regioni possono determinare la misura del relativo contributo.

I successivi articoli 36, 37 e 38 stabiliscono alcune ipotesi di esenzioni e le modalità di pagamento.

Il capo III (dall'articolo 39 al 47) tende a regolamentare in modo dettagliato gli interventi sulla edilizia esistente, con una sostanziale conferma delle definizioni date dalla legge n. 457 del 1978, e meglio stabilendo:

a) i casi di applicazione del principio del silenzio-consenso;

b) le ipotesi di inserimento di iniziative sull'edilizia esistente nei piani di attuazione;

c) l'ipotesi, unica, nella quale per intervenire è obbligatoria la preventiva approvazione di piani particolareggiati esecutivi.

Con l'articolo 49, infine, si elencano le norme esplicitamente abrogate dalla nuova legge.

Anche se il disegno di legge che viene proposto non reca imponenti innovazioni (che specialmente in materia così delicata sono da considerare sempre rischiose), tuttavia riteniamo corrisponda al tentativo di recuperare quella certezza del diritto la cui mancanza ha provocato grave ristagno nel settore dell'edilizia, l'acuirsi dei problemi nel settore della casa, inquietudini ed ingiuste persecuzioni giudiziarie nei confronti anche di onesti amministratori, per i quali una diversità di interpretazione ha assunto sovente dimensione di reato penalmente perseguibile.

Per altro verso, l'applicazione, più estesa che in altre leggi, del principio del silenzio-consenso ci sembra corrispondere a quel concetto di pari dignità che deve presiedere i rapporti tra il cittadino e l'amministrazione pubblica e che sta scritto nella lettera e nello spirito della nostra Costituzione.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

OGGETTO E STRUMENTI

Art. 1.

(Piani regolatori e norme sull'attività edilizia)

Lo strumento primario che ordina la disciplina urbanistica è costituito dal Piano regolatore generale e dalle norme ad esso allegate.

La sua attuazione avviene attraverso i piani di esecuzione e le conseguenti concessioni o con i provvedimenti del sindaco, nei casi previsti dal Titolo II, capo III, della presente legge.

Le norme regionali possono prevedere piani regionali di programma e, per determinati casi, piani intercomunali, piani per attrezzature e piani pluriennali di abitazione, con le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 2.

(Competenze amministrative dello Stato)

Sono di competenza dello Stato, ai sensi dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, le funzioni amministrative concernenti:

a) l'identificazione, nell'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento di cui all'articolo 3 della legge 22 luglio 1975, n. 382, delle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale, con particolare riferimento alla distribuzione territoriale degli interventi di interesse nazionale, alla tutela

ambientale ed ecologica del territorio ed alla difesa del suolo;

b) la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle zone dichiarate sismiche e l'emanazione delle relative norme tecniche per la costruzione nelle stesse.

Art. 3.

(Competenze delle Regioni)

Le Regioni svolgono nel settore urbanistico e nell'ambito degli indirizzi di cui alla presente legge, a norma dell'articolo 3 della legge 22 luglio 1975, n. 382, compiti facoltativi e compiti obbligatori.

Sono compiti facoltativi:

- 1) la formazione di piani regionali di programma;
- 2) la prescrizione per la formazione di piani regolatori intercomunali;
- 3) la formazione di piani regionali per determinate attrezzature.

Sono compiti obbligatori:

- 1) l'esame e l'approvazione dei piani regolatori generali comunali;
- 2) l'approvazione dei piani regolatori intercomunali, ove prescritti.

Art. 4.

(Contenuto dei piani regionali di programma)

Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica nel territorio regionale, ogni Regione ha facoltà di redigere un piano di programma che preveda principalmente:

- 1) l'ubicazione e le caratteristiche delle fondamentali infrastrutture regionali (aeroporti, porti, centrali elettriche, eccetera);
- 2) la rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, navigabili e di quelle elettriche;
- 3) le zone da riservare a speciali destinazioni e quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge.

Art. 5.

(Formazione dei piani regionali di programma)

La delibera con la quale si stabilisce la formazione del piano regionale di programma deve essere trasmessa al Ministro dei lavori pubblici, che provvede alla convocazione della Conferenza dei servizi chiamandone a far parte i rappresentanti dei Ministeri: dei trasporti; dell'industria, del commercio e dell'artigianato; per i beni culturali e ambientali; dell'agricoltura e delle foreste; delle poste e delle telecomunicazioni, nonché degli altri Dicasteri che per le caratteristiche proprie della Regione possano essere comunque interessati. A seguito delle indicazioni della Conferenza dei servizi, alla cui riunione parteciperà anche il presidente della Regione o suo incaricato, il Ministero dei lavori pubblici trasmetterà con suo provvedimento le indicazioni relative alle infrastrutture di competenza statale, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, che dovranno essere inserite nel piano regionale di programma.

