SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(Nn. 959, 492, 765, 953, 984 e 1569-A)

RELAZIONE DELLA 8ª COMMISSIONE PERMANENTE

(LAVORI PUBBLICI, COMUNICAZIONI)

(RELATORE DEGOLA)

Comunicata alla Presidenza il 20 novembre 1981

SUI

DISEGNI DI LEGGE

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante sanzioni amministrative in materia edilizia ed urbanistica. Disciplina e recupero delle opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della medesima legge (n. 959)

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici

di concerto col Ministro dell'Interno

col Ministro di Grazia e Giustizia

col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

col Ministro delle Finanze

col Ministro del Tesoro

col Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste

col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato

e col Ministro per i Beni culturali e ambientali

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 GIUGNO 1980

TIPOGRAFIA DEL SENATO (500) — 2-3-4

Modifiche alle disposizioni vigenti in materia urbanistica e sanatoria degli abusi edilizi a determinate condizioni (n. 492)

d'iniziativa dei senatori SCHIETROMA, CIOCE e PARRINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 NOVEMBRE 1979

Norme per il recupero e il riordino urbanistico edilizio (n. 765)

d'iniziativa dei senatori DAMAGIO, DEL PONTE, D'AMELIO e SAPORITO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 FEBBRAIO 1980

Norme sulla disciplina urbanistica e il recupero di costruzioni edilizie abusive (n. 953)

d'iniziativa del senatore TANGA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 GIUGNO 1980

Norme per il rilancio del settore edilizio (n. 984)

d'iniziativa dei senatori MALAGODI e FASSINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 3 LUGLIO 1980

Nuove norme sull'ordinamento dei servizi urbanistici per il rilancio del settore edilizio (n. 1569)

d'iniziativa dei senatori CROLLALANZA, FILETTI, FINESTRA, FRANCO, LA RUSSA, MARCHIO, MITROTTI, MONACO, PECORINO, PISANÒ, PISTOLESE, POZZO e RASTRELLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 SETTEMBRE 1981

ONOREVOLI SENATORI. — Fra i tanti problemi che travagliano da tempo il settore edilizio abitativo e che, come è ben noto, hanno portato il tema della casa, nel Paese, ad uno stato di gravità che non trova riscontro negli altri Paesi industrializzati, è sicuramente da annoverare il fenomeno dell'abusivismo in materia urbanistico-edilizia, per lo sviluppo incontrollato che esso ha avuto soprattutto negli ultimi anni, in modo particolare nelle aree metropolitane maggiormente congestionate.

L'estensione, invero preoccupante, che è via via nel tempo venuto assumendo questo fenomeno, deve indurre a ben riflettere, per individuare le cause di fondo che lo hanno determinato e che investono i vari livelli istituzionali, le norme procedurali, gli strumenti e il diritto privato. È allora evidente che, mentre una legge di sanatoria, al punto in cui sono giunte le cose, si impone per vari motivi, essa non è da sola certamente sufficiente se si vuole debellare definitivamente l'abusivismo: occorre invece un quadro legislativo assai più completo ed organico per tutte le più urgenti tematiche urbanistiche che si presentano nel momento attuale.

La legge di sanatoria deve essere cioè necessariamente correlata agli altri provvedimenti che riguardano tutta la materia della casa e che, nella fase attuale, l'altro ramo del Parlamento sta esaminando. Detto questo, è però evidente che esistono valide ragioni che giustificano l'adozione di una legge specifica per la regolamentazione dell'abusivismo, quale appunto è il provvedimento che viene sottoposto all'Assemblea del Senato: vi è, in primo luogo, alla luce dell'esperienza acquisita in oltre tre anni di applicazione della legge n. 10 del 1977, l'opportunità di rendere più severe e meglio articolate le sanzioni previste contro l'abusivismo urbanistico-edilizio dalla suddetta legge, per cercare di chiudere meglio gli spazi che le situazioni abusive hanno invece fin qui trovato disponibili.

Ma, più in generale, si può dire che l'esigenza di una legge specifica che riguardi l'abusivismo deriva dalla considerazione che, accanto alla necessità inderogabile di richiamare le amministrazioni comunali ad interventi più rigidi nei confronti di ogni ulteriore proliferazione degli abusi edilizi, è indispensabile cercare di sanare ed eliminare rapidamente le conseguenze dell'abusivismo del passato, la cui presenza così estesa finisce per vanificare, nella sostanza, la predisposizione e l'attuazione degli strumenti urbanistici da parte dei comuni, con gravi ripercussioni sui generali processi di programmazione e pianificazione del territorio, come è facile intuire.

A tal fine esiste l'indubbia necessità di introdurre un quadro di riferimento unitario entro cui possa esplicarsi l'autonomia legislativa delle regioni.

Infatti, sull'onda dell'ampiezza che ha assunto il fenomeno, alcune regioni hanno già tentato di affrontare il problema della sanatoria dell'abusivismo pregresso con disciplina propria, ed altre si apprestano a farlo; tali provvedimenti, senza una legge quadro dello Stato, sono peraltro destinati ad incontrare non pochi ostacoli, per gli evidenti motivi di legittimità costituzionale che il tentativo di regolare la materia in sede regionale inevitabilmente sconta.

È evidente che solo con una legge quadro dello Stato le singole regioni ed i comuni possono essere in grado di affrontare il problema dell'abusivismo edilizio attraverso forme di deroga alle prescrizioni di natura penale, condizione questa indispensabile perchè possano correttamente funzionare, nel concreto, i congegni di recupero delle opere abusive.

La Commissione ha preso in esame tutti i disegni di legge ad essa deferiti sulla materia e precisamente:

il disegno di legge n. 492 dei senatori Schietroma, Cioce e Parrino;

il disegno di legge n. 765 presentato dai senatori Damagio, Del Ponte, D'Amelio e Saporito;

il disegno di legge n. 953 presentato dal senatore Tanga;

il disegno di legge n. 959 presentato dal Governo;

il disegno di legge n. 984 dei senatori Malagodi e Fassino;

il disegno di legge n. 1569 a firma dei senatori Crollalanza, Filetti ed altri (questi ultimi due solo per la parte riguardante l'abusivismo).

Il disegno di legge n. 959 e il testo proposto dalla Commissione

Il testo del disegno di legge governativo è stato assunto come testo base ed è stato poi modificato e integrato nel corso del lungo dibattito che si è sviluppato in Commissione.

Si è così pervenuti alla stesura del disegno di legge che viene ora proposto all'esame dell'Assemblea del Senato e che la Commissione, pressochè unanimemente, ha ritenuto sufficientemente idoneo, poichè risponde alla necessità primaria di contrastare gli abusi attraverso un maggior rigore e una migliore articolazione delle sanzioni, discriminando tra forme di abusivismo compatibili con la disciplina urbanistica e forme incompatibili con essa e, fra queste ultime, individuando le ipotesi in cui la sanatoria viene ritenuta possibile, salvo il potere del comune di non concederla nel caso di grave contrasto con l'interesse pubblico. La struttura del disegno di legge che si propone è sostanzialmente rimasta quella del testo del Governo: sono rimasti cioè i due capi, il primo dei quali tende a chiarire e a integrare le disposizioni dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, che viene sostituito integralmente; il capo II si propone di disciplinare le situazioni derivanti dagli abusi commessi nel passato, selezionando le diverse situazioni ed attuando, ove possibile, un'azione di recupero e di riqualificazione degli insediamenti abusivi.

A questi, la Commissione ha ritenuto opportuno aggiungere un capo III, contenente disposizioni che, come quelle di carattere generale e fiscale, riguardano l'intero disegno di legge. Le modifiche che si propongono al sistema sanzionatorio della « legge Bucalossi » tengono conto dell'esperienza maturata e tendono a chiudere altri varchi all'abusivismo, colpendolo non soltanto con misure repressive, ma anche con misure intese a scoraggiarlo.

Gli articoli da 1 a 13 sostituiscono l'articolo 15 della legge n. 10 del 1977 senza sovvertirlo, ma modificandolo in più punti; le modifiche apportate dalla Commissione al testo del disegno di legge governativo in questa parte sono quasi tutte non sostanziali, ma tendono a realizzare una maggiore chiarezza delle norme e a consentirne una migliore lettura.

All'articolo 2, la Commissione non ha ritenuto di accogliere il principio della decadenza della concessione per il mancato versamento del contributo entro 120 giorni dal termine stabilito, non ritenendosi opportuno che uno strumento amministrativo perda la sua efficacia a causa di inadempienze. In questi casi il comune è tenuto ad agire nei confronti dell'inadempiente secondo le modalità chiaramente indicate al successivo articolo 11.

Resta ferma la disposizione sanzionatoria che riguarda le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da questa, e si dà opportunamente una definizione delle opere eseguite in totale difformità, riconducendole a quelle che comportano « variazioni essenziali » rispetto al progetto.

Tale definizione, che ricorre frequentemente nella giurisprudenza amministrativa, è integrata dal disposto del successivo articolo 12 che, fissando alcuni criteri di indirizzo, affida al Ministro dei lavori pubblici, sentite le regioni, il potere di stabilire, con proprio decreto, quali sono le « variazioni essenziali », intendendosi ovviamente « variazioni di lieve entità » tutte quelle non individuate nel suddetto decreto.

È prevista la possibilità di ottenere la concessione in sanatoria, sia per le opere

eseguite in assenza di concessione, sia per quelle totalmente difformi dalla concessione ottenuta, sempre che le opere eseguite siano conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti nel momento in cui le opere sono state realizzate (salvo che per le lievi difformità consentite, ai sensi dell'articolo 24 del capo III), eliminandosi così ogni dubbio interpretativo circa i limiti di applicabilità della sanatoria dopo l'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, applicabilità che non è dunque limitata ai casi espressamente previsti dal dodicesimo comma dell'articolo 15 di detta legge, riguardante le variazioni che non modificano la sagoma, le superfici edili e la destinazione d'uso, come invece parte della dottrina e della giurisprudenza ha fin qui sostenuto.

Meritano di essere sottolineate, per la loro importanza, le variazioni apportate dalla Commissione all'articolo 10 del disegno di legge governativo.

Le disposizioni di questo articolo hanno un duplice scopo: quello di rendere più facile per i comuni l'azione di prevenzione degli abusi e quello di dirimere la questione della corresponsabilità dei pubblici ufficiali negli atti riguardanti suddivisioni e trasferimenti di terreni.

Il nuovo testo proposto dalla Commissione (art. 13) raggiunge questi scopi prevedendo: per gli edifici, l'annullabilità degli atti, se non contengono l'indicazione degli elementi idonei ad individuarne la posizione regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio; per i terreni, la nullità degli atti, se non contengono l'indicazione della loro destinazione urbanistica e se non fanno menzione della necessità di strumenti urbanistici attuativi per il raggiungimento dello scopo edilizio, ove questa necessità esista.

L'aiuto ai comuni nell'azione di prevenzione dell'abusivismo si configura nella preventiva notifica ai comuni di tutti i frazionamenti catastali di terreni che si verificano nel loro territorio e nella notifica tempestiva di tutti gli atti che riguardano appezzamenti di terreni aventi superficie inferiore a 5.000 metri quadrati, anche se questi atti non comportano alcun frazionamento catastale.

In tal modo i comuni vengono a conoscenza degli elementi in base ai quali si può temere che possa verificarsi qualche abuso edilizio, di cui i frazionamenti di terreni e gli atti di compravendita suddetti costituiscono quasi sempre l'antefatto.

Di particolare rilievo è il carattere deterrente dell'applicazione della norma che prevede l'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del comune dei terreni compresi in una lottizzazione abusiva e, in considerazione anche della severità di questa disposizione, la Commissione ha opportunamente dato una precisa e chiara definizione di cosa deve intendersi per lottizzazione abusiva, eliminando i dubbi e le interpretazioni contraddittorie del passato.

Infine, per quanto attiene al divieto per aziende erogatrici di pubblici servizi di effettuare le loro prestazioni, la Commissione ha ritenuto più opportuno mantenere inalterato il disposto dell'articolo 15 della legge n. 10 del 1977. La nuova dizione proposta dal Governo, infatti, comporterebbe la necessità di compiere accertamenti sulla regolarità delle opere prima di effettuare gli allacciamenti, accertamenti che non sono alla portata delle aziende stesse, le quali finirebbero per ritardare ulteriormente i loro interventi anche per gli edifici regolarmente costruiti, interventi che già oggi lasciano assai spesso a desiderare quanto a lunghezza di tempo e laboriosità.

Nel capo II, per quanto attiene alla sanatoria dell'abusivismo pregresso, la Commissione ha ritenuto di apportare al testo del disegno di legge governativo alcune variazioni di rilievo.

Anzitutto, la Commissione ha ritenuto di fissare al 6 maggio 1980, giorno in cui è stato adottato dal Governo il disegno di legge di sua iniziativa, la data di ultimazione delle opere entro la quale è consentita la sanatoria. La Commissione ha cioè ritenuto che la data prevista dal disegno di legge governativo (data di entrata in vigore della legge Bucalossi), pur avendo un corretto e opportuno riferimento al cambiamento della legislazione urbanistica, sia ormai troppo lontana nel tempo per consentire un sufficiente recupero degli edifici abusivi nel frattempo costrui-

ti ed ha contemporaneamente ritenuto opportuno non oltrepassare la data di adozione dell'iniziativa legislativa da parte del Governo, per non premiare le opere abusive poste in essere nella previsione della ormai certa entrata in vigore di una legge di sanatoria. All'articolo 15, che prevede la sanatoria generalizzata delle opere abusive ultimate prima della « legge ponte » del 1967 (salvo quelle in contrasto con interessi pubblici rilevanti), la Commissione ha ritenuto opportuno vincolare gli interessati ad inoltrare le domande per l'iscrizione al catasto degli edifici, ripristinando inoltre i benefici fiscali per queste opere che, per effetto della sanatoria, vengono ad acquisire tutti i crismi della regolarità.

