SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 1569)

DISEGNO DI LEGGE

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

Nuove norme sull'ordinamento dei servizi urbanistici per il rilancio del settore edilizio

ONOREVOLI SENATORI. — Il fenomeno della caduta delle costruzioni di nuovi alloggi e l'aggravarsi dello squilibrio fra offerta e domanda di nuove abitazioni è da tempo al centro dell'attenzione del Parlamento.

Le cause vanno ricercate negli indirizzi legislativi di pubblicizzazione del settore, tendenti a realizzare una enorme manomorta degli alloggi pubblici destinati ad abitazione; nella concezione repressiva degli strumenti di intervento; nella inadeguata rispondenza dell'apparato tecnico ed amministrativo preposto all'attuazione dei programmi pubblici; nel clima di ostracismo che ha investito l'iniziativa privata, la quale aveva contribuito in misura rilevante all'imponente sviluppo edile e alla impetuosa ascesa economica del decennio 1951-1961.

Lo sviluppo dell'attività costruttiva realizzata in quel periodo fu reso possibile dalla efficienza della legislazione sull'ordinamento dei servizi urbanistici; le successive sovrapposizioni ideologiche incidenti sul diritto di superficie, sulla disponibilità delle aree edificabili e sui valori relativi portarono ad una grave disarticolazione del complesso normativo e ad un graduale regresso della operatività pubblica e privata nel settore edile.

Nella situazione che si è venuta a creare è urgente, a nostro avviso, ristabilire la certezza di una normativa ispirata a criteri di equità; a tal fine basterebbe introdurre alcuni accorgimenti modificativi, di semplice e sollecita attuazione, nella legislazione vigente tenendo a base anche i punti di convergenza delle iniziative parlamentari provenienti dalle diverse parti politiche.

Si dovrebbe poter attuare:

a) un migliore equilibrio tra settore pubblico e privato per la disponibilità delle aree edificabili, cercando di facilitarne l'acquisto previa revisione dei criteri di valutazione delle indennità di esproprio ed una limitazione ragionevole del prezzo di vendita;

b) un ulteriore snellimento delle procedure per l'esecuzione dei piani urbanistici dando ai comuni adeguato sostegno finanziario per attuarli;

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

c) una nuova normativa per il rilascio delle licenze di costruzione e per il recupero del patrimonio edile abusivo;

d) una ristrutturazione degli organi tecnici ed amministrativi preposti all'attuazione dei programmi pubblici per conseguire una prestazione in tutto rispondente agli impegni pubblici programmati;

e) un minimo di agevolazioni fiscali per favorire l'accesso popolare alla proprietà della casa;

f) una integrale applicazione dell'articola 117 della Costituzione per quanto attiene alla materia urbanistica, affinchè le regioni possano svolgere compiutamente il ruolo decisionale ad esse attribuito.

Il presente disegno di legge si ispira ai criteri testè enunziati.

Esso si riparte nei seguenti titoli: titolo I - Direttive per l'ordinamento urbanistico regionale; titolo II - Strumenti urbanistici comunali ed acquisizione delle aree edificabili; titolo III - Autorizzazione a costruire e recupero urbanistico; titolo V - Istituzione di un fondo speciale comunale per il finanziamento degli strumenti urbanistici; titolo V - Riforma degli Istituti autonomi per le case popolari e riscatto degli alloggi; titolo VI - Disposizioni fiscali per favorire l'accesso alla proprietà della casa e disposizioni transitorie.

Ne diamo sintetica illustrazione.

In merito al titolo I basterà rilevare che l'esigenza di precostituire una linea di princìpi generali in materia urbanistica ai quali le regioni possono fare riferimento nella produzione legislativa non è più ormai procrastinabile.

Le regioni devono poter svolgere compiutamente i compiti ad esse attribuiti e la Repubblica ha l'obbligo di indicare le direttive nelle specifiche materie elencate nell'articolo 117 della Costituzione, il che presuppone una demarcazione delle attribuzioni tra Stato e regioni ai fini di una produzione legislativa rispettosa dei limiti ed organicamente coordinata.

La demarcazione delle competenze facilita l'impegno regionale per una operatività nel settore urbanistico in tutto conforme all'esigenza di una proficua e sollecita ripresa dell'attività costruttiva.

Il coordinamento della legislazione fra le regioni e fra regioni e Stato costituisce elemento di unità a garanzia di una permanente situazione di pari considerazione di tutti i cittadini della Nazione rispetto al complesso normativo.

Il titolo I consta di tre articoli.