Art. 6.

(Approvazione dei piani regionali di programma)

Il piano regionale di programma deve essere inviato entro 30 giorni dalla sua adozione provvisoria da parte del consiglio regionale ai sindaci dei Comuni il cui territorio sia, in tutto o in parte, compreso nell'ambito del piano medesimo.

I Comuni possono avanzare osservazioni al piano-programma con delibere del consiglio comunale da trasmettere al presidente della giunta regionale nel termine di 60 giorni.

Il piano, dopo l'esame delle osservazioni, viene definitivamente adottato dal consiglio regionale e trasmesso al Ministro dei lavori pubblici, che lo sottopone alla Conferenza dei servizi ed al Consiglio superiore dei lavori pubblici per il solo esame della corri-

spondenza della previsione alle indicazioni di cui al precedente articolo.

Il piano viene quindi approvato su proposta del Ministro dei lavori pubblici con decreto del Presidente della Repubblica. Il decreto viene pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ed il piano rimane depositato presso la presidenza della giunta regionale.

Art. 7.

(Durata dei piani regionali di programma e loro varianti)

Il piano regionale di programma ha durata decennale. Le eventuali varianti possono essere di iniziativa sia regionale che delle amministrazioni interessate e devono essere preventivamente autorizzate dal Ministro dei lavori pubblici sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le varianti vengono approvate con la stessa procedura di cui all'articolo precedente.

Art. 8.

(Prescrizione regionale per la formazione di piani regolatori intercomunali)

La Regione può prescrivere la formazione di piani regolatori intercomunali tra più Comuni tra loro confinanti da formulare secondo le norme di cui all'articolo 9, sempre che sussista il consenso della maggioranza dei Comuni interessati e che questi rappresentino almeno i tre quarti della popolazione residente.

Art. 9.

(Formazione di piani regionali per determinate attrezzature)

Anche al di fuori del piano regionale di programma di cui all'articolo 6, le Regioni possono formare piani che prevedano iniziative sul territorio di più Comuni anche non confinanti tra loro per conseguire determinate attrezzature (parchi territoriali, porti turistici, grandi attrezzature sportive, eccetera). In tali casi ciascun Comune, il cui ter-

ritorio sia interessato, può dare mandato alla Regione per la redazione del piano. Il piano così formato dalla Regione e approvato dal consiglio regionale avrà valore di variante ai piani regolatori generali comunali e come tale dovrà essere inserito a cura delle Amministrazioni comunali interessate.

Art. 10.

(Contenuto del piano regolatore generale)

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale. Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;

2) la divisione in zone del territorio comunale con la suddivisione in zone edificate e zone di espansione e la descrizione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona, con la eventuale indicazione delle zone edificate, ove siano previsti grandi interventi ai sensi dell'articolo 39;

3) le aree destinate a formare spazio di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

4) le aree da riservare agli edifici pubblici e di uso pubblico nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli da osservare nelle diverse zone in relazione alla normativa statale e regionale vigente;

6) le norme per l'attuazione del piano.

Art. 11.

(Formazione del piano regolatore generale e sue procedure)

La legge regionale stabilisce le modalità e le procedure per la formazione dei piani regolatori generali. Nella legge dovranno comunque essere previsti:

a) termine minimo di giorni 30 per la ostensione del progetto di piano regolatore

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

generale, con particolari forme di pubblicità per darne conoscenza alla popolazione;

b) termine minimo di ulteriori giorni 30 per le eventuali osservazioni;

c) obbligo di motivazione per le decisioni da assumere in merito alle osservazioni;

d) poteri sostitutivi e relative procedure per il caso di inerzia dei Comuni;

e) modalità di approvazione del piano e delle relative varianti;

f) periodo di validità del piano.

Art. 12.

(Piani comunali di esecuzione)

Il piano regolatore generale è attuato:

a) nelle zone d'espansione o in quelle di grande intervento di cui all'articolo 39, a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica o privata e delle conseguenti concessioni edilizie da parte del sindaco;

b) nelle zone edificate (escluse quelle di grande intervento), a mezzo di provvedimenti del sindaco sia come concessioni edilizie che, nei casi previsti dalla legge, come autorizzazioni.

Art. 13.

(Contenuto, formazione e procedure per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica)

La legge regionale stabilisce le modalità e le procedure per la formazione di piani particolareggiati.