Per quanto attiene alle agevolazioni che, ai sensi dell'articolo 18, le leggi regionali possono prevedere quando ricorrano determinate condizioni per i contributi di concessione, la Commissione ha ritenuto opportuno stabilire l'ulteriore condizione della concedibilità delle agevolazioni soltanto a favore di soggetti aventi i requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La sanatoria dell'abusivismo pregresso è prevista con sanzioni diversificate a secondo della gravità dell'abuso commesso.

Delle opere ultimate prima della legge ponte del 1967 si è già fatto cenno; per quelle ultimate dopo l'emanazione della legge suddetta il testo varato dalla Commissione prevede, in sintesi:

la concessione in sanatoria gratuita per le opere ultimate prima del 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della legge n. 10) e conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente a quella data;

la sanatoria onerosa per le opere conformi alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria; la sanatoria onerosa è dunque concedibile per opere abusive ultimate dopo il 30 gennaio 1977 e prima del 6 maggio 1980, ma è concedibile anche per le opere ultimate prima del 30 gennaio 1977, quando queste opere siano difformi dalla normativa urbanistico-edilizia vigente al 30 gennaio 1977, purchè conformi alle normative vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria.

Si prevede poi la sanzione pecuniaria per le opere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria, purchè non in contrasto con rilevanti interessi pubblici;

infine si prevede la demolizione tassativa delle opere che sono anche in contrasto con rilevanti interessi pubblici.

Questa è in sintesi la fondamentale casistica di intervento per il recupero delle diverse forme di abusivismo pregresso. Come si vede, si tratta di una griglia molto articolata che opportunatamente distingue fra le diverse forme di abusivismo e stabilisce le sanzioni, tenendo conto del grado di gravità, per così dire, dell'abuso commesso.

Meritevole di menzione è la decisione assunta dalla Commissione di sopprimere l'articolo 21 del disegno di legge del Governo, articolo che si riferisce non a situazioni abusive, ma a insediamenti edificati in base a licenze o concessioni pienamente valide e conformi agli strumenti urbanistici.

Senza volere entrare nel merito delle disposizioni contenute nell'articolo 21, che peraltro suscita non poche riserve e perplessità anche sotto questo aspetto, è comunque certo che esso non può trovare la sua collocazione in un disegno di legge che riguarda in modo specifico la regolamentazione delle situazioni abusive; ma, se mai, in altro provvedimento che affronti i temi più genrali inerenti l'urbanistica.

Il disegno di legge, sempre per quanto riguarda l'abusivismo pregresso, prende anche in considerazione le situazioni costituite da nuclei insediativi in tutto o in gran parte abusivi.

Sono situazioni che si sono verificate soprattutto nella periferia di alcune grandi città e che presentano aspetti gravi sotto il profilo urbanistico e sociale.

In questi casi viene prevista un'azione di recupero urbanistico da realizzare attraverso apposite varianti.

La disciplina della formazione di tali varianti è rimessa alle regioni nell'ambito dei limiti chiaramente indicati nel disegno di legge.

La Commissione ha poi ritenuto opportunamente di istituire un capo III con le disposizioni che riguardano l'intero disegno di legge. Al capo III sono state trasferite le disposizioni (già contenute nel disegno di legge del Governo al capo II) che si riferiscono alla sospensione dell'azione penale in pendenza del procedimento amministrativo e la estinzione dei reati previsti dalle norme vigenti in tutti i casi di sanatoria e regolarizzazione delle posizioni abusive.

Inoltre all'articolo 24 si è trasferita la disposizione (anche questa già contenuta nel disegno di legge del Governo al capo II) che dà facoltà ai comuni di concedere la sanatoria anche in caso di lievi difformità di carattere edilizio delle opere realizzate rispetto agli strumenti urbanistico-edilizi.

Infine con l'articolo 25 si è inteso ripristinare, per tutte le posizioni sanate, le agevolazioni fiscali cui hanno diritto le costruzioni regolari, quali divengono in tutto e per tutto quelle sanate in forza di questa legge.

Onorevoli Senatori, la situazione in cui versa l'edilizia abitativa è diventata estremamente grave per la scarsa e sempre decrescente produzione di case negli ultimi anni. Certo, credo che si debba constatare che alcuni dei rilevanti provvedimenti approvati negli ultimi anni, dopo un primo periodo di applicazione e di rodaggio, cominciano a produrre effetti positivi di entità non trascurabile (è il caso della legge n. 457 del 1978 e della legge n. 25 dello scorso anno).

Ma l'intervento pubblico non basta per risolvere il problema della casa: è necessario trovare il modo di rimettere nel circuito il risparmio e l'iniziativa dei privati.

Su questa affermazione, tutti, da tempo ormai, si dichiarano d'accordo, ma l'impressione che l'opinione pubblica ricava è che le forze politiche si attardino ancora su questo tema senza prendere i provvedimenti veramente adatti nel concreto a rilanciare il settore privato dell'edilizia.

Le forze politiche sembrano cioè ancora incapaci di liberarsi del tutto dalle incrostazioni ideologiche e dei falsi problemi che hanno caratterizzato parte degli anni '60 e degli anni '70. Non è questa l'occasione più adatta per un dettagliato bilancio complessivo, ma non si può non rilevare che i problemi insoluti sono quelli di sempre: vanno dalla scarsità di aree edificabili disponibili, alla eccessiva onerosità delle concessioni di edificare ai sensi della legge n. 10 del 1977, alla persistente (ed anzi da parecchi mesi aggravata) difficoltà nel reperimento dei finanziamenti; dalla eccessiva onerosità degli scarsi finanziamenti disponibili, alle obiettive carenze della organizzazione amministrativa pubblica che determina sempre procedure troppo complicate e di una lentezza talvolta esasperante, soprattutto a livello locale. Come si vede, il disegno di legge sull'abusivismo, in questo quadro, non può che essere considerato un provvedimento del tutto parziale: un tassello da inserire in un mosaico assai più complesso. Occorre cioè una manovra legislativa assai vasta la cui urgenza e improcrastinabilità sono sotto gli occhi di tutti. Ma esiste, anche per la piaga dell'abusivismo, l'esigenza di chiudere un periodo, eliminare le vecchie pendenze che gravano sui comuni che assorbono, a volte, tutta la loro capacità di intervento nel settore della vigilanza sulla attività costruttiva, per aprirne uno nuovo nel quale più affinati strumenti di prevenzione e di repressione consentiranno, almeno si spera, una più efficace lotta agli abusi in materia urbanistico edilizia.

Ecco perchè il disegno di legge oggi all'esame dell'Assemblea del Senato costituisce un provvedimento opportuno e il relatore, nel presentarlo a nome dell'8ª Commissione, ne raccomanda l'approvazione, nel testo proposto dalla Commissione stessa.

Le proposte della Commissione per i disegni di legge nn. 492, 765, 953, 984, 1569).

In relazione ai disegni di legge esaminati dalla Commissione congiuntamente a quello sopra illustrato in dipednenza della connessione in materia di sanatoria degli abusi edi-

lizi, per incarico della Commissione stessa il relatore propone l'assorbimento integrale del disegno di legge n. 765, che attiene per intero appunto a detta materia.

Quanto agli altri, le proposte della Commissione sono:

disegno di legge n. 492: assorbimento limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7, e conseguente stralcio degli articoli 1 e 2, che dovranno formare un disegno di legge a sè, con il seguente titolo: « Modifiche alle disposizioni vigenti in materia urbanistica »;

disegno di legge n. 953: assorbimento limitatamente agli articoli 4 e 5, e stralcio dei rimanenti, che andranno a formare un disegno di legge a sè, con il titolo: « Norme sulla disciplina urbanistica »;

disegno di legge n. 984: assorbimento limitatamente all'articolo 7, con stralcio dei rimanenti articoli, che andranno a formare un disegno di legge a sè, con il titolo: « Rilancio del settore edilizio »;

disegno di legge n. 1569: assorbimento limitatamente agli artiocli da 27 a 36, e stralcio dei rimanenti, che formeranno un disegno di legge a sè, con il titolo: « Norme sull'ordinamento dei servizi urbanistici per il rilancio del settore edilizio ».

DEGOLA, *relatore*

PARERE DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

(Estensore MANCINO)

sul disegno di legge: « *Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante sanzioni amministrative in materia edilizia ed urbanistica. Disciplina e recupero delle opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della medesima legge* » (959)

18 febbraio 1981

La Commissione, esaminato il disegno di legge, esprime parere favorevole. Osserva tuttavia che una iniziativa in materia deve rispondere all'esigenza che il legislatore nazionale si limiti ad impartire norme di principio. Infatti una eventuale normativa con carattere di dettaglio sarebbe in contrasto con la riserva esistente in materia a favore della competenza regionale.

Si raccomanda perciò alla Commissione di merito di adeguare la normativa oggetto del disegno di legge e di quelli ad esso collegati al rilievo avanzato da questa Commissione, che viene considerato assorbente rispetto al contenuto dell'intero articolato.

Osserva inoltre che è opportuno disciplinare la sanatoria proposta e le sanzioni previste in modo da evitare discrezionalità nella loro irrogazione e responsabilità a carico degli amministratori per atti verificatisi antecedentemente all'entrata in vigore della legge.

La Commissione si riserva infine di esprimere un successivo parere su un eventuale testo unificato del disegno di legge in esame e di quelli ad esso connessi.

PARERI DELLA 5ª COMMISSIONE PERMANENTE

(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)

(Estensore D'AMELIO)

sui disegni di legge: « *Modifiche alle disposizioni vigenti in materia urbanistica e sanatoria degli abusi edilizi a determinate condizioni* » (492); « *Norme per il recupero e il riordino urbanistico edilizio* » (765); « *Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante sanzioni amministrative in materia edilizia ed urbanistica. Disciplina e recupero delle opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della medesima legge* » (959)

10 marzo 1981

La Commissione, esaminati i disegni di legge, per quanto di propria competenza, non si oppone al loro corso ulteriore.

sul disegno di legge: « *Norme per il rilancio del settore edilizio* » (984)

10 marzo 1981

La Commissione, esaminato il disegno di legge, in ordine alle conseguenze finanziarie derivanti in particolare dalle norme contenute nel titolo II (agevolazioni creditizie e fiscali) e nel titolo III (provvedimenti di emergenza), fa presente che la copertura ipotizzata nell'articolo 16 non appare valida, in quanto l'accantonamento di 150 miliardi (fondo speciale di parte capitale del 1980: capitolo 9001 - tab. 2) destinato al rifinanziamento della GEPI è già stato totalmente utilizzato.

DISEGNO DI LEGGE n. 959

TESTO DEL GOVERNO

CAPO I

MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, RECANTE SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Art. 1.

(*Sanzioni amministrative*)

L'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente ai commi dal primo al dodicesimo, è sostituito dagli articoli seguenti.

Il quindicesimo comma dello stesso articolo 15 è abrogato.

Art. 2.

(*Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione*)

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera *b*).

Il mancato versamento del contributo protratto oltre il centoventesimo giorno dal rilascio della concessione comporta la decadenza dalla concessione stessa.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

CAPO I

MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, RECANTE SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Art. 1.

(*Sostituzione di norme*)

Le disposizioni recate dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, concernente norme per la edificabilità dei suoli, sono sostituite da quelle di cui ai successivi articoli della presente legge.

Soppresso.

Art. 2.

(*Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione*)

Il mancato versamento, nei termini di legge, dei contributi di cui agli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi sessanta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori sessanta giorni;

c) *identica.*

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 3.

(*Opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione*)

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità della concessione medesima debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono acquisite gratuitamente con l'area su cui insistono ed entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'area da acquisire gratuitamente con l'opera abusiva è quella di pertinenza secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico.

L'acquisizione gratuita si effettua con ordinanza del sindaco, che costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione nel possesso.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 3.

(*Vigilanza sulle costruzioni*)

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Art. 4.

(*Responsabilità solidale*)

Il titolare della concessione, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della conformità delle opere alla concessione di edificare e alle modalità esecutive che siano stabilite dalla medesima.

Art. 5.

(*Opere eseguite in assenza o in totale difformità dalla concessione*)

Soppresso.

Salvo quanto disposto nei commi sesto e settimo del presente articolo, le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione medesima debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione, le predette opere sono acquisite gratuitamente con l'area su cui insistono ed entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Identico.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Qualora l'opera eseguita in assenza della concessione o in totale difformità da questa contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, l'opera acquisita gratuitamente viene demolita a spese del costruttore.

Sono opere eseguite in totale difformità quelle che comportano variazioni essenziali al progetto oggetto della concessione.

Qualora l'opera realizzata in assenza di concessione o in totale difformità da essa sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui l'opera è stata realizzata, l'interessato può ottenere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo in misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di totale difformità quando la concessione in sanatoria sia rilasciata entro i termini di validità della concessione originaria, dal contributo di concessione è detratto quello già versato.

Art. 4.

(*Interventi di restauro ed altri interventi*)

Le opere eseguite in assenza di concessione che consistano in interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nonchè quelle che importino mutamento di destinazione d'uso debbono essere demolite ovvero rimosse o ricondotte a conformità degli strumenti urbanistici ed edilizi entro il termine precisato dal sindaco con ordinanza. La mancata esecuzione della ordinanza del sindaco comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da lire 300 mila a lire 1 milione ove l'esecuzione avvenga negli ulteriori 30 giorni; altrimenti

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Qualora contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, l'opera, acquisita gratuitamente, ai sensi del precedente primo comma, viene demolita. Al pagamento delle spese di demolizione sono solidalmente obbligati il proprietario, il costruttore e il direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al comune la totale difformità delle opere rispetto alla concessione.

Identico.

Qualora l'opera eseguita in assenza di concessione o in totale difformità da essa sia conforme agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti nel momento in cui è stata realizzata, l'interessato può ottenere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo in misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Identico.