Nel primo articolo si riafferma che è compito della regione emanare norme legislative in materia urbanistica; nel secondo vengono indicati i limiti di demarcazione delle competenze fra Stato e regione e vengono fissati i princìpi fondamentali nel cui ambito va attuata la legislazione; nel terzo vengono elencate le materie specifiche del settore urbanistico riservate alla normativa regionale e cioè: piani regolatori generali dei comuni, programmi di fabbricazione e comprensoriali e relative procedure di attuazione; difesa del territorio regionale; tutela delle riserve naturali e delle zone destinate a scopi speciali; incentivazione per una politica regionale della casa.

Nel titolo II, fermo il quadro legislativo vigente per la formazione degli strumenti urbanistici, vengono proposte alcune soluzioni per un ulteriore snellimento delle procedure.

Il sistema in atto si snoda in fasi di attuazione graduali e successive.

L'approntamento del piano particolareggiato segue l'approvazione definitiva dei piani regolatori generali; le stime relative alle espropriazioni ed ai valori da attribuire alle aree edificabili seguono, a loro volta, la definitiva approvazione del piano particolareggiato. Ciò richiede tempi rilevanti.

Ci è sembrato pertanto opportuno proporre l'approvazione contestuale del piano regolatore generale e di un primo piano particolareggiato di esecuzione, relativo alle zone riservate all'edilizia abitativa ed alla urbanizzazione, nonchè la preventiva elaborazione dei dati circa le espropriazioni ed i valori da attribuire alle superfici edificabili (capo I, art. 5).

I criteri di stima indicati nella legge 28 gennaio 1977, n. 10, di revisione della normativa esistente, vanno modificati limitatamente alle aree urbanizzate, per le quali non verrà

considerato, fra gli addendi di valutazione, il valore agricolo, che trova giustificazione soltanto per le zone esterne rispetto ai centri edificati (art. 6).

Per le procedure di approntamento ed approvazione dei piani regolatori generali e del primo piano particolareggiato sono stati previsti termini ancora più brevi rispetto a quelli ora vigenti (artt. 7 e 8).

Il capo II del presente titolo regola la materia dell'acquisizione delle aree edificabili.

La procedura in atto per l'espropriazione delle aree, regolata dagli articoli 13 e 14 della legge n. 865 del 1971, assicura speditezza di procedimento. Allo scopo di limitare il più possibile il ricorso alla procedura di espropriazione, abbiamo previsto alcuni accorgimenti diretti a facilitare le intese tra espropriante ed espropriando (art. 10).

Per i proprietari soggetti a vincolo di inedificabilità, in relazione alla sentenza n. 5 del 1980 della Corte costituzionale, vengono prospettate soluzioni alternative e cioè facoltà di scelta fra attribuzione in proprietà di aree singole non inseribili in comparto o partecipazione ai comparti urbanistici con possibilità di opportuni aggiustamenti in sede perequativa (artt. 11 e 12).

Il sistema dei comparti urbanistici è una novità di rilievo (artt. 14, 15, 16 e 17); esso comprende anche le aree edificate o le costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni e costituisce una unità inscindibile e ben definita, sia planimetricamente che volumetricamente, nei singoli elementi urbanistici ed edilizi, comprese le aree di urbanizzazione e le infrastrutture sociali di quartiere.

Nel comparto si realizza una perequazione di oneri e vantaggi tra i proprietari dei suoli interessati alla urbanizzazione. I proprietari delle aree partecipano al comparto con una quota percentuale del valore attribuito all'intero complesso secondo rigorose norme di perequazione.

Per la disponibilità del comparto una rappresentanza del 60 per cento della proprietà e del 60 per cento del volume considerato può organizzarsi in consorzio con titolo per le espropriazioni e per l'utilizzazione delle aree.

Nel caso in cui il consorzio non dovesse essere costituito, il comune provvede alla espropriazione e procede all'assegnazione a terzi mediante pubblica gara.

Gli articoli 18 e 19 danno una regolamentazione equitativa sulla disponibilità delle aree nel rapporto edilizia pubblica ed edilizia privata.

Come è noto, l'articolo 2, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in riferimento agli articoli 25, 29 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, relativo all'acquisizione delle aree edificabili comprese nei piani regolatori generali e nei programmi di fabbricazione, dispone che, per la durata di un decennio, l'estensione delle aree destinate all'edilizia economico-popolare non possa essere inferiore al 70 per cento nel massimo.

Si tratta di un limite che si è rivelato eccessivo rispetto alle concrete possibilità di utilizzo anche nella previsione di tempi lunghi.