Nella legge dovranno comunque essere previsti:

a) gli elementi che il piano deve contenere;

b) gli elaborati costituenti il progetto di piano;

c) idonei e congrui termini per la pubblicità del piano e le procedure per proporre eventuali opposizioni;

d) le modalità per l'approvazione del piano, con la indicazione degli organi competenti;

e) i tempi non superiori ad anni 3 e i mezzi finanziari per l'attuazione delle spese pubbliche previste nel piano e per l'acquisizione delle relative aree;

f) i tempi di validità del piano e le indicazioni degli obblighi e dei vincoli conseguenti alla scadenza.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e d'urgenza delle opere in essi previsti.

Art. 14.

(Contenuto, formazione e procedure per i piani particolareggiati di iniziativa privata)

La legge regionale stabilisce le modalità e le procedure per la formazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni).

Nella legge dovranno comunque essere previsti:

a) gli elementi che il piano deve contenere;

b) gli elaborati costituenti il progetto di lottizzazione;

c) le modalità per l'approvazione del piano, con la indicazione degli organi competenti;

d) l'obbligo di stipulare tra i privati interessati ed il Comune una convenzione da iscriversi nei pubblici registri immobiliari prima del rilascio di concessioni edilizie nell'area interessata, che preveda:

1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e, in determinati casi, per le opere di urbanizzazione secondaria;

2) l'assunzione, a carico dei proprietari, dell'obbligo di esecuzione, prima del rilascio di concessioni, delle opere di urbanizzazione primaria o degli oneri relativi e di una quota parte delle opere di urbanizza-

zione secondaria in proporzione all'entità o alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini di validità della lottizzazione e le conseguenze derivanti da mancato completamento nei termini;

4) l'indicazione dell'incidenza a metro cubo degli oneri di cui ai numeri 1) e 2);

e) i tempi di validità del piano non superiori ad anni 5 e l'indicazione degli obblighi conseguenti alla scadenza.

Art. 15.

(Programmi pluriennali di attuazione)

Al fine di pervenire ad un coordinato sviluppo dell'attività edilizia, la legge regionale stabilisce che l'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione, che delimitano le aree incluse nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e quelle in essi non comprese.

La legge regionale stabilisce il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione conformemente ai seguenti indirizzi:

1) il programma pluriennale di attuazione riguarda esclusivamente le aree che fanno parte delle zone di espansione e quelle di grande intervento ai sensi dell'articolo 39;

2) devono inoltre essere esclusi dal programma pluriennale di attuazione gli interventi di ammodernamento o di ampliamento di edifici produttivi esistenti, ancorchè inclusi nelle zone di cui al numero precedente.

Il programma pluriennale di attuazione può essere richiesto soltanto alle seguenti categorie di Comuni, nel cui ambito la legge regionale può prevedere ulteriori esclusioni:

a) con popolazione superiore a 100.000 abitanti accertata in base all'ultimo censimento;

b) che nell'ultimo quinquennio abbiano subito variazioni di popolazione in aumento superiori a quello medio nazionale secondo i dati pubblicati dall'ISTAT;

c) che siano oggetto di particolare espansione industriale o turistica.

Nei Comuni obbligati ai sensi della norma di cui sopra, la concessione di cui all'articolo 29 è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse:

a) per le opere e gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

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

c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

d) negli altri casi, con la procedura di cui all'articolo 16, lettera a).

Le Regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, provvedono ad adeguare ai criteri di cui ai precedenti commi le normative emanate in attuazione dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 16.

(Formazione e procedure dei programmi pluriennali di attuazione)

La legge regionale dovrà prevedere, per quanto riguarda le modalità di formazione del programma pluriennale di attuazione:

a) che in caso di motivata richiesta di interventi al di fuori del programma, ed in qualsiasi momento dopo la sua formulazione, la concessione potrà essere rilasciata

se il consiglio comunale delibererà in senso favorevole alla richiesta;

b) che al momento della formazione del programma dovranno essere inserite tutte le richieste che risultino avanzate dagli aventi diritto e che l'eventuale diniego dovrà essere congruamente motivato;

c) che il programma deve essere formato con delibera consiliare;

d) che il tempo di efficacia del programma deve essere non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni;

e) le forme e modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei Comuni inadempienti;

f) le conseguenze per la mancata attuazione delle previsioni di programma.

CAPO II

ORGANI PER L'ATTIVITÀ URBANISTICA

Art. 17.

(Istituzione del Centro nazionale di documentazione della pianificazione territoriale)

È istituito presso il Ministero dei lavori pubblici il Centro nazionale di documentazione della pianificazione territoriale.