Art. 6.

(*Interventi di restauro ed altri interventi*)

Salvo quanto previsto nei commi successivi, le opere di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelle che comportano mutamenti di destinazione d'uso, eseguite in assenza di concessione edilizia quando dovuta, debbono essere demolite ovvero rimosse o ricondotte a conformità degli strumenti urbanistici ed edilizi entro il termine precisato dal sindaco con ordinanza. La mancata esecuzione della ordinanza del sindaco comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da lire 300 mila a lire un milione ove l'esecuzione avvenga negli ulteriori 30 giorni; la sanzione è au-

(Segue: *Testo del Governo*)

la sanzione è aumentata di un decimo dell'importo per ogni 10 giorni di ritardo.

Qualora le opere siano conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui le opere sono state realizzate, il proprietario può chiedere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo nella misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6, 9, lettera *b*) e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 5.

(*Annullamento della concessione*)

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative e la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria che, per le opere riguardanti edifici destinati alla residenza, è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, aggiornato annualmente in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, verificatosi nell'anno precedente. Negli altri casi la valutazione del valore venale dell'opera è effettuata dall'ufficio tecnico erariale. L'atto contenente la stima è notificato alla parte dal comune e diviene irrevocabile decorsi i termini d'impugnativa.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

mentata di un decimo dell'importo per ogni dieci giorni di ritardo.

Qualora le opere siano conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui sono state realizzate, il proprietario può chiedere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo nella misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Per gli interventi di cui all'articolo 9, lettere *a*), *b*), *c*), *e*), *f*) e *g*), della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10, il contributo per la concessione in sanatoria viene corrisposto nella misura prevista dagli articoli 5 e 6 della stessa legge.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza dell'autorizzazione del sindaco, prevista dall'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, il proprietario può chiedere, in sanatoria, il rilascio dell'autorizzazione, corrispondendo una sanzione pecuniaria da lire 100 mila a lire 500 mila.

Art. 7.

(*Annullamento della concessione*)

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria che, per le opere riguardanti edifici destinati alla residenza, è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, aggiornato annualmente in misura pari alla variazione, accertata dall'Istituto centrale di statistica, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, verificatosi nell'anno precedente. Negli altri casi la sanzione è pari al valore venale determinato dall'ufficio tecnico erariale. L'atto contenente la stima è notificato alla parte dal comune e diviene irrevocabile decorsi i termini d'impugnativa. La sanzione è rapportata alle opere o alle loro parti abusivamente eseguite.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 6.

(*Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione*)

(*Cfr, il comma secondo del presente articolo 6*).

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a spese del concessionario; ovvero, quando non possono essere demolite senza pregiudizio della parte conforme, sono assoggettate dal sindaco ad una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Sono opere eseguite in parziale difformità quelle che comportano variazioni di lieve entità e, comunque, non essenziali, al progetto oggetto della concessione.

Qualora la parte difforme dal progetto oggetto della concessione risulti conforme alle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti al momento del rilascio dell'originaria concessione, il proprietario, nei termini di validità, può richiedere la variante della concessione stessa versando l'eventuale conguaglio del contributo concessorio. Scaduti detti termini il proprietario può richiedere una nuova concessione in sanatoria, per la parte difforme.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 8.

(*Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione*)

Sono opere eseguite in parziale difformità quelle che comportano variazioni non essenziali al progetto oggetto della concessione.

Salvo quanto disposto nel comma successivo le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a spese del concessionario; ovvero, quando non possono essere demolite senza pregiudizio della parte conforme, sono assoggettate dal sindaco ad una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Inserito, in un testo modificato, come primo comma del presente articolo.

Identico.

Art. 9.

(*Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali*)

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

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 7.

(*Varianti autorizzate*)

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui all'articolo precedente nel caso di realizzazione di varianti che non modifichino la misura del contributo di concessione, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere autorizzate prima del rilascio della licenza di abitabilità.

Art. 8.

(*Riscossione*)

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Art. 9.

(*Determinazione delle variazioni essenziali e non essenziali*)

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro dei lavori pubblici, sentite le Regioni, stabilisce con proprio decreto quali sono le variazioni essenziali e quelle di lieve entità di cui ai precedenti articoli 5,

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

sensi del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto del secondo comma del precedente articolo 8.

Art. 10.

(*Varianti autorizzate*)

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti che non modifichino la misura del contributo di concessione, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere autorizzate prima del rilascio della licenza di abitabilità.

Art. 11.

(*Riscossione*)

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Art. 12.

(*Determinazione delle variazioni essenziali e non essenziali*)

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro dei lavori pubblici, sentite le Regioni, stabilisce con proprio decreto quali sono le variazioni essenziali ai fini di cui ai precedenti articoli 5,

(Segue: *Testo del Governo*)

denti articoli 3 e 6, tenuto conto che l'essenzialità della variazione ricorre quando vi sia:

mutamento della destinazione d'uso;

ovvero un consistente aumento della cubatura, da valutare in relazione al volume approvato;

ovvero sostanziale modifica ai parametri fondamentali, quali la superficie coperta, l'altezza, i distacchi ed il numero delle unità immobiliari;

ovvero mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio concesso, in relazione alla classificazione di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono, in ogni caso, da considerare variazioni essenziali quelle che riguardano interventi su immobili sottoposti, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali e delle norme degli strumenti urbanistici comunali, a vincoli di tutela storica, artistica ed ambientale, quando le variazioni contrastino con le finalità del vincolo.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono su aspetti estetici delle costruzioni, sull'entità delle cubature accessorie e sui volumi tecnici.

Art. 10.

(*Vendita e locazione di immobili abusivi o compresi in lottizzazioni abusive; relative sanzioni*)

Gli atti giuridici aventi per oggetto edifici o parti di essi sono nulli e non possono essere trascritti nei registri immobiliari ove da essi non risultino gli estremi:

della concessione di edificare per gli edifici realizzati dopo il 30 gennaio 1977;

della licenza edilizia per quelli realizzati dopo il 1° settembre 1967 e fino al 30 gennaio 1977; ovvero di un attestato del sindaco dal quale risulti che il proprietario

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

8 e 9, tenuto conto che l'essenzialità della variazione ricorre quando vi sia:

mutamento della destinazione d'uso di interi edifici o in violazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

identico;

ovvero sostanziale modifica dei parametri urbanistico-edilizi fondamentali;

identico.

Identico.

Identico.

Art. 13.

(*Contratti di vendita - Frazionamenti - Lottizzazioni abusive - Relative sanzioni*)

Gli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali su edifici o loro parti sono annullabili ove da essi non risultino:

per gli edifici realizzati dopo il 30 gennaio 1977, gli estremi della concessione di edificare ovvero della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della presente legge;

per gli edifici realizzati dopo il 1° settembre 1967 e fino al 30 gennaio 1977, gli estremi della licenza edilizia o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della

(Segue: *Testo del Governo*)

ha corrisposto la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 16 della presente legge;

di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, numero 15, dalla quale risulti che l'edificio esisteva in data anteriore al 1° settembre 1967, per tutti gli altri edifici.

Per le costruzioni abusive ultimate dopo il 30 gennaio 1977 il canone di locazione deve essere corrisposto dall'inquilino per metà al locatore e per metà al comune, versando quest'ultima quota nel conto corrente di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nessun frazionamento può essere iscritto al catasto senza l'esibizione di una copia della domanda e del relativo tipo di frazionamento che risulti notificata al sindaco a norma degli articoli 138 e seguenti del codice di procedura civile.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

presente legge, ovvero della relativa domanda, ovvero di un attestato del sindaco dal quale risulti che il proprietario ha corrisposto ovvero ha chiesto di corrispondere la sanzione pecunaria di cui all'articolo 19 della presente legge;

per tutti gli altri edifici, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'edificio esisteva in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta ed inserita nello stesso atto di trasferimento o di costituzione o di scioglimento della comunione di diritti reali. Se redatta su documento separato, questo deve allegarsi all'atto medesimo.

Soppresso.

Gli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali su terreni sono nulli ove da essi non risulti, per dichiarazione dell'alienante, la destinazione urbanistica dei terreni stessi secondo gli strumenti urbanistici, ove esistenti.

In caso di terreni edificabili gli atti suddetti devono indicare se, ai sensi del piano regolatore generale ovvero del programma di fabbricazione, esiste, per la zona in cui i terreni sono situati, la necessità di strumenti urbanistici attuativi ai fini della realizzazione dello scopo edilizio.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli atti costitutivi di diritti reali di garanzia.

I frazionamenti catastali di terreni non possono essere iscritti al catasto senza esibizione di una copia della domanda o del relativo tipo di frazionamento che risulti notificata al sindaco a norma degli articoli 138 e seguenti del codice di procedura civile.

(Segue: *Testo del Governo*)

(*Cfr. il comma quinto del presente articolo*)

La compravendita od altri atti aventi ad oggetto terreni compresi in una lottizzazione abusiva a scopo residenziale e risultante da sentenza di condanna per il reato previsto dall'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono nulli di diritto e comportano soltanto l'effetto dell'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del comune dell'area interessata dall'intera lottizzazione.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

I pubblici ufficiali che vengono richiesti di ricevere o autenticare atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 5.000 metri quadrati debbono trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del comune competente per territorio.

I pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto nel presente articolo, sono esonerati da ogni responsabilità inerente alla suddivisione e al trasferimento dei terreni stessi.

L'osservazione delle formalità di cui ai commi precedenti tiene anche luogo del rapporto di cui all'articolo 2 del codice di procedura penale.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio quando vengono abusivamente iniziate opere che comportano trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi.

Per le zone nelle quali gli strumenti urbanistici individuano il piano di lottizzazione come presupposto necessario per il rilascio delle concessioni di edificare, si ha lottizzazione abusiva altresì quando al frazionamento catastale dei terreni in lotti si procede prima del conseguimento della prescritta autorizzazione alla lottizzazione.

I terreni compresi in una lottizzazione abusiva a scopo edilizio, risultante da sentenza passata in giudicato per il reato previsto dall'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono acquisiti di diritto e gratuitamente come effetto della sentenza stessa al patrimonio indisponibile del comune, ferma restando la responsabilità dell'alienante. La sentenza sarà trascritta, a cura del cancelliere, nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2643, numero 14, del codice civile.

Il quarto comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato.

(Segue: *Testo del Governo*)

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati dopo l'entrata in vigore della presente legge.

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per opere prive di concessione di edificare, realizzate dopo l'entrata in vigore della presente legge.

CAPO II

DISCIPLINA E RECUPERO DELLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10

Art. 11.

(*Ambito di applicazione*)

Ai fini delle disposizioni dettate nel capo II della presente legge sono opere abusive quelle realizzate:

senza licenza edilizia o in difformità dalla stessa;

in base a licenza edilizia annullata, decaduta o, comunque, divenuta inefficace;

purchè ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977.

Agli effetti della presente legge si intendono ultimate le opere aventi i requisiti dell'abitabilità o dell'agibilità.

Art. 12.

(*Non perseguibilità delle opere abusive ultimate prima della legge-ponte del 1967*)

Alle opere ultimate prima del 1° settembre 1967 diverse da quelle indicate al successivo articolo 17 non si applica alcuna sanzione amministrativa.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Inserito, con identico testo, come comma decimo del presente articolo.

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

CAPO II

DISCIPLINA E RECUPERO DELLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE PRIMA DEL 6 MAGGIO 1980

Art. 14.

(*Ambito di applicazione*)

Ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo sono abusive le opere, ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 6 maggio 1980, che siano state realizzate:

senza licenza o senza concessione edilizia o senza autorizzazione ai sensi dell'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero in difformità dalle stesse;

in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace.

Soppresso.

Identico.

Art. 15.

(*Non perseguibilità delle opere abusive ultimate prima della legge 6 agosto 1967, n. 765*)

Alle opere ultimate prima del 1° settembre 1967, diverse da quelle indicate nel successivo articolo 20, non si applica alcuna sanzione amministrativa, purchè gli interes-

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 13.

(Concessione in sanatoria per le opere conformi alla normativa urbanistica vigente al 30 gennaio 1977)

I proprietari o gli altri aventi titolo ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 11, che risultino conformi alle prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi nonchè alle disposizioni di legge vigenti alla data del 30 gennaio 1977, possono conseguire la concessione in sanatoria senza la corresponsione del relativo contributo. La concessione è in ogni caso subordinata al pagamento dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno del proprietario, o degli altri aventi titolo, da assumere con atto di obbligo trascritto nei registri immobiliari, di realizzarle entro un termine stabilito, qualora tali opere siano inesistenti ovvero inadeguate.

Con deliberazione consiliare il comune stabilisce i criteri in base ai quali per lievi difformità di carattere edilizio, non superiori al 3 per cento delle misure riguardanti l'altezza, i distacchi, le superfici utili e il volume che, comunque, non comportino aumento del numero dei vani abitabili, può conseguirsi la concessione in sanatoria.

Ferma restando l'applicazione della normativa in materia di tutela ambientale e monumentale, relativa alle opere realizzate per dotare dei servizi igienico-sanitari le abitazioni che ne sono sprovviste, può essere rilasciata la concessione in sanatoria senza la corresponsione del relativo contributo.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

sati provvedano a presentare, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, la domanda di iscrizione al catasto.

A tali opere non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 16.

(Concessione in sanatoria per le opere ultimate prima del 30 gennaio 1977 e conformi alla normativa urbanistica vigente alla stessa data)

I proprietari o gli altri aventi titolo ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 14, ultimate prima del 30 gennaio 1977 e conformi alle prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi nonchè alle disposizioni di legge vigenti alla data del 30 gennaio 1977, possono conseguire la concessione in sanatoria senza la corresponsione del relativo contributo. La concessione è in ogni caso subordinata al pagamento dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno del proprietario, o degli altri aventi titolo, da assumere con atto di obbligo trascritto nei registri immobiliari, di realizzarle entro un termine stabilito, qualora tali opere siano inesistenti ovvero inadeguate.