Le Regioni, entro il 1° gennaio ed il 1° luglio di ogni anno, devono comunicare al predetto Centro i dati sulla pianificazione urbanistica generale ed esecutiva dei Comuni compresi nel proprio territorio, specificando l'estensione dei piani, le dimensioni, in percentuale, dei piani di zona, nonché la estensione delle aree già acquisite al patrimonio comunale, di quelle urbanizzate e di quelle ancora da acquisire, la quantità di aree per le quali si sia proceduto ad atti di assegnazione e l'indicazione del reimpiego delle somme di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e, in generale, ogni dato utile alla costituzione di una anagrafe delle aree interessate dalla pianificazione urbanistica.

Il Centro nazionale può istituire appositi uffici per la documentazione della pianificazione territoriale presso i provveditorati regionali per le opere pubbliche.

Art. 18.

(Servizi tecnici regionali per attività di competenza dei Comuni)

Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le Regioni emanano norme per la costituzione di servizi tecnici per la redazione di strumenti urbanistici comunali, generali ed esecutivi, in genere per l'adempimento di attività urbanistica, secondo i seguenti criteri.

A. — *Compiti dei servizi tecnici.*

Il servizio presta prioritariamente assistenza ai Comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti e, a richiesta, anche ai Comuni con popolazione superiore.

Il servizio interviene d'ufficio ed in via sostitutiva nei confronti dei Comuni in caso di mancata redazione dei piani o di altri prescritti adempimenti entro i termini fissati dalle leggi regionali.

B. — *Competenza territoriale.*

I servizi tecnici debbono essere preposti ad ambiti territoriali non superiori alla dimensione provinciale e possono articolarsi in sezioni comprensoriali, ovvero avere ad oggetto i Comuni compresi nelle comunità montane o aree individuate da accordi consortili tra Comuni.

C. — *Dotazione di personale ed organici.*

In linea generale, insieme al personale esistente nei ruoli regionali, deve essere prevista la possibilità di affidare incarichi anche a professionisti estranei all'Amministrazione, d'intesa con gli ordini professionali di appartenenza, nonché la possibilità di instaurare rapporti di lavoro dipendente a tempo determinato, secondo le necessità ed esigenze dei servizi tecnici.

Peraltro, in caso che a professionisti esterni all'Amministrazione venga affidata la redazione di piani generali, essi non possono assumere incarichi di progettazione da parte di privati, nell'ambito dei Comuni interessati, per tutta la durata dell'incarico e fino all'approvazione dei piani stessi.

TITOLO II

NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art 19.

*(Definizione di attività
urbanistica ed edilizia)*

Agli effetti della presente legge si intende per attività urbanistica quella la cui attuazione modifica l'assetto del territorio attraverso l'esecuzione di manufatti, quali strade, acquedotti, movimenti di terra e in genere opere di urbanizzazione finalizzate agli insediamenti edilizi, con esclusione, quindi, di opere relative a colture agricole.

L'attività edilizia è il momento di realizzazione delle opere di costruzione e si distingue, agli effetti della presente legge, in costruzione di nuovi edifici (che comprende anche la demolizione e ricostruzione, ovvero la sopraelevazione, di quelli esistenti) e in interventi sull'edilizia esistente.

Art. 20.

*(Trasformazione urbanistica del territorio
e provvedimenti relativi)*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale ai sensi dell'articolo 19 partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla concessione, ov-

vero, nei casi previsti, all'autorizzazione, da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Art. 21.

(Provvedimenti del sindaco)

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire opere di trasformazione urbanistica o realizzare nuove costruzioni o demolire edifici esistenti o procedere alla loro sopraelevazione, deve chiedere apposita concessione al sindaco; ovvero, se si tratta di un intervento sull'edilizia esistente, deve chiedere al sindaco la relativa autorizzazione.

Art. 22.

*(Costruzione di opere
da parte dello Stato)*

Per le opere da eseguirsi dalle Amministrazioni statali si applicano le norme previste dall'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Art. 23.

*(Contenuto dei regolamenti
edilizi comunali)*

I regolamenti edilizi comunali devono essere adeguati a quanto previsto nelle norme contenute nella presente legge a cura dei consigli comunali entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge medesima.

Per quanto concerne la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia, deve essere previsto:

a) che nei comuni con oltre 50.000 abitanti vengano costituite nell'ambito delle commissioni edilizie una o più sottocommissioni, con relativo presidente, con competenza generale e con modalità di emissione del parere ai sensi della successiva lettera b);

b) che i pareri siano emessi con il voto favorevole dei membri presenti anche in prima convocazione e con prevalenza, in caso

di parità, del voto del presidente o, in caso di sua assenza, del membro anziano che di diritto lo sostituisce;

c) che il presidente della commissione e quelli delle eventuali sottocommissioni siano tenuti a trasmettere al consiglio comunale, ogni trimestre, un riepilogo dell'attività svolta e dei pareri espressi.

CAPO II

PROCEDURE

Art. 24.

(Richiesta per nuove costruzioni)

La richiesta al sindaco di cui all'articolo 21 allorchè si tratti di nuove costruzioni viene effettuata in due diversi momenti:

1) per ottenere la determinazione di utilizzazione edilizia relativa all'area interessata;

2) per ottenere la concessione edilizia.

Art. 25.

(Determinazione di utilizzazione edilizia)

La richiesta deve essere presentata dal proprietario o dal titolare di diritti reali, aventi titolo per ottenere la concessione, e deve essere accompagnata dalla planimetria dell'area interessata (scala 1:200), dalla planimetria dell'intera zona, quale prevista dal piano regolatore generale, nella quale l'area stessa ricade (scala 1:10.000), dalla indicazione del volume, dell'altezza, della superficie e del distacco o comunque della dislocazione rispetto ai confini dell'erigendo edificio.

Il sindaco, nel termine di giorni 60 dalla data di ricevimento della richiesta, deve far notificare all'interessato le proprie determinazioni, che dovranno tener conto della corrispondenza della richiesta con le previsioni del piano regolatore generale, del regola-

mento edilizio o degli eventuali strumenti di esecuzione, e che potranno essere di accoglimento, di modifica o di reiezione.

In caso di accoglimento, la determinazione di utilizzazione edilizia conserva validità per un anno e deve essere presentata insieme al progetto di cui al successivo articolo 28 per ottenere la concessione.

In caso di modifica, la determinazione del sindaco deve contenere gli elementi ed i dati specifici in sostituzione di quelli modificati e, nello stesso documento, la motivazione delle variazioni effettuate.

Il richiedente può avvalersi, ove lo ritenga, della determinazione modificata, che in tal caso diventa definitiva. La determinazione ha la validità di un anno e deve essere presentata per ottenere la concessione insieme al progetto, che, ovviamente, dovrà attenersi alle caratteristiche ed ai dati della determinazione stessa.

In caso di reiezione della richiesta, o di non accettazione da parte del richiedente delle modifiche apportate dal sindaco, o di mancata risposta entro 60 giorni, il richiedente può ricorrere al TAR con la procedura di cui al seguente articolo 26.

Art. 26.

(Ricorso al TAR contro il diniego della determinazione di utilizzazione edilizia)

Il ricorso deve essere depositato, insieme a tutta la documentazione, nella cancelleria del tribunale amministrativo regionale competente, entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento impugnato o del silenzio-rifiuto; deve essere sottoscritto dalla parte o da un suo procuratore speciale e deve contenere, oltre che la sommaria indicazione dei fatti e dei motivi di diritto che lo motivano, la richiesta di fissazione di udienza.

La data di udienza viene fissata con decreto del presidente del tribunale amministrativo regionale. L'udienza deve essere tenuta entro 60 giorni dalla data del deposito del ricorso, che, unitamente al decreto, deve essere notificato al sindaco almeno 30 giorni prima dell'udienza stessa.

La costituzione del convenuto deve avvenire almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza con deposito del controricorso e di tutta la documentazione ritenuta necessaria.

Art. 27.

(Procedimento dinanzi al TAR)

Alla udienza, che viene tenuta dinanzi al tribunale amministrativo regionale in seduta pubblica, le parti, che possono essere assistite o rappresentate dai difensori, espongono brevemente le proprie ragioni.

Il tribunale decide al termine di ogni seduta, con provvedimento immediatamente eseguibile, e l'annullamento del provvedimento, anche per silenzio-rifiuto, del sindaco comporta l'accoglimento della richiesta, così come era stata inizialmente formulata.

La determinazione di utilizzazione edilizia, così conseguita, conserva validità, per un anno, dalla data della pronuncia del tribunale amministrativo regionale e deve essere presentata con la domanda di concessione unitamente al progetto.

Art. 28.

(Richiesta della concessione edilizia)

La richiesta della concessione edilizia deve essere accompagnata dalla determinazione di utilizzazione edilizia dell'area di cui all'articolo 25 e dalla dimostrazione da parte del richiedente della proprietà dell'area stessa, o di altro titolo per ottenerla. Inoltre dovrà essere presentata la documentazione progettuale prevista dalla legge regionale e dal regolamento edilizio.

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

La concessione è rilasciata dal sindaco ed il provvedimento deve essere notificato all'interessato non oltre 60 giorni dalla data

di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di eventuali documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Art. 29.

*(Contenuto e validità
della concessione edilizia)*

Nella concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio non può essere nè inferiore a sei mesi, nè superiore ad un anno dalla data di notifica della concessione.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere nè inferiore a tre nè superiore a sei anni; quest'ultimo termine potrà essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è revocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge.

La validità della concessione è di durata eguale ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

Art. 30.