Soppresso.

Identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 14.

(*Concessione in sanatoria per le opere difformi dalla normativa urbanistica vigente al 30 gennaio 1977*)

I proprietari, o gli altri aventi titolo, ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 11 in contrasto con le prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi, nonchè con le disposizioni di legge vigenti alla data del 30 gennaio 1977, ma conformi a quelle vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria, possono conseguire la concessione medesima previa corresponsione del relativo contributo.

La misura del contributo e le modalità per la sua corresponsione sono determinate a norma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo il disposto del terzo comma del successivo articolo 15.

La concessione in sanatoria di cui al primo comma non può essere rilasciata dopo un anno dalla presentazione della relativa istanza, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio-rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal comune.

Per le opere parzialmente difformi dalla licenza o concessione edilizia, costituite da edifici attualmente soggetti a regime di condominio, i contributi ed oneri di sanatoria, nonchè le sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, gravano soltanto sui proprietari delle parti d'edificio realizzate in difformità dalla licenza o concessione.

Art. 15.

(*Procedura - Determinazione del contributo*)

La concessione in sanatoria deve essere richiesta entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ed è rilasciata con i modi e le forme stabiliti dall'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 17.

(*Concessione in sanatoria per le opere conformi alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria*)

I proprietari, o gli altri aventi titolo, ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 14 conformi alle prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi nonchè alle disposizioni di legge vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria, possono conseguire la concessione medesima previa corresponsione del relativo contributo.

La misura del contributo e le modalità per la sua corresponsione sono determinate a norma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo il disposto del terzo comma del successivo articolo 18.

Soppresso.

Identico.

Art. 18.

(*Procedura - Determinazione del contributo*)

La concessione in sanatoria deve essere richiesta entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ed è rilasciata secondo le modalità di cui al primo comma dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

(Segue: *Testo del Governo*)

Trascorso detto termine si applicano le sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Con legge regionale possono essere stabilite misure più favorevoli, e comunque non inferiori a quelle previste per l'edilizia residenziale pubblica, per il contributo di concessione, per la rateizzazione del contributo medesimo e per gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 13 in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento e alla condizione reddituale dei concessionari, semprechè questi si impegnino, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune.

Al momento del rilascio della concessione l'istante, per poterla ritirare, deve produrre al comune un certificato comprovante l'avvenuta presentazione della domanda d'iscrizione dell'immobile nel catasto.

Art. 16.

(*Opere abusive assoggettate alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765*)

I proprietari delle opere di cui al precedente articolo 11 in contrasto con le prescrizioni, le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici ed edilizi, sono assoggettati alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Qualora le opere abusive riguardino edifici destinati alla residenza, tale sanzione è determinata dal sindaco ed è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e aggiornato, annualmente, in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali verificatasi nell'anno precedente.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Trascorso detto termine si applicano le sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato ed integrato dal Capo I della presente legge.

Per i soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica possono essere stabilite, con legge regionale, misure più favorevoli, e comunque non inferiori a quelle previste per l'edilizia residenziale pubblica, per il contributo di concessione, per la rateizzazione del contributo medesimo e per gli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 16 e 17 in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento semprechè gli stessi soggetti si impegnino, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune.

Identico.

Art. 19.

(*Opere abusive assoggettate alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765*)

I proprietari delle opere di cui al precedente articolo 14 in contrasto con le prescrizioni, le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici ed edilizi, vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria, sono assoggettati alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Qualora le opere abusive riguardino edifici destinati alla residenza, tale sanzione, rapportata alle opere abusive eseguite, è determinata dal sindaco ed è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e aggiornato, annualmente, in misura pari alla variazione, accertata dall'Istituto centrale di statistica, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali verificatasi nell'anno precedente.

(Segue: *Testo del Governo*)

La legge regionale prevede i casi in cui la misura della sanzione pecuniaria può essere ridotta, in misura non inferiore alla metà, ed il pagamento può essere rateizzato in relazione alla tipologia edilizia realizzata, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento ed alle condizioni reddituali dei proprietari purchè questi si impegnino, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune. Sono escluse comunque da tali benefici le costruzioni destinate ad abitazioni di lusso, ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Le disposizioni dei precedenti commi trovano applicazione semprechè gli interessati presentino apposita istanza entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Qualora entro il termine predetto l'istanza non sia stata presentata, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, così come modificato ed integrato al capo I della presente legge.

Art. 17.

(*Opere abusive in contrasto con vincoli di interesse generale e con destinazioni urbanistiche di carattere pubblico*)

Le opere di cui al precedente articolo 11, anche se ultimate prima del 1° settembre 1967, sono in ogni caso assoggettate alla sanzione della demolizione ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, qualora:

siano in contrasto con vincoli imposti in base a leggi statali o regionali, ovvero previsti da strumenti urbanistico-edilizi in attuazione di dette leggi;

siano in contrasto con le norme urbanistico-edilizie che prevedano la destinazione a sede pubblica o a spazi pubblici;

siano state realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali senza il consenso da parte dell'ente titolare del bene, quando l'ente medesimo non ritenga di acquisire gratuitamente le opere stesse.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Identico.

Le disposizioni dei precedenti commi trovano applicazione semprechè gli interessati presentino apposita istanza entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Qualora entro il termine predetto l'istanza non sia stata presentata, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato ed integrato dal Capo I della presente legge.

Art. 20.

(*Opere abusive in contrasto con vincoli di interesse generale e con destinazioni urbanistiche di carattere pubblico*)

Le opere di cui al precedente articolo 14, anche se ultimate prima del 1° settembre 1967, sono in ogni caso assoggettate alla sanzione della demolizione ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, qualora:

identico;

identico;

identico.

(Segue: *Testo del Governo*)

Ove il comune non provveda alla demolizione entro 180 giorni decorrenti dall'entrata in vigore della presente legge ovvero, qualora non sia ancora intervenuto l'accertamento dell'abuso, dalla data dell'accertamento medesimo, l'ordine relativo è impartito dal presidente della Giunta regionale o dall'Amministrazione dello Stato nel cui interesse è stato imposto il vincolo violato.

Art. 18.

(*Sospensione ed estinzione dell'azione penale*)

Qualora, a seguito della presentazione delle istanze di cui agli articoli 13 e 14, venga rilasciata la concessione in sanatoria e il concessionario provveda ai relativi adempimenti, si estinguono i reati previsti dalle norme vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera abusiva e, se vi è stata condanna, ne cessa l'esecuzione. Si estingue, altresì, il reato, quando, a seguito della presentazione dell'istanza di cui al precedente articolo 15, il proprietario abbia pagato la sanzione pecuniaria.

L'esercizio dell'azione penale rimane sospeso finchè il procedimento amministrativo di rilascio della concessione ovvero quello per l'irrogazione della sanzione pecuniaria non siano esauriti.

La sospensione è disposta dal giudice anche di ufficio, con ordinanza, in qualsiasi stato e grado del procedimento, sulla base della comunicazione della pendenza del procedimento amministrativo.

Il pretore comunica immediatamente l'ordinanza di sospensione al procuratore della Repubblica.

Art. 19.

(*Recupero urbanistico di insediamenti abusivi*)

Gli insediamenti realizzati in tutto o in parte abusivamente, che nel loro complesso siano carenti sotto il profilo urbanistico, essenzialmente per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione, possono

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Identico.

Soppresso.

Art. 21.

(*Recupero urbanistico di insediamenti abusivi*)

Gli insediamenti realizzati in tutto od in parte abusivamente possono formare oggetto di apposite varianti al fine di realizzarne il recupero urbanistico.

(Segue: *Testo del Governo*)

formare oggetto di appositi varianti al fine di realizzarne il recupero urbanistico.

Le Regioni, entro un anno dalla data di approvazione della presente legge, disciplinano la formazione delle variazioni per il recupero urbanistico, che sono consentite quando ricorrano le seguenti condizioni:

sussista la possibilità di realizzare una soddisfacente dotazione di opere di urbanizzazione;

l'insediamento abbia una rilevanza sociale ed economica, da valutare in riferimento alla sua utilizzazione a scopo produttivo o di residenza permanente, tale da giustificarne il recupero, con esclusione degli insediamenti di lusso o turistici o comunque destinati a residenza non permanente;

si tratti di insediamenti che non contrastino con interessi di carattere artistico, storico, paesistico, ambientale, idrogeologico;

sia possibile realizzare un razionale inserimento dell'insediamento nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato dallo strumento urbanistico.

La legge regionale inoltre:

stabilisce i criteri e i termini per l'individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;

precisa i casi in cui l'adozione delle varianti sia obbligatoria ovvero sottoposta ad autorizzazione regionale;

indica gli strumenti urbanistici più idonei per procedere, nelle diverse situazioni, al recupero urbanistico e alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escludendo per le singole costruzioni di lusso o adibite a seconda residenza eventualmente esistenti nell'ambito di un insediamento destinato a residenza permanente ogni forma di concorso o contributo pubblico per la realizzazione di dette opere;

precisa in quali casi sia da imporre la formazione di consorzi o comparti obbligatori tra proprietari di aree e manufatti ai

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Le Regioni, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano la formazione delle varianti per il recupero urbanistico, che sono consentite quando ricorrano le seguenti condizioni:

sussista la possibilità di realizzare una soddisfacente dotazione di opere di urbanizzazione, ove queste siano insufficienti;

l'insediamento abbia una rilevanza sociale ed economica, da valutare in riferimento alla sua utilizzazione a scopo produttivo o di residenza permanente, tale da giustificarne il recupero, con esclusione degli insediamenti di lusso;

identico;

sia possibile realizzare un razionale inserimento dell'insediamento nel territorio e nell'organismo urbano.

Identico:

stabilisce i criteri e i termini ai quali debbono attenersi i comuni per l'individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;

precisa i casi in cui l'adozione delle varianti sia obbligatoria e quindi non sottoposta ad autorizzazione regionale;

soppresso;

identico;

(Segue: *Testo del Governo*)

fini della ripartizione di oneri e vantaggi derivanti dall'attuazione della variante di recupero urbanistico;

prescrive la formazione di un piano finanziario di massima.

Le somme eventualmente corrisposte a titolo di sanzione pecuniaria sono scomputate dal contributo di concessione.

Art. 20.

(*Sospensione delle sanzioni nell'ambito degli insediamenti*)

Nell'ambito degli insediamenti individuati dai comuni ai fini della loro inclusione nelle varianti di recupero urbanistico auto-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

identico.

I comuni che procedono all'adozione delle varianti di cui al presente articolo devono provvedere, ancorchè non obbligati ai sensi delle norme vigenti, alla formazione dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero procedere, ai sensi dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, agli opportuni ampliamenti dei piani già approvati.

I comuni non dotati, alla data di entrata in vigore della presente legge, di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione dovranno, in sede di adozione del proprio strumento urbanistico, prevedere espressamente il recupero urbanistico dei nuclei edilizi preventivamente individuati e perimetrati.

Nell'ambito degli insediamenti individuati dai comuni ai fini della loro inclusione nelle varianti di recupero urbanistico autorizzate dalla Regione, è sospesa l'applicazione delle sanzioni amministrative fino all'approvazione delle varianti stesse.

Per quanto riguarda gli effetti penali trovano applicazione le disposizioni del successivo articolo 23.

Identico.

I termini per la presentazione delle istanze di concessione in sanatoria decorrono dalla data di approvazione delle varianti di recupero urbanistico.

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

rizzate dalla Regione, fino all'approvazione delle varianti stesse è sospesa l'applicazione delle sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda gli effetti penali trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18.

Art. 21.

(Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria negli insediamenti residenziali che ne sono privi)

I comuni individuano le parti del tessuto urbano nelle quali esistono insediamenti residenziali, realizzati in base a licenze edilizie singole dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, che siano privi, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria e provvedono alla redazione di un piano per l'esecuzione di tali opere.

I proprietari degli immobili compresi nel piano contribuiscono all'onere per la realizzazione delle opere nella misura stabilita, per gli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il contributo è iscritto a ruolo a carico dei proprietari degli immobili all'atto della approvazione del piano e può essere rateizzato, a richiesta dei proprietari interessati, in non più di quattro rate semestrali.

Qualora il proprietario abbia eseguito direttamente opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale, ovvero abbia, a tale titolo, corrisposto somme al comune, il relativo importo è scomputato dal contributo dovuto.

Le somme dovute al comune ai sensi del presente articolo sono versate nel conto corrente istituito a norma dell'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle parti del tessuto urbano che ne sono prive.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Soppresso.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 22.

(*Immobili gravati da vincoli non edil-urbanistici*)

Per le opere realizzate su terreni soggetti in base a leggi statali o regionali a vincoli imposti a tutela di interessi artistici, storici, paesistici, ambientali, agrari, idrogeologici e ad ogni altro vincolo, le concessioni in sanatoria non potranno essere rilasciate senza il parere delle competenti amministrazioni, ove esso sia richiesto dalle norme vigenti.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 22.

(*Immobili gravati da vincoli diversi*)

Identico.

CAPO III

DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

Art. 23.

(*Sospensione ed estinzione dell'azione penale*)

Qualora venga rilasciata ai sensi della presente legge la concessione in sanatoria e il concessionario provveda ai relativi adempimenti, o venga rilasciata, in sanatoria, l'autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero vengano autorizzate le varianti di cui al precedente articolo 10, si estinguono i reati previsti dalle norme vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera abusiva e, se vi è stata condanna, ne cessa l'esecuzione. Si estingue altresì il reato quando, a seguito della presentazione dell'istanza, il proprietario abbia pagato la sanzione pecuniaria.

L'esercizio dell'azione penale rimane sospeso finchè il procedimento amministrativo non sia esaurito.