(Pubblicità della concessione)

Dell'avvenuto rilascio della concessione il sindaco dà notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolo e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con la determinazione del sindaco per la utilizzazione edilizia dell'area, con le disposizioni di leggi o di regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Art. 31.

(Obbligo di motivazioni specifiche in caso di diniego)

In caso di diniego della concessione, il sindaco deve dettagliatamente indicare, nello stesso provvedimento, quali siano i motivi del diniego ed indicare le modifiche da apportare.

Ove il richiedente ritenga di adeguarsi compiutamente alle indicazioni prescritte, deve depositare, entro 60 giorni dalla notifica di cui all'ultimo comma dell'articolo 28, una dichiarazione di accettazione nonché il progetto e gli altri documenti opportunamente adeguati e modificati.

In tal caso il sindaco dovrà, constatata la rispondenza tra quanto prescritto e quanto accettato, determinare sul rilascio della concessione entro 60 giorni dalla data di deposito.

In caso di silenzio, si applicano le norme di cui all'articolo 32.

Art. 32.

(Effetti del silenzio)

Sulle domande inoltrate ai sensi dei precedenti articoli per ottenere la concessione

ad edificare, il sindaco deve pronunciarsi entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Trascorso il termine di cui al precedente comma senza che sia stato notificato al richiedente il provvedimento con cui viene negato il rilascio della concessione, specificandone i motivi, la domanda si intende accolta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, fermi restando i termini di inizio e di ultimazione in quelli minimi di cui all'articolo 29, dando comunicazione al sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune del contributo dovuto, determinato in base alle disposizioni vigenti.

Eventuali richieste di conguaglio da parte del Comune sulle somme per oneri di concessione non sospendono l'efficacia del provvedimento implicito e non sono assoggettate a forme sanzionatorie se corrisposte nei termini indicati nella richiesta.

Nello stesso termine di cui al precedente primo comma debbono essere rilasciate le autorizzazioni, di nulla osta, i visti o i riscontri di competenza dei soggetti pubblici il cui concorso nella formazione del provvedimento di concessione sia previsto da norme statali, regionali o da regolamenti edilizi; trascorso tale termine gli atti suddetti si intendono assentiti.

Art. 33.

(Contributo per il rilascio della concessione)

La concessione per nuove costruzioni, per demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per sopraelevazioni e, in generale, per tutte le iniziative che ricadono in « zona di espansione » o « di grandi interventi » comporta la corresponsione di un contributo commisurato ad una quota delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione determinato a norma dei successivi articoli.

Il contributo è dovuto nella misura prevista dalle disposizioni vigenti al momento della domanda di concessione.

Art. 34.

(Determinazione degli oneri di concessione)

L'incidenza minima e quella massima del contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate ogni due anni, per classi demografiche di Comuni e secondo l'appartenenza di questi alle diverse zone geografiche, con decreto del Ministro dei lavori pubblici, emesso di concerto col Ministro del bilancio e della programmazione economica, sentite le Regioni.

In sede di prima applicazione della presente legge, il decreto sarà emanato entro 60 giorni dalla data della sua entrata in vigore.

Le Regioni dovranno esprimere il loro avviso entro 30 giorni dalla richiesta. In mancanza, il decreto sarà ugualmente adottato.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione del predetto decreto le Regioni deliberano con legge, per le classi demografiche di Comuni e le zone geografiche fissate nel decreto medesimo, i parametri necessari alla determinazione del contributo, tenendo conto:

- a) dell'andamento demografico dei Comuni;
- b) delle loro caratteristiche geografiche;
- c) delle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti.

Entro i 30 giorni successivi alla pubblicazione della legge regionale i consigli comunali deliberano, entro i limiti stabiliti nel decreto di cui al primo comma del presente articolo, l'incidenza del contributo.

Durante lo svolgimento della procedura di cui ai commi precedenti, o quando, per qualsiasi motivo, alcuno degli atti della stessa non venga adottato entro il termine previsto, continuano ad avere vigore le rispettive precedenti determinazioni.

In sede di prima applicazione della presente legge e fino a quando le Regioni non abbiano provveduto a deliberare i parametri di cui al precedente quarto comma, i Comuni determinano l'incidenza del contributo, entro i limiti fissati dal decreto interministeriale, sulla base dei provvedimenti regionali

adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge. Ove tali provvedimenti non siano stati adottati provvedono in via provvisoria i consigli comunali.

Art. 35.

(Determinazione del costo di costruzione)

Il costo base di costruzione a metro quadrato agli effetti dell'articolo 33, salvo diversa inferiore determinazione da parte del Ministro dei lavori pubblici, è pari al costo base di produzione a metro quadrato definito ai sensi dell'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Le Regioni, con propria legge, determinano la misura del contributo fino ad un massimo del 10 per cento del suddetto costo, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

La misura di cui sopra è variabile ciascun anno e la legge regionale può anche prevedere che ai Comuni o ad alcuni di questi sia consentito di non applicare il contributo.