La sospensione è disposta dal giudice anche d'ufficio con ordinanza, in qualsiasi stato e grado del procedimento, sulla base della comunicazione della pendenza del procedimento amministrativo.

(Segue: *Testo del Governo*)

Art. 23.

(*Leggi regionali*)

Le leggi regionali eventualmente già promulgate e che non fossero conformi alla presente legge dovranno esservi opportunamente adeguate entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Il pretore comunica immediatamente l'ordinanza di sospensione al procuratore della Repubblica.

Art. 24.

(*Concessione in sanatoria in caso di lievi difformità rispetto agli strumenti urbanistico-edilizi*)

Per le finalità di cui alla presente legge, il comune stabilisce con deliberazione consiliare i criteri in base ai quali può conseguirsi la concessione in sanatoria per lievi difformità di carattere edilizio rispetto alle prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi, purchè tali difformità non siano superiori al 5 per cento delle misure riguardanti l'altezza, i distacchi, le superfici utili, il volume e, comunque, non comportino aumento del numero dei vani abitabili.

Art. 25.

(*Benefici fiscali*)

In caso di rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della presente legge, non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 26.

(*Leggi regionali*)

Le leggi regionali eventualmente già promulgate e che non fossero conformi alla presente legge dovranno essere opportunamente adeguate ad essa entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

DISEGNO DI LEGGE n. 492

D'INIZIATIVA DEI SENATORI SCHIETROMA ED ALTRI

Art. 1.

(*Modifiche alla legge 28 gennaio 1977, n. 10*)

All'articolo 4, ottavo comma, la lettera *a*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituita dalla seguente:

« *a*) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile, salvo che nei comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti, nei quali l'indice anzidetto è elevato a metri cubi 0,5 per metro quadrato, per la costruzione di alloggio essenziale al nucleo familiare dei residenti *in loco* da almeno due anni, il cui reddito complessivo è inferiore al limite di cui all'articolo 20, primo comma, lettera *a*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, determinato con i criteri di cui al successivo articolo 21 ».

Nell'articolo 4, ottavo comma, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fra le parole « straordinaria » e « di consolidamento » sono inserite le altre: « di sistemazione anche con modifica di destinazione di uso, ».

All'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Le tabelle parametriche di cui sopra verranno formate dalle Regioni entro indici minimi e massimi da stabilirsi con decreto del Ministro dei lavori pubblici, anno per anno. Tale decreto verrà emanato entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge; fino a questa data restano valide le determinazioni regionali già fissate ».

Al primo comma dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dopo la lettera *g*) è aggiunta la seguente:

« *h*) per le opere realizzate dai soggetti di cui alla seconda parte della lettera *a*) dell'ottavo comma dell'articolo 4 della presente legge ».

Il quarto comma dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituito dal seguente:

« Nei comuni obbligati ai sensi del terzo comma, la concessione di cui all'articolo 1 della presente legge è data per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali con l'aumento del 100 per cento del contributo per gli oneri di urbanizzazione ».

Art. 2.

(*Liceità di interventi*)

Sono consentiti, anche al di fuori degli indici e limiti previsti da leggi e strumenti urbanistici, interventi di adeguamento e ri strutturazione, anche con modificazione di uso, dei volumi esistenti di singole unità immobiliari, al fine di adeguarle a scopo residenziale.

Nei comuni inferiori a 50.000 abitanti nelle zone definite agricole dagli strumenti urbanistici o fuori del perimetro di cui all'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentiti anche interventi di ampliamento delle cubature esistenti nella misura del 30 per cento a soddisfazione delle civili esigenze dei residenti *in loco* da almeno due anni.

Le concessioni di cui ai precedenti commi sono gratuite.

Nelle zone di cui al secondo comma, per le medesime esigenze, le Regioni potranno consentire indici di densità fondiaria sino a metri cubi 0,1 per metro quadro in aderenza a concrete realtà locali.

Art. 3.

(*Sanatorie*)

I comuni potranno consentire la conservazione ed operare la regolamentazione delle costruzioni completamente eseguite o ultimate quanto meno al rustico, anche prive di licenza edilizia o concessione, purchè non

contrastanti con rilevanti interessi urbanistici, a coloro che facendone regolare richiesta ed allegando progetto e planimetria del costruito, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, versino una somma da quantificarsi con le seguenti modalità in base al periodo di ultimazione del rustico e misurando vuoto per pieno a metro cubo di costruzione abusiva:

1) prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) coloro che hanno costruito nei limiti delle necessità del nucleo familiare, lire 1.000 al metro cubo;

b) coloro che hanno costruito in eccedenza sino al 50 per cento rispetto alle necessità del nucleo familiare, lire 3.000 al metro cubo;

c) coloro che non rientrano nelle ipotesi *a*) e *b*) che precedono, lire 10.000 al metro cubo;

2) dopo l'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) coloro che hanno costruito nei limiti delle necessità del nucleo familiare, lire 2.000 al metro cubo;

b) coloro che hanno costruito in eccedenza sino al 50 per cento rispetto alle necessità del nucleo familiare, lire 6.000 al metro cubo;

c) coloro che non rientrano nelle ipotesi *a*) e *b*) che precedono, lire 20.000 al metro cubo.

Nelle ipotesi di cui alla lettera *c*) dei numeri 1) e 2) del precedente comma, la somma dovuta in sanatoria non può essere in ogni caso inferiore al contributo dovuto ai sensi degli articoli 3 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di richiesta di sanatoria dopo il novantesimo giorno ed entro il centottantesimo giorno dall'entrata in vigore della presente legge, i versamenti di cui al comma precedente dovranno essere aumentati del 30 per cento.

Ai fini della presente legge ed in relazione ai pagamenti di cui ai precedenti commi, si considera cubatura adeguata alle necessità del nucleo familiare solo quella riferita alla prima casa di abitazione e non superiore a metri cubi 600 abitabili, oltre ai locali servizi.

In caso di istanza infedele, il comune, oltre ad incamerare quanto versato dal richiedente il beneficio di sanatoria, ha diritto di esigere la differenza del dovuto ai sensi del presente articolo con la maggiorazione del 30 per cento calcolata sull'intera somma.

Per le costruzioni illegittime per le quali non viene presentata istanza di sanatoria, continuano ad applicarsi le norme di cui all'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Ma il potere di emettere ordinanza di demolizione o di acquisizione e i provvedimenti per la esecuzione spettano anche al Prefetto.

Le somme di cui al presente articolo sono riscosse con l'ingiunzione di cui all'articolo 2 del testo unico approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal Sindaco del comune interessato. Si applica l'articolo 16 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È rimessa alla discrezionalità degli organi comunali competenti procedere o meno ad una rateizzazione degli importi da incamerare, previa delibera consiliare di carattere generale che dovrà tenere presente la fascia sociale di appartenenza dei singoli cittadini.

In ogni caso all'atto della domanda di sanatoria dovrà essere versato il 30 per cento del presunto dovuto, salvo conguaglio a seguito di accertamento d'ufficio.

Art. 4.

(*Utilizzazione delle somme ricavate*)

Metà degli importi che i comuni incamereranno per le sanatorie e per le conseguenti penalità sarà utilizzata per costruire, ove possibile, opere di urbanizzazione; l'altra metà potrà essere utilizzata per costruire case da affittarsi a cittadini meno abbienti

o sfrattati con il canone minimo dell'edilizia residenziale previsto dal titolo III della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Art. 5.

(*Regolamentazione delle pendenze in atto*)

Le agevolazioni di cui alla presente legge si applicano anche a coloro che hanno pendenze in atto, già verificate e sanzionate dai comuni, purchè ne facciano richiesta entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, rinuncino alle vertenze in atto e adempiano ai versamenti di cui al precedente articolo 3.

Art. 6.

(*Rinvio alla legislazione regionale*)

È data facoltà alle Regioni di provvedere in materia di abusivismo pregresso, anche fuori dei casi indicati dalla presente legge, sempre in stretta aderenza a concrete esigenze dettate da ben verificate realtà locali.

Art. 7.

(*Abrogazioni*)

Sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con quelle previste dalla presente legge.

DISEGNO DI LEGGE n. 765

D'INIZIATIVA DEI SENATORI DAMAGIO ED ALTRI

Art. 1.

(*Ambito di applicazione della legge*)

Le disposizioni della presente legge sono finalizzate al recupero ed al riordino urbanistico edilizio delle aree interessate da agglomerati di insediamenti residenziali, produttivi o di servizio, realizzati senza o in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o esecutivi, senza licenza di costruzione o concessione a edificare o in difformità con la stessa, parziale o totale, anche se nei detti agglomerati risultino incluse costruzioni regolarmente autorizzate.

Art. 2.

(*Riordino urbanistico*)

Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i proprietari o gli aventi titolo di costruzioni eseguite in contrasto con le leggi vigenti, di cui all'articolo 1, e di lotti di aree acquistati in base a semplici frazionamenti, nonchè tutti coloro che abbiano venduto aree frazionandole, debbono segnalarle al Comune, allegando, firmati da un tecnico abilitato:

a) copia autentica del titolo di proprietà o avente titolo;

b) stralcio della planimetria catastale;

c) rilievo plano-volumetrico delle costruzioni abusive, comprese le pertinenze, corredato da fotografie;

d) calcolo e collaudo statico di verifica delle strutture realizzate, vistati dall'Ufficio del Genio civile secondo le disposizioni di competenza delle vigenti leggi.

Restano sospese tutte le procedure amministrative relative alle costruzioni segnalate al Comune sino alla data di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico.

Art. 3.

(*Emanazione di norme regionali*)

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le Regioni debbono emanare le norme per la individuazione degli insediamenti che saranno oggetto di perimetrazione, per la procedura di approvazione della perimetrazione stessa e delle conseguenti varianti ai piani urbanistici.

Art. 4.

(*Procedure per la perimetrazione*)

Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni, sulla base delle segnalazioni fatte dagli interessati, proprietari o aventi titolo, e di propri rilievi e controlli, debbono provvedere con apposita deliberazione consiliare alla perimetrazione delle zone interessate da insediamenti aggregati, residenziali, produttivi o di servizio, che presentino particolare disordine urbanistico ed edilizio, realizzati in tutto o in parte abusivamente, senza o in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o esecutivi ovvero in base a semplici frazionamenti.

Alla deliberazione del consiglio comunale, relativa alla perimetrazione, pubblicata all'albo comunale per quindici giorni consecutivi ed opportunamente pubblicizzata, i cittadini possono presentare opposizioni ed osservazioni entro il termine perentorio di pubblicazione.

Entro i successivi quindici giorni, che decorrono dal termine di scadenza della pubblicazione, il consiglio comunale decide sulle opposizioni ed osservazioni e contestualmente approva definitivamente la perimetrazione.

La deliberazione di approvazione viene sottoposta all'esame dell'organo di controllo per il solo riscontro di legittimità, che dovrà avvenire entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune. Trascorso il termine suddetto senza

che l'organo di controllo abbia adottato alcuna determinazione, la deliberazione si intende esaminata senza riscontro di vizi di legittimità.

Art. 5.

(*Obbligo della revisione degli strumenti urbanistici generali*)

Entro novanta giorni dalla data di approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 4 e relativa alla perimetrazione, i Comuni debbono provvedere, senza chiedere alcuna autorizzazione, alla redazione di varianti allo strumento urbanistico generale che, includendo gli insediamenti perimetrati, prevedano aree necessarie per i servizi nella misura del cinquanta per cento di quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, computate sulla base della densità fondiaria media reale dell'insediamento estesa a tutta la zona perimetrata.

Dette aree saranno reperite all'interno del perimetro, ove possibile, o nelle immediate vicinanze.

Finalità delle varianti agli strumenti urbanistici sono il recupero ed il reinserimento urbanistico delle zone perimetrate.

La spesa per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici è obbligatoria per i Comuni, che possono chiedere contributi alla Regione.

Alla deliberazione del consiglio comunale relativa alle varianti, pubblicata all'albo comunale per quindici giorni consecutivi ed opportunamente pubblicizzata, i cittadini, gli enti, le associazioni e chiunque ne abbia interesse possono presentare osservazioni entro il termine perentorio di pubblicazione.

Entro i successivi quindici giorni, che decorrono dal termine di scadenza della pubblicazione, il consiglio comunale decide sulle osservazioni e contestualmente adotta definitivamente le varianti allo strumento urbanistico generale.

La deliberazione di adozione viene sottoposta all'esame dell'organo di controllo per il solo riscontro di legittimità, che dovrà comunque avvenire entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune. Trascorso il termine suddetto senza che l'organo di controllo abbia adottato alcuna determinazione, la deliberazione si intende esaminata senza riscontro di vizi di legittimità.

Copia della stessa, completa di tutti gli allegati, verrà trasmessa alla Regione entro i successivi dieci giorni ed il nuovo strumento urbanistico si intende approvato se il competente organo regionale non adotterà alcuna determinazione entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento degli atti da parte del Comune.

Art. 6.

(*Regolarizzazione delle costruzioni nei perimetri di riordino urbanistico edilizio. Procedure*)

Dalla data di adozione delle varianti agli strumenti urbanistici, i cittadini possono presentare istanza al sindaco per il rilascio della concessione in sanatoria, corredata dai documenti e dagli elaborati di rito, se non siano stati già allegati alla segnalazione fatta ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

Il sindaco, accertati i requisiti necessari e raccolti i pareri di rito, rilascia la concessione in sanatoria.

La concessione può eventualmente contenere prescrizioni relative al completamento della costruzione per quanto riguarda le strutture e le condizioni igieniche ed estetiche.

Il rilascio della concessione è subordinato al versamento delle seguenti somme a titolo di sanzione:

1) insediamenti residenziali ed artigianali:

a) corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione scaturenti dalla applicazione delle tabelle parametriche regionali;

b) per le costruzioni unifamiliari di tipo economico, popolare e rurale, i cui proprietari non posseggono altri alloggi o di proprietà di nuclei familiari aventi un reddito calcolato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non superiore a

lire sei milioni, gli oneri di cui alla precedente lettera *a*) sono ridotti del sessanta per cento;

2) insediamenti stagionali, commerciali, direzionali, industriali, turistici e sportivi:

corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione scaturenti dalla applicazione delle tabelle parametriche regionali aumentati del dieci per cento.