Nel caso di interventi, che comportino la concessione, su edifici esistenti, il costo di costruzione è pari al 25 per cento del costo di costruzione definito ai sensi del primo comma del presente articolo.

Art. 36.

(Concessione gratuita)

Il contributo di cui ai precedenti articoli non è dovuto:

1) per gli interventi di edilizia abitativa ove il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune con apposita convenzione;

2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, ivi comprese le residenze e le costruzioni necessarie alla conservazione ed alla prima trasformazione dei prodotti del fondo;

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

4) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

5) per le costruzioni da realizzare in piani particolareggiati dove il richiedente abbia già eseguito le opere di urbanizzazione;

6) per gli interventi sulla edilizia esistente per i quali è prevista la comunicazione o l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 41.

Art. 37.

(Concessioni relative ad opere o impianti non destinati alla residenza)

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione dei beni, alla distribuzione all'ingrosso di prodotti ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo in misura non superiore alla metà di quelli fissati dal decreto interministeriale di cui al primo comma dell'articolo 34, nonché di una quota indicata nello stesso decreto nella misura massima delle spese necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Da tale contributo vanno detratti gli oneri e i contributi sostenuti o imposti al concessionario ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319, e successive modificazioni e integrazioni.

La stessa norma si applica alle concessioni relative a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

La quota aggiunta può essere stabilita in misura diversa in relazione ai diversi tipi di attività e può essere anche esclusa con deliberazione del consiglio comunale.

La quota aggiunta, comunque, non si applica ove le opere di urbanizzazione siano eseguite dal titolare della concessione.

Art. 38.

(Versamento del contributo di concessione)

Il contributo di cui ai precedenti articoli è determinato all'atto del rilascio della concessione.

Il 30 per cento della quota relativa alle spese di urbanizzazione ed a quelle di cui all'articolo 37 deve essere corrisposto entro la data di effettivo inizio dei lavori. Il restante 70 per cento può essere corrisposto in non più di cinque rate in corso d'opera, e comunque non oltre un anno dalla ultimazione dei lavori con le modalità stabilite dai Comuni.

La quota relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera con le modalità stabilite dai Comuni e, comunque, non oltre un anno dalla ultimazione dei lavori.

I Comuni possono fissare idonee garanzie, da prestarsi all'atto del rilascio della concessione, per il pagamento delle quote di contributo rateizzato.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione ed alle altre spese indicate all'articolo 37, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le corrispondenti opere o a cedere le relative aree con le modalità e garanzie che, in entrambi i casi, saranno fissate dal Comune.

CAPO III

INTERVENTI

SULLA EDILIZIA ESISTENTE

Art. 39.

(Individuazione delle zone di grande intervento del patrimonio edilizio esistente)

I Comuni individuano, nell'ambito del piano regolatore generale, le zone edificate

dove, per previste modificazioni della rete viaria o per la sistemazione di nuove infrastrutture o ammodernamento delle esistenti, o simili esigenze che investano interi isolati, non siano possibili interventi edilizi su singoli edifici, ma siano da prevedere grandi interventi, di carattere urbanistico, quali indicati nell'articolo 19.

Tali zone, ove non indicate in piano regolatore generale, possono essere individuate in ogni momento con delibera del consiglio comunale, che costituisce variante del piano regolatore generale e che è sottoposta alla procedura prevista per tali ipotesi dalla legge regionale.

Nell'ambito di tali zone con la deliberazione di cui al precedente comma possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani particolareggiati di esecuzione (piani di recupero), ai sensi degli articoli 13 e 14, come integrati dai successivi articoli.

Art. 40.

(Definizione degli interventi)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie, anche apportando modifiche funzionali, per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 41.

(Condizioni per l'ammissibilità dei vari interventi)

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi su qualsiasi edificio esistente, ovunque si trovi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, che riguardino esclusivamente opere interne per singole unità immobiliari, sono ammessi, previa comunicazione di cui all'articolo 42, su qualsiasi edificio esistente, ovunque si trovi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria per l'intero edificio, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristruttura-

zione edilizia, che riguardino, questi ultimi, esclusivamente opere interne per singole unità immobiliari, sono ammessi, previa autorizzazione di cui all'articolo 43 ed ancorchè con le modifiche ivi previste, su qualsiasi edificio esistente ovunque si trovi.