I proprietari di insediamenti industriali ed artigianali debbono, inoltre, dimostrare di avere ottemperato alle disposizioni di legge sull'inquinamento.

Le sanzioni pecuniarie di cui al precedente quarto comma possono essere rateizzate per un periodo massimo di cinque anni e le relative somme sono riscosse dai Comuni ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Le somme versate a titolo di sanzioni pecuniarie sono utilizzate dai Comuni per la realizzazione delle opere e delle infrastrutture interessanti le aree perimetrate.

Le somme già versate, ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, numero 10, sono computate ai fini del pagamento delle sanzioni pecuniarie di cui al quarto comma.

Per le costruzioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a pubbliche finalità, ove si possa procedere al loro recupero con varianti agli strumenti stessi, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento da parte dei proprietari di una somma pari alla spesa occorrente per la espropriazione di un'area della estensione uguale a quella di sedime della costruzione e delle sue pertinenze, oltre alle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo.

Art. 7.

(*Restituzione di costruzioni già acquisite al patrimonio comunale*)

Le costruzioni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, sono già state acquisite al patrimonio comunale, in forza dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, saranno restituite ai proprietari se non risulteranno in contrasto con le varianti agli strumenti urbanistici di cui all'articolo 5 e se non siano già state utilizzate per fini pubblici.

In quest'ultimo caso agli ex proprietari sarà versata una somma pari a quella occorrente per la espropriazione dell'immobile, valutato nelle condizioni in cui si trovava all'atto dell'acquisizione.

Si procederà all'espropriazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 8.

(*Inammissibilità della regolarizzazione*)

Sono escluse dalla regolarizzazione urbanistica le costruzioni ricadenti:

a) in aree del demanio, compreso quello marittimo;

b) in aree o edifici soggetti a vincoli imposti da strumenti urbanistici per caratteristiche ecologiche, paesaggistiche, archeologiche, storiche, artistiche, o realizzate in contrasto con i vincoli previsti dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089;

c) in aree soggette a movimenti franosi o a trasferimento, così definite dagli organi dello Stato o non rispondenti ai requisiti tecnici previsti dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086, e dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684;

d) in aree destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a viabilità principale;

e) in aree destinate dagli strumenti urbanistici esecutivi a pubbliche finalità, ove non sia possibile il recupero ai sensi dell'articolo 5 della presente legge.

Sono escluse dalla regolarizzazione le costruzioni sorte in contrasto con le norme igienico-sanitarie, ove non vengano ritenute recuperabili dalle autorità competenti.

Restano, inoltre, escluse dalla regolarizzazione le costruzioni che non sono state segnalate al Comune nel termine e nei modi stabiliti dall'articolo 2 della presente legge.

Art. 9.

(*Facoltà dei Comuni*)

Dalla data di adozione delle varianti allo strumento urbanistico generale, i Comuni possono rilasciare concessioni a edificare nell'ambito delle zone perimetrate, nel rispetto delle previsioni di piano, del regolamento edilizio e d'igiene e della densità fondiaria della zona, previo formale impegno, da parte dei Comuni medesimi o dei privati, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il triennio successivo al rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento degli oneri di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificata dalla presente legge.

Art. 10.

(*Estensione delle disposizioni*)

Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni possono deliberare la estensione a tutto il territorio comunale delle disposizioni di cui agli articoli precedenti in favore dei proprietari o aventi titolo di costruzioni residenziali, produttive o di servizio, realizzate senza o in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o esecutivi, senza licenza o concessione o in difformità parziale o totale con la stessa, a condizione che non siano in contrasto con quanto previsto dall'articolo 5 della presente legge.

Le concessioni in sanatoria possono rilasciarsi dopo l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici e solo se vengono assicurate in essi le quantità di aree minime previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, per singole zone omogenee.

Art. 11.

(*Aumento dell'organico degli uffici tecnici comunali*)

I Comuni, per ottemperare tempestivamente alle disposizioni di cui alla presente legge, possono aumentare il numero dei dipendenti previsto dagli organici per gli uffici tecnici, a condizione che abbiano già provveduto alla ristrutturazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° giugno 1979, n. 191.

I posti, da coprire a mezzo di pubblico concorso, sono per il cinquanta per cento riservati ai giovani iscritti nelle liste di cui alla legge 1° giugno 1977, n. 285.

Art. 12.

(*Facoltà delle Regioni*)

Le Regioni possono stabilire percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, in rapporto alla popolazione dei Comuni, al tipo di insediamento, agli interventi realizzati e programmati dallo Stato e dalle Regioni medesime per opere di urbanizzazione primaria.

Art. 13.

(*Applicabilità ai Consorzi per le aree di sviluppo industriale*)

Le disposizioni della presente legge possono essere applicate dai Consorzi per le aree di sviluppo industriale e per i nuclei di industrializzazione, di cui al testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218.

DISEGNO DI LEGGE n. 953

D'INIZIATIVA DEL SENATORE TANGA

Art. 1.

Le Regioni, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, anche a mezzo di delega alle comunità montane, alle province e ai comuni, disciplinano l'istituto della concessione edilizia.

Art. 2.

In sede di rilascio della concessione edilizia è stipulata apposita convenzione, nella quale sono anche disciplinati gli aspetti di carattere costruttivo, specie sotto il profilo della tipologia edilizia, del rapporto plano-volumetrico, delle distanze, dell'altezza, della armonizzazione con il contesto urbanistico.

Art. 3.

I piani urbanistici prevedono anche la regolamentazione-quadro delle convenzioni per quanto concerne gli aspetti costruttivi.

Art. 4.

Le Regioni, anche a mezzo di delega alle comunità montane, alle province e ai comuni, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, disciplinano il recupero urbanistico delle costruzioni abusive.

Art. 5.

Le opere, che risultino in contrasto con le prescrizioni, le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici ed edilizi, sono assoggettate alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Agli acquirenti di unità immobiliari adibite ad abitazione del proprio nucleo familiare o ad esercizio della propria attività lavorativa di carattere artigianale, commerciale, professionale ed industriale, la sanzione di cui al comma precedente è ridotta in misura uguale alla quota del contributo di concessione relativo alle opere di urbanizzazione.

Agli acquirenti di unità immobiliari di cui al precedente comma non vengono revocati i benefici fiscali dei quali hanno potuto usufruire all'atto dell'acquisto.

Le disposizioni dei precedenti commi si applicano semprechè gli interessati producano documentata richiesta entro il termine perentorio di dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Qualora entro il termine predetto l'istanza non sia stata presentata, si applicano le sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le opere abusive sorte su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali sono assoggettate anche alle sanzioni pecuniarie previste dalle norme poste a tutela di tali beni.

DISEGNO DI LEGGE n. 984

D'INIZIATIVA DEI SENATORI MALAGODI E FASSINO

TITOLO I

NORME IN MATERIA URBANISTICA

Art. 1.

(*Eliminazione del contributo rapportato al costo di costruzione*)

All'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, le parole « nonchè al costo di costruzione » sono abrogate.

L'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è abrogato.

Art. 2.

(*Introduzione del silenzio-assenso nel rilascio delle concessioni*)

Il sesto e il settimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti:

« Le determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione edilizia devono essere notificate all'interessato non oltre 180 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, la domanda si intende accolta, semprechè risponda alle disposizioni della normativa urbanistica e degli strumenti urbanistici ed alle disposizioni dei regolamenti comunali in materia igienico-sanitaria ».

Art. 3.

(*Eliminazione della concessione per gli interventi di restauro e manutenzione*)

All'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è aggiunto il seguente articolo:

« Art. 1-*bis*. - (*Interventi di restauro e manutenzione*). — Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio è richiesta una autorizzazione del sindaco che non implica il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

I proprietari presentano al sindaco l'istanza per l'autorizzazione di cui al primo comma, allegando il progetto o la descrizione delle opere da eseguire, unitamente al rilevamento dello stato di fatto esistente.

L'istanza 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.

Non è richiesta altresì nè la concessione nè l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinari e straordinari, per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni ».

Art. 4.

(*Altre norme sugli interventi di restauro e manutenzione*)

Gli interventi di cui all'articolo precedente possono attuarsi anche per gli immobili che non rientrano nei piani di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, purchè non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, ove esistenti.

Art. 5.

(*Modifiche alla disciplina dei programmi pluriennali di attuazione*)

L'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si applica solo ai comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e ai comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti indicati dalla regione.

Art. 6.

(*Riduzione dell'estensione massima dei piani di zona ed introduzione per i proprietari della possibilità di realizzare direttamente interventi nelle aree dei piani di zona*)

La percentuale massima di cui al primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, è ridotta al 50 per cento a partire dalla data di approvazione della presente legge.

Il comune entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente legge procederà alla individuazione delle aree da escludere dai piani di zona, sulla base dei seguenti criteri:

a) onerosità delle opere di urbanizzazione ancora da compiere;

b) distanza dalle aree già urbanizzate;

c) difficoltà di allacciamento ai pubblici servizi.

I proprietari delle aree incluse nei piani di zona possono realizzare direttamente interventi di edilizia abitativa, secondo le modalità previste negli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 7.

(*Sanatoria sull'abusivismo edilizio*)

Per le opere eseguite entro la data del 31 marzo 1980 in totale o parziale difformità o in assenza della licenza o della concessione edilizia non si applicano le sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dagli articoli 6 e 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Entro 120 giorni dalla data di approvazione della presente legge i comuni redigono uno strumento urbanistico speciale che rilevi le opere di cui al comma precedente.

Resta fermo l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi dell'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI CREDITIZIE E FISCALI

Art. 8.

(*Mutui agevolati*)

Gli istituti e le sezioni di credito fondiario possono erogare mutui ventennali al tasso del 7 per cento assistiti dal contributo statale sugli interessi per l'acquisto di abitazioni.

Il tasso di cui al precedente comma viene variato secondo le modalità fissate nel secondo comma dell'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In ogni caso il tasso predetto non può superare il costo della raccolta dei mezzi finanziari occorrenti all'erogazione dei mutui.

I mutui possono essere concessi ai soggetti che abbiano un reddito familiare complessivo, calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non superiore a lire 20.000.000 annui per l'anno 1979.

Tale limite di reddito è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nell'anno solare precedente.

I mutui sono concessi ai fini dell'acquisto dell'abitazione occupata dallo stesso beneficiario in base a regolare contratto di locazione ovvero di altra abitazione non occupata, già costruita o da costruire, nella quale

il beneficiario intenda trasferire la propria residenza.

I mutui non possono essere utilizzati per l'acquisto di abitazioni che abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 o comunque aventi superfici nette superiori a metri quadrati 160, oltre a metri quadrati 20 per autorimessa o posto macchina.

Gli alloggi da acquistare possono essere ubicati anche in aree non comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie il mutuo può coprire sino al 75 per cento del prezzo di acquisto dell'abitazione.

L'importo unitario massimo dei mutui è di lire 60.000.000.

Il limite predetto è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita registrato nell'anno solare precedente.

Agli istituti ed alle sezioni di credito fondiario ed edilizio compete l'accertamento dei requisiti dei richiedenti.

Il Ministro del tesoro, con proprio decreto, fissa la commissione spettante agli istituti di credito per le istruttorie dei mutui.

Per la concessione del concorso dello Stato nel pagamento degli interessi dei mutui di cui al presente articolo sono autorizzati limiti di impegno di lire 150 miliardi nel 1980, 200 miliardi nel 1981, 250 miliardi nel 1982 e 300 miliardi nel 1983.

Art. 9.

(*Incentivi fiscali*)

Alla lettera *c*) del primo comma dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, come modificato dall'articolo 5 della legge 13 aprile 1977, n. 114, la cifra « tre milioni » è sostituita dalla seguente: « cinque milioni ».

Il reddito delle unità immobiliari urbane, adibite ad uso abitativo, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, determinata ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37 e 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni e integrazioni, è ridotto del 50 per cento per dieci anni a partire dalla data d'acquisto.

La riduzione di cui al comma precedente si applica limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985 ed adibiti ad abitazione dell'acquirente.

Il 30 per cento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione dell'acquirente, limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985, può essere detratto dall'imponibile del proprietario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

La detrazione predetta è suddivisa in cinque quote annuali di eguale importo.

Il reddito degli immobili adibiti ad abitazioni, ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge e fino al 31 dicembre 1985, aventi una superficie utile non superiore a 160 metri quadrati, oltre a 20 metri quadrati per autorimessa o posto macchina, e che non abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è esente dall'imposta locale sui redditi per 25 anni dalla data di ultimazione.

L'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto per i fabbricati o porzioni di fabbricati, non aventi più di due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è portata al 3 per cento.

È esente dall'imposta sulle successioni l'immobile o la porzione di immobile ad uso di abitazione unifamiliare di proprietà del defunto, a condizione che:

1) si tratti di immobile o di porzione di immobile non di lusso ai sensi delle vigenti disposizioni;

2) si tratti dell'unico immobile o porzione di immobile di proprietà del defunto;

3) sia devoluto al coniuge od ai figli.

Art. 10.

(*Norme di salvaguardia*)

È fatto divieto a coloro che usufruiscono dei mutui agevolati e degli incentivi fiscali, di cui al precedente articolo 8 ed al secondo, terzo, quarto e quinto comma del precedente articolo 9, di alienare l'immobile cui si riferiscono le agevolazioni prima di 10 anni dalla data di acquisto, pena la perdita delle agevolazioni e la restituzione dei contributi statali fruiti e delle riduzioni d'imposta godute.