Gli interventi di restauro e risanamento e quelli di ristrutturazione edilizia relativi ad interi edifici sono subordinati alla concessione da parte del sindaco, a norma degli articoli 29 e seguenti; solo nel caso in cui si tratti di edifici individuati ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 39, la concessione è subordinata alla formazione dei piani particolareggiati di cui all'articolo 12 ed all'articolo 44.

Le disposizioni di cui al terzo comma non si applicano per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

Art. 42.

(Disciplina per la manutenzione straordinaria di singole unità immobiliari)

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, è richiesta soltanto la procedura di cui al presente articolo.

I soggetti che intendano attuare gli interventi di cui al comma precedente sono tenuti a darne comunicazione al sindaco, 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, allegando la descrizione delle opere da eseguire, unitamente al rilevamento dello stato di fatto esistente.

Nello stesso termine indicato al comma precedente, il sindaco, con provvedimento motivato, può diffidare il richiedente ad eseguire i lavori o chiedere l'integrazione degli atti e documenti di cui al comma precedente.

Entro 30 giorni dalla data in cui viene prodotta la documentazione integrativa, il sindaco deve indicare, con provvedimento motivato, le opere che ritiene ammissibili ed autorizzarne l'esecuzione.

Trascorso tale termine senza che sia stato notificato il provvedimento di cui al pre-

cedente comma, possono essere eseguite le opere oggetto della comunicazione di cui al secondo comma.

Art. 43.

(Disciplina per gli interventi di cui all'articolo 41, terzo comma)

Si eseguono, a seguito di autorizzazione del sindaco, gli interventi di manutenzione straordinaria per l'intero edificio, quelli di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, ivi comprese le opere di frazionamento di unità immobiliari in altre aventi minore superficie, che, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso, non comportino un aumento delle superfici al lordo delle murature.

Per modifiche delle destinazioni d'uso si intendono quelle modifiche conseguenti alla esecuzione di opere che consentono un impiego dell'immobile diverso da quello precedente, risultante dal gruppo catastale nel quale è censito l'immobile o da altri elementi certi.

L'istanza per l'autorizzazione degli interventi di cui al primo comma, presentata con il progetto e la descrizione dei lavori che si intendono eseguire unitamente al rilevamento dello stato di fatto esistente, si intende accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione della domanda stessa non sia stato comunicato al richiedente il provvedimento con cui viene negato il rilascio dell'autorizzazione specificandone i motivi. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio. I lavori di cui al comma precedente devono iniziare entro 150 giorni dalla scadenza del termine assegnato al Comune per il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma precedente, salvo proroghe da concedersi con provvedimento motivato per i casi non imputabili alla volontà del proprietario, e devono essere ultimati entro i successivi due anni.

Art. 44.

(Piani di recupero di iniziativa pubblica)

La legge regionale stabilisce le modalità e le procedure per la formazione di piani particolareggiati per le zone edificate (piani di recupero), riservati alle zone di cui all'articolo 39.

Nella legge dovranno essere previsti gli elementi di cui all'articolo 13 nonché:

1) i criteri per la individuazione delle unità minime di intervento;

2) l'attuazione di detti piani in via primaria da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, per quanto riguarda le unità minime di intervento;

3) l'attuazione da parte dei Comuni delle opere di adeguamento delle urbanizzazioni, ovvero l'affidamento delle stesse ai proprietari che eseguono gli interventi;

4) i provvedimenti sostitutivi nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi, con termini di diffida non inferiori ad un anno;

5) la possibilità per i Comuni di intervenire per la esecuzione delle opere di spettanza dei privati con rivalsa sui medesimi.

Art. 45.

(Piani di recupero di iniziativa dei privati)

I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le indicazioni di cui all'articolo 14 in quanto applicabili.

La procedura per l'approvazione è quella di cui all'articolo 14.

Art. 46.

(Piani esecutivi vigenti)

Ai piani particolareggiati ed ai piani della edilizia economica e popolare, già approvati

alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono attribuire, con delibera del consiglio comunale, il valore di piani di recupero ed applicare le disposizioni del presente capo.

Art. 47.

(Inclusione nei piani pluriennali di attuazione)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, approvati con i piani di cui agli articoli precedenti, possono essere inclusi nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 15.

Ogni altro intervento sull'edilizia esistente è escluso dai piani pluriennali di attuazione.

CAPO IV

NORME FINALI

Art. 48.

(Prevalenza delle norme)

Le norme previste nella presente legge prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 49.

(Abrogazione di norme)

Sono abrogati:

gli articoli da 1 a 33, 36 e da 41 alla fine della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187, e dalla legge 1° giugno 1971, n. 291;

gli articoli da 1 a 13, 16, 18 e 21 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

gli articoli 27, 28, 30, 31, 32 e 34 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

gli articoli 6, 7 e 8 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.