La predetta restituzione non è dovuta qualora l'alienazione dell'abitazione sia motivata da cambiamento di residenza per comprovati motivi di lavoro.

Art. 11.

(*Incentivi per gli investimenti in alloggi da dare in locazione*)

L'agevolazione di cui al quarto ed al quinto comma dell'articolo 9 è concessa anche a soggetti che non siano proprietari di più di 5 abitazioni in tutto il territorio nazionale a condizione che non alienino e che concedano in locazione per almeno 10 anni l'alloggio il cui acquisto è oggetto dell'agevolazione fiscale, pena la perdita dell'agevolazione e l'obbligo di pagare l'intero importo dell'imposta non versata.

TITOLO III

PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA

Art. 12.

(*Rinnovamento del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali*)

Gli enti pubblici previdenziali sono autorizzati a vendere i fabbricati compresi nel loro patrimonio immobiliare.

Le vendite sono effettuate al prezzo corrispondente al valore venale determinato dai competenti uffici tecnici erariali.

Ai locatari delle unità immobiliari poste in vendita è attribuito il diritto di prelazione.

Gli enti pubblici previdenziali devono dare comunicazione ai locatari dell'intenzione di vendere l'unità immobiliare da loro condotta indicando il prezzo e le altre condizioni di vendita.

Il locatario può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'ente pubblico previdenziale.

Il ricavato delle vendite di cui al presente articolo deve essere reinvestito nella costruzione o nell'acquisto di fabbricati con prevalente destinazione residenziale, ovvero nell'acquisto di obbligazioni emesse dalla sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti.

Art. 13.

(*Finanziamento del programma edilizio straordinario*)

Il Ministro del tesoro è autorizzato a disporre con proprio decreto l'emissione di certificati speciali di credito quindicennali a tasso variabile. Il tasso predetto è determinato per ciascun anno dal Ministro del tesoro, con proprio decreto, in relazione all'andamento dei tassi medi dei buoni ordinari del tesoro, verificatosi nell'anno solare precedente.

I certificati predetti e le relative cedole sono equiparati a tutti gli effetti ai titoli di debito pubblico e loro rendite e godono delle garanzie, privilegi e benefici ad essi concessi.

L'ammontare complessivo dell'emissione è di 5 mila miliardi in tre anni, così suddivisi: 1.000 miliardi nel 1980, 2.000 miliardi nel 1981, 2.000 miliardi nel 1982.

Entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, sentito

il Comitato per l'edilizia residenziale, individua non più di 20 comuni con grave carenza abitativa e ripartisce i 5 mila miliardi, di cui al comma precedente, tra i comuni individuati tenendo conto del numero degli abitanti, della progressione della popolazione, del *deficit* di alloggi e del numero degli sfratti in attesa di esecuzione. Con lo stesso decreto vengono fissate le modalità di affidamento dei lavori, la tipologia delle costruzioni e le modalità dell'erogazione dei fondi alle imprese e cooperative costruttrici ed ai proprietari delle aree prescelte che edificano direttamente.

Art. 14.

(*Realizzazione del programma edilizio straordinario*)

Entro 30 giorni dalla data del decreto del Ministro dei lavori pubblici, di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, i comuni che rientrano nel programma edilizio straordinario individuano le aree in cui realizzare gli insediamenti.

Le aree devono rientrare tra quelle dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora i comuni non provvedano entro il termine predetto all'individuazione delle aree, provvede la regione competente.

Per le aree prescelte per gli interventi edilizi straordinari non incluse in piani particolareggiati il comune provvede alla formazione di appositi piani particolareggiati entro 60 giorni dall'indicazione delle aree per gli interventi.

Trascorso il termine predetto provvede la regione competente.

I comuni provvedono ad appaltare i lavori del programma edilizio straordinario e delle relative opere di urbanizzazione entro 120 giorni dalla data di individuazione delle aree.

Trascorso il termine di 120 giorni dalla individuazione delle aree, i proprietari delle aree prescelte e per le quali non sono stati appaltati i lavori potranno edificare direttamente o con accordi con cooperative od imprese, utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario per la realizzazione di alloggi di tipo economico in misura proporzionale alla cubatura prevista dagli strumenti urbanistici per le aree di loro proprietà.

I proprietari delle aree dovranno altresì provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario.

Art. 15.

(*Assegnazione degli alloggi del programma edilizio straordinario*)

Gli alloggi realizzati con il programma edilizio straordinario sono posti in vendita a cura dei comuni ad un prezzo comprensivo del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quale risulta dai capitolati d'appalto.

Per gli alloggi realizzati direttamente dai proprietari delle aree il prezzo di vendita è determinato da ciascun comune tenendo conto del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, pari a quello medio delle costruzioni appaltate direttamente da ogni singolo comune.

È posto a carico degli acquirenti l'ammortamento della quota parte del prestito nazionale corrispondente al costo dell'alloggio acquistato, compreso l'importo delle rate del prestito scadute.

È posto a carico dello Stato il pagamento di una quota fissa di interesse pari al 5 per cento.

Al fine predetto vengono utilizzati i limiti d'impegno di cui al precedente articolo 8.

È posto a carico degli acquirenti il pagamento della quota d'interesse annuale eccedente il 5 per cento e la restituzione del capitale.

Gli alloggi possono essere venduti esclusivamente a soggetti il cui reddito familiare annuo, calcolato con i criteri di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non abbia superato i 20 milioni nel 1979 e che non siano proprietari di altri alloggi nel comune di residenza.

Il limite di reddito predetto è aggiornato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nell'anno solare precedente.

Art. 16.

(*Copertura finanziaria*)

All'onere complessivo della presente legge, previsto in 250 miliardi per l'anno finanziario 1980, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto nel capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo, utilizzando 100 miliardi dell'accantonamento specifico: « Risparmio casa » e 150 miliardi dell'accantonamento specifico: « Rifinanziamento della GEPI ».

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

DISEGNO DI LEGGE n. 1569

D'INIZIATIVA DEI SENATORI CROLLALANZA ED ALTRI

TITOLO I.

DIRETTIVE PER L'ORDINAMENTO URBANISTICO REGIONALE

Art. 1.

La regione emana le norme legislative per la materia urbanistica in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione.

Art. 2.

La legge regionale di ordinamento urbanistico non può essere in contrasto con l'interesse nazionale per quanto attiene alla politica e all'assetto del territorio; alle fonti di energia; ai servizi pubblici, installazioni, insediamenti ed impianti di rilevanza interregionale; alle zone e località riservate a speciali destinazioni o soggette a vincoli; al patrimonio artistico e monumentale; ai beni demaniali dello Stato di cui al libro III, titolo I, capo II, del codice civile.

Art. 3.

La legge regionale di ordinamento dei servizi urbanistici:

a) stabilisce le modalità e le procedure per la formazione ed approvazione dei piani regolatori generali, dei programmi di fabbricazione dei comuni, dei programmi comprensoriali e degli altri strumenti urbanistici;

b) provvede alla conservazione del patrimonio edile; indica le modalità per la delimitazione e l'urbanizzazione dei nuovi insediamenti e per il recupero ed il riordino urbanistico;

c) istituisce comprensori supercomunali e interprovinciali specificandone le finalità di utilizzazione e gli indirizzi di valorizzazione;

d) predispone le misure di emergenza per le zone sismiche già localizzate e per quelle esposte a ricorrenti calamità naturali;

e) tutela ed incrementa i parchi e le riserve naturali;

f) determina e delimita le zone destinate a scopi speciali;

g) favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà della casa e concede contributi e facilitazioni per l'acquisizione delle aree edificabili da parte di singoli e di cooperative costituite tra persone che non siano proprietarie di abitazione;

h) vigila sugli organi amministrativi e tecnici preposti all'attuazione dei programmi di edilizia pubblica e ne stabilisce le eventuali nuove soluzioni organizzative;

i) regola gli interventi per le finalità di cui all'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

l) detta le direttive per formazione dell'elenco dei comuni i quali, in relazione alla disponibilità abitativa in atto ed ai dati di previsione di incremento demografico, siano tenuti ad adottare il piano regolatore generale od il programma di fabbricazione.

TITOLO II.

STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ED ACQUISIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

CAPO I.

STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Art. 4.

I piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione dei comuni sono formati in conformità delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968 di attuazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, e della legge 19 novembre 1968, n. 1187, che modifica l'articolo 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150

Art. 5.

Il primo piano particolareggiato di attuazione del piano regolatore generale riguarda prevalentemente le zone riservate all'edilizia abitativa e le zone di urbanizzazione ed è approvato, unitamente al piano regolatore generale, dal consiglio comunale, sentito l'ufficio tecnico erariale per la determinazione del valore da attribuire per metro quadrato alle superfici edificabili, del prezzo spettante a ciascuno dei proprietari degli immobili espropriati, del corrispettivo dovuto per le limitazioni derivanti dal vincolo di inedificabilità.

Art. 6.

L'indennità di espropriazione è determinata dall'ufficio tecnico erariale con i criteri indicati nell'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, di modifica della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per le aree che risultino urbanizzate o edificate, l'indennità è determinata in base al valore delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione detratte le spese occorrenti per l'utilizzazione delle aree medesime.

Art. 7.

Il piano regolatore generale ed il piano particolareggiato, intervenuta l'approvazione del consiglio comunale, sono depositati in visione nella segreteria del comune per la durata di 30 giorni, previo avviso pubblicato nel foglio degli annunci legali della provincia.

Fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni da chi vi abbia interesse.

Art. 8.

Il piano regolatore generale ed il piano particolareggiato sono approvati, sentito il provveditorato regionale alle opere pubbliche, dal presidente della giunta regionale entro tre mesi dalla trasmissione.

Col decreto di approvazione vengono decise anche le opposizioni.

Il presidente della giunta regionale dichiara altresì la pubblica utilità, la indifferibilità ed urgenza per le opere previste nel piano particolareggiato e stabilisce il tempo entro il quale deve essere attuato.

Il decreto è pubblicato per estratto nel *Bollettino Ufficiale* della regione.

Art. 9.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto i proprietari degli immobili espropriati comunicano al sindaco se accettano le indennità predeterminate dall'ufficio tecnico erariale.

In caso di silenzio l'indennità si intende rifiutata.

Il sindaco provvede al deposito delle somme dovute presso la Cassa depositi e prestiti e procede ai sensi degli articoli 13 e 14 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

CAPO II.

ACQUISIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 10.

Può farsi luogo per l'acquisizione delle aree edificabili, delimitate nel piano particolareggiato di esecuzione, a compensazione tra le indennità dovute al proprietario delle superfici espropriate ed i valori attribuiti per metro quadrato alle aree edificabili, con diritto di prelazione rispetto ad ogni altra richiesta.

Il diritto di prelazione deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'avviso di cui al quarto comma dell'articolo 11 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 11.

I proprietari delle aree soggette a vincolo di inedificabilità possono chiedere l'attribuzione di aree singole non inseribili in comparto o la partecipazione ai comparti urbanistici.

Art. 12.

La superficie dell'area singola da attribuire viene delimitata, dall'ufficio tecnico erariale, tenuto conto del valore della limitazione derivante dal vincolo di inedificabilità e del valore per metro quadrato attribuito alle aree edificabili.

Art. 13.

La cessione delle aree destinate all'edilizia abitativa importa l'obbligo da parte del concessionario di eseguire le costruzioni con le modalità e nei termini stabiliti con il medesimo atto di trasferimento in proprietà.

Art. 14.

Il comparto urbanistico comprende aree edificabili o costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni. Esso costituisce una unità inscindibile, definita sia planimetricamente sia volumetricamente nei singoli elementi urbanistici ed edilizi e comprende anche le relative aree occorrenti per le strade, le piazze, i giardini, le scuole ed in genere tutte le infrastrutture di quartiere, comprese quelle sociali, nonchè le aree per l'edilizia economico-popolare.

Il comune e l'ente comprensoriale procedono alla formazione di comparti in sede di piano particolareggiato.

Il comune o l'ente comprensoriale possono disporre la formazione dei comparti anche dopo l'approvazione del piano particolareggiato, nel qual caso, per la procedura dell'approvazione, si seguono le norme dettate dai piani regolatori generali.

Il provvedimento della regione è pubblicato sul foglio annunci legali della provincia ed è notificato a cura del comune ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

Art. 15.

I proprietari partecipano al comparto con una quota percentuale rispetto al valore dell'intero comparto secondo le norme di perequazione dettate dall'articolo seguente.

Art. 16.

La perequazione delle quote di partecipazione al comparto da parte dei proprietari o dei titolari di diritti di superficie delle aree interessate al comparto avviene con l'attribuzione di un valore iniziale a metro cubo edificabile. Calcolato il volume globale costruibile di tutto il comparto, si determina il valore attribuito all'intera area di perequazione.

Dal valore così determinato si ricava il valore unitario per metro quadrato sul presupposto di una equivalenza di rapporto metro cubo-metro quadrato sull'intera superficie territoriale edificabile e non.

Si determina così la misura dell'indennizzo per le aree soggette ad esproprio e da cedersi gratuitamente al comune per strade, piazze, giardini, scuole ed in genere per tutte le infrastrutture di quartiere nonchè per le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità.

Si determinano infine le plusvalenze e le minusvalenze risultanti dall'applicazione alle aree del volume edificabile a ciascuna spettante secondo le norme edilizie, rispetto ai valori medi unitari calcolati a norma del primo comma. Il raffronto delle due serie di valori costituisce la base per operare il conguaglio da tradursi in coefficienti.

In base ai coefficienti di cui al comma precedente vengono ripartiti fra i proprietari delle aree edificabili le spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed i valori delle aree destinate ai servizi sociali.

Gli elenchi delle proprietà da espropriare con le relative indennità e quelli dei coefficienti di perequazione attribuiti alle aree, che dalle destinazioni di piano regolatore conseguono una plusvalenza o subiscono una minusvalenza, vengono approvati unitamente alla formazione del comparto e sono soggetti alla procedura prevista dagli articoli 10 e seguenti della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 17.

Le operazioni di perequazione o di conguaglio vengono effettuate dal consorzio dei proprietari interessati.

In mancanza del consorzio le operazioni vengono effettuate dal comune o dall'ente comprensoriale.

Art. 18.

Al primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, come modificato dal terzo comma dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, le parole: « al 70 per cento » sono sostituite dalle altre: « al 50 per cento ».

Art. 19.

Le disposizioni dell'undicesimo, dodicesimo, tredicesimo e quattordicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

Una quota del 50 per cento delle aree è riservata a singoli o cooperative edili per la costruzione di case di abitazione, escluse quelle aventi caratteristiche di lusso di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Il prezzo di cessione di proprietà delle aree per metro quadrato di superficie abitativa è determinato sulla base del costo delle espropriazioni e delle opere di urbanizzazione in rapporto alla estensione della superficie edificabile. La convenzione in merito alla cessione delle aree fra comune e concessionario prevede:

a) gli elementi progettuali relativi alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

b) le opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario;

c) i criteri per la determinazione del corrispettivo delle locazioni e del prezzo di cessione di proprietà con effetto immediato o con patto di futura vendita;

d) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto di cessione delle aree.

Presso la segreteria del comune sono depositati in visione gli atti relativi alle aree edificabili.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE E RECUPERO URBANISTICO

CAPO I

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 20.

L'autorizzazione a fare nuove costruzioni nell'ambito del territorio del comune e ad eseguire demolizioni, ristrutturazioni o ricostruzioni totali o parziali di edifici siti nel perimetro del centro urbano è data dal sindaco, previo parere della commissione edilizia comunale, entro tre mesi dalla domanda prodotta dal proprietario dell'area.

Art. 21.

Per il rilascio della licenza di costruzione è dovuto al comune un corrispettivo.

La misura del corrispettivo degli insediamenti abitativi è rapportata alla superficie residenziale netta ed alla categoria nella quale l'abitazione rientra.

Per gli insediamenti destinati ad uso industriale, commerciale e turistico si tiene conto della superficie coperta.

Art. 22.

La deliberazione del consiglio comunale relativa alle modalità ed ai criteri di impostazione del corrispettivo ed alla misura di esso è resa esecutiva nel tempo della fase amministrativa di approvazione del regolamento edilizio che la recepisce.

Art. 23.

Decorsi i tre mesi dalla data di presentazione della domanda di licenza, il silenzio dell'amministrazione comunale è rifiuto, a tutti gli effetti di legge.

Il segretario comunale deve farne certificazione a richiesta dell'interessato.

Chi intende produrre gravame notifica ricorso al sindaco entro 20 giorni dalla data di rilascio della certificazione.

La causa è iscritta a ruolo nei 10 giorni successivi alla data di notificazione del ricorso.

Le parti depositano nella cancelleria del tribunale amministrativo regionale le memorie conclusive e la documentazione entro 30 giorni dalla iscrizione a ruolo della causa.

Il tribunale amministrativo regionale decide in camera di consiglio entro 90 giorni dal deposito degli atti.

Art. 24.

Chiunque intenda eseguire lavori di riparazione di un fabbricato, demolizioni o sbancamenti nell'ambito del territorio del comune deve dare avviso al sindaco della data di inizio e di ultimazione delle opere.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere presentata anche fotocopia del progetto delle opere da eseguire.

Trascorso il termine di 30 giorni senza che sia stato notificato all'interessato alcun provvedimento si può dare inizio ai lavori.

Art. 25.

I proprietari degli edifici posti nel perimetro del centro urbano del comune sono tenuti ad eseguire quegli eventuali restauri conservativi che il sindaco andrà a disporre in base agli accertamenti eseguiti dai tecnici del comune o dal genio civile, allorquando sussistano pericoli relativi alla stabilità dell'immobile.

Nel caso di inadempimento il sindaco dichiara con ordinanza la inabitabilità dell'edificio e fa eseguire le opere indispensabili per evitare danni alle persone e alle cose, con diritto di rivalsa della spesa.

Art. 26.

L'ufficio del genio civile, nell'espletamento delle funzioni di controllo sulla osservanza delle norme sulle costruzioni, invia periodicamente al sindaco relazioni in merito alle verifiche effettuate nel territorio del comune.

Art. 27.

Il sindaco avvalendosi dei funzionari e degli agenti comunali o dell'ausilio di tecnici, all'uopo incaricati, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel comune e spiega la massima diligenza per l'osservanza, da parte dei committenti e degli assuntori dei lavori, delle leggi e dei regolamenti sull'edilizia.

Art. 28.

Chiunque esegue senza autorizzazione del sindaco nuove costruzioni nell'ambito del territorio del comune o procede ad ampliamenti, ristrutturazioni o ricostruzioni di edifici entro il perimetro del centro urbano è punito con l'arresto fino ad un anno e con l'ammenda da lire un milione a lire venti milioni.

Con la sentenza di condanna è anche disposta l'immediata demolizione del fabbricato. Nel caso di inadempimento, decorso un mese dal passaggio in giudicato della sentenza, provvede il sindaco.

Allorquando la licenza di costruzione sia stata rilasciata e si riscontrino diversità tra il progetto e le opere eseguite o vi siano difformità rispetto alle prescrizioni stabilite nella licenza, si procede ai sensi dell'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

CAPO II

SANATORIA PER L'ABUSIVISMO E RECUPERO URBANISTICO

Art. 29.

Il comune è tenuto a rilasciare licenza di abitabilità in sanatoria entro tre mesi dalla

domanda ai proprietari di alloggi i quali siano stati costruiti abusivamente, ma in conformità alle leggi sull'edilizia vigenti nel tempo in cui le opere vennero realizzate.

Art. 30.

Il rilascio della licenza in sanatoria importa il pagamento di un corrispettivo al comune.

Per le case di abitazione costruite prima del 30 gennaio 1977 sono dovute lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie residenziale netta. Per le costruzioni realizzate successivamente sono dovute lire 10.000 al metro quadrato.

Art. 31.

Il sindaco con il provvedimento di sanatoria può consentire un rateizzo del corrispettivo per un periodo non superiore ad anni 5.

Art. 32.

I proprietari degli alloggi costruiti abusivamente, e da essi abitati, presentano domanda al sindaco, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, corredandola dei seguenti documenti:

a) perizia giurata redatta da tecnico abilitato all'esercizio professionale relativa alla data di inizio e di ultimazione dei lavori ed alla conformità della costruzione alla legislazione edile del tempo in cui le opere vennero eseguite;

b) fotografie dello stabile e mappa su scala;

c) documentazione circa la proprietà dell'abitazione;

d) atto notorio od altra documentazione da cui risulti che il richiedente non è proprietario, nè ha la disponibilità, di altre abitazioni.

Art. 33.

Decorsi sei mesi dalla domanda di sanatoria senza che il sindaco abbia provveduto, l'interessato procede con le modalità di cui all'articolo 23 della presente legge.

Art. 34.

La presentazione della domanda di sanatoria importa sospensione delle procedure di applicazione delle sanzioni amministrative.

Durante la fase di rilascio della concessione l'azione penale è sospesa.

Il provvedimento è emanato di ufficio dal giudice in ogni grado e stato del procedimento.

Art. 35.

Il comune, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, delibera la perimetrazione delle zone costituenti nuclei urbanistici omogenei ai fini del recupero e del riordino urbanistico.

I criteri e le modalità relative alla perimetrazione vengono stabiliti con il medesimo atto deliberativo.

Le infrastrutture ed i servizi sono previsionati in rapporto alla consistenza del nucleo abusivo perimetrato ed in conformità del decreto ministeriale 8 aprile 1968, n. 1444.

Art. 36.

Non può farsi luogo a sanatoria se gli edifici siano stati costruiti su area demaniale o di pubblico interesse o destinata a servizi o infrastrutture o in zone soggette a vincoli o non siano recuperabili in base alla normativa vigente sulle prescrizioni igienico-sanitarie.

TITOLO IV

ISTITUZIONE DI UN FONDO SPECIALE COMUNALE PER IL FINANZIAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 37.

I comuni sono autorizzati ad istituire un fondo speciale per il finanziamento dei pia-

ni regolatori generali, dei programmi di fabbricazione e dei programmi di recupero e di riordino urbanistico.

Le entrate sono costituite:

a) dal corrispettivo per la concessione delle licenze di costruzione;

b) dal corrispettivo per la sanatoria delle costruzioni abusive;

c) dal contributo *una tantum* ripartibile in cinque annualità, per i volumi di costruzione eccedenti quelli previsti, nella misura massima, dal primo comma, lettera *a*), dell'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

d) dal contributo della regione da destinare per le finalità di cui all'articolo 4, lettera *c*), e all'articolo 29 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e) dai finanziamenti statali diretti ad incentivare la operatività dei comuni;

f) dal realizzo dei mutui concessi ai sensi del secondo comma dell'articolo 40 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

g) dal gettito delle pene pecuniarie relative alle contravvenzioni contestate nel territorio del comune per violazione delle norme sull'edilizia.

Il fondo è utilizzato per la realizzazione degli espropri, delle infrastrutture previste nel piano particolareggiato, per le opere di riordino urbanistico, per i lavori di manutenzione del patrimonio immobiliare edile del comune, per il rateo di estinzione dei mutui.

Art. 38.

La deliberazione del consiglio comunale di istituzione del fondo speciale è resa esecutiva con decreto del Ministro del tesoro.

Art. 39.

Il fondo è gestito dal comune con le medesime modalità di gestione del bilancio comunale.

Art. 40.

Il tesoriere apre un conto speciale per la gestione del fondo con obbligo di rendicontazione semestrale.

Il sindaco notifica copia del rendiconto e della relativa documentazione ai consiglieri comunali.

Art. 41.

Tre consiglieri comunali possono, nell'interesse ed in rappresentanza del comune, promuovere giudizio di responsabilità contabile nei confronti del sindaco e della giunta per violazione di legge per la gestione del fondo.

Art. 42.

Il rendiconto annuale sulla gestione del fondo speciale è allegato al bilancio annuale di previsione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 25 della legge 5 agosto 1978, n. 468.

TITOLO V

RIFORMA DEGLI ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI E RISCATTO DEGLI ALLOGGI

CAPO I

RIFORMA DEGLI IACP

Art. 43.

I consigli di amministrazione degli IACP sono sciolti. Le attribuzioni dei consigli di amministrazione sono trasferite ai consigli provinciali, che le esercitano tramite una commissione dell'edilizia pubblica costituita da non meno di nove consiglieri provinciali, fra i quali il presidente del consiglio stesso, che la presiede.

La presenza delle minoranze nella commissione deve essere garantita in ogni caso.

Art. 44.

All'atto delle consegne i consigli di amministrazione degli IACP rendono conto della gestione al presidente della giunta regionale.

Al rendiconto sono allegati una relazione sulla situazione finanziaria, i bilanci sia consuntivi che preventivi a partire dal preventivo 1981 e dal consuntivo 1979; i dati relativi alla consistenza del patrimonio immobiliare e l'inventario dei beni mobili; una relazione sull'attività costruttiva in corso, sullo stato delle procedure e dei programmi degli espropri ed acquisizione di aree, sui piani urbanistici e sulla progettazione delle opere relative.

Art. 45.

Il patrimonio immobiliare e mobiliare degli IACP è trasferito alle regioni.

Art. 46.

Il personale degli IACP è assegnato alle amministrazioni provinciali con competenza nelle funzioni preesistenti, compresi gli interventi di cui agli articoli 27 e 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il personale è inserito nella pianta organica delle province e conserva il trattamento economico e normativo preesistente.

Art. 47.

La sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti provvede al consolidamento dei debiti IACP.

Art. 48.

Le entrate provenienti dal corrispettivo della locazione degli alloggi e dalle quote di rateizzo del prezzo di cessione in proprietà delle abitazioni sono versate alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti di cui all'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ed accreditate alle regioni.

Le regioni provvedono al rimborso della spesa sostenuta dalle province per il personale proveniente dagli IACP e per gli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare.

CAPO II

RISCATTO DEGLI ALLOGGI

Art. 49.

L'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è abrogato.

La regione stabilisce entro il 31 dicembre 1981, con legge, i criteri e le modalità per il riscatto degli alloggi pubblici e ne determina il prezzo di cessione in favore dei locatari che abbiano avuto l'assegnazione dell'alloggio prima dell'entrata in vigore della presente legge.

La giunta regionale forma, provincia per provincia, l'elenco dei locatari non morosi aventi diritto al riscatto e lo pubblica nel *Bollettino Ufficiale* della regione.

Art. 50.

La domanda di riscatto è presentata al presidente della giunta regionale entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'elenco.

L'avente diritto dovrà versare all'atto della domanda, alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, una prima quota sul prezzo di cessione in proprietà dell'alloggio.

Detta quota non può essere inferiore a sei mensilità del canone di locazione dell'alloggio del quale si richiede il riscatto.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FISCALI PER FAVORIRE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' DELLA CASA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FISCALI

Art. 51.

Il reddito dei fabbricati ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge è esente dall'ILOR per la durata di anni 25.

Art. 52.

Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà delle case di abitazione ultimate dopo l'entrata in vigore della presente legge sono soggetti all'imposta di registro del 2 per cento.

Art. 53.

Gli acquirenti di alloggi destinati a propria abitazione sono autorizzati a detrarre dal reddito complessivo dichiarato agli effetti dell'imposta sul reddito delle persone fisiche l'intero ammontare degli interessi passivi dovuti per i mutui contratti per l'acquisto degli alloggi medesimi.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54.

Le leggi regionali in materia urbanistica devono conformarsi alle direttive indicate nelle leggi della Repubblica.

Art. 55.

Le leggi vigenti in materia di urbanistica prevalgono sulle disposizioni contenute nei regolamenti di edilizia comunali.

Art. 56.

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