Andiamo a proporre in conseguenza che la cifra del 70 per cento vada emendata con la cifra del 50 per cento, attuando in tal modo una parificazione, quanto mai giustificata, nella disponibilità delle aree tra edilizia pubblica e privata. In coerenza la quota di disponibilità delle aree riservata a singoli e a cooperative, di cui all'undicesimo comma dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971, va elevata dal 40 per cento al 50 per cento nel massimo.

Nella convenzione dovrà essere precisato che su dette aree non possono essere costruite abitazioni aventi le caratteristiche di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Fra i criteri per la cessione in proprietà degli alloggi va inserito l'istituto del patto di futura vendita.

Il titolo III regola la materia dell'autorizzazione a costruire e del recupero urbanistico.

Per il rilascio della licenza edile da parte del sindaco il vincolo dell'imposizione di un onere rapportato anche al costo di costruzione è ritenuto, concordemente, elemento aggiuntivo rispetto all'onere di urbanizzazione. Ne proponiamo l'implicita abrogazione demandando ai comuni il compito di stabilire i criteri per la determinazione della misura di un corrispettivo in relazione al tipo di costruzioni e alla loro ubicazione (capo I, art. 20).

In conseguenza viene eliminata una delle cause che hanno provocato l'arretramento graduale dell'attività edile e che sono alla base della crisi che il settore attraversa.

L'articolo 21 regola la procedura per il rilascio della licenza.

Il silenzio del sindaco sulla domanda, decorsi i termini prestabiliti per l'emanazione del provvedimento, a nostro avviso, non può essere interpretato come autorizzazione a fare.

In aderenza ai princìpi, le autorizzazioni per l'esercizio di una attività presuppongono l'esistenza e la concretezza di un atto amministrativo *ad hoc* con prescrizioni e limiti ai fini della conformità dell'adempimento.

Riteniamo che il silenzio equivalga a rifiuto, ma, ai fini della rapidità della decisione sulle eventuali impugnazioni, abbiamo previsto modalità procedurali il più possibile semplificate (art. 23).

Per l'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione di fabbricati siti nelle zone urbane già delimitate, sarà sufficiente dare comunicazione al sindaco dell'inizio delle opere. Per gli interventi di manutenzione straordinaria gli interessati dovranno trasmettere all'ufficio tecnico comunale copia conforme del progetto dei lavori da eseguire; decorso un mese, è consentito dare inizio alle costruzioni, che devono essere conformi alle previsioni del progetto (art. 24).

La materia della vigilanza e del controllo sulle costruzioni è regolata negli articoli 25, 26 e 27 con la previsione di eventuali sanzioni nei casi in cui i lavori dovessero essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del sindaco (art. 28).

Il capo II del presente titolo riguarda l'abusivismo.

Per quanto attiene al problema del recupero e del riordino urbanistico, a giudicare dai disegni di legge fin qui presentati, siamo in presenza di una rigorosa presa di posizione di tutti i Gruppi politici.

È quanto mai evidente un orientamento convinto e massiccio per giungere con urgenza ad una sanatoria ritenuta ormai esigenza di doverosa riparazione nei confronti di quanti si sono dati una casa in un momento in cui l'attività costruttiva pubblica e privata ha evidenziato carenze mai prima verificatesi.

La regione Sicilia ha già provveduto con legge 29 febbraio 1980, n. 7. Trattasi di un precedente che non può non essere rilevato e che importa un impegno del Parlamento ad adottare, con urgenza, soluzioni adeguate.

Da parte nostra vengono indicate soluzioni di sanatoria sia per gli alloggi sorti abusivamente in zone già considerate dagli enti territoriali per l'espansione degli abitati e costruiti con l'osservanza delle norme tecniche vigenti sull'edilizia, sia per il recupero urbanistico delle zone periferiche, prive di infrastrutture, dei centri urbani già delimitati (art. 29).

Non vengono tenuti in considerazione gli edifizi abusivi non destinati ad abitazione e quelli edificati su aree demaniali o di pubblico interesse o destinate a servizi ed infrastrutture o sorti in zone soggette a vincoli o comunque non recuperabili.

La misura del corrispettivo, per il rilascio della licenza di abitabilità, è fissata in lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie residenziale netta, se trattasi di abitazioni costruite entro il 30 gennaio 1977, e di lire 10.000 per gli alloggi costruiti successivamente (art. 30).

Il comune è tenuto a rilasciare licenza di abitabilità entro tre mesi dalla domanda. Nel caso di silenzio-rifiuto si potrà adire il tribunale amministrativo regionale ai sensi del precedente articolo 23 (art. 33).

La presentazione della domanda di sanatoria importa la sospensione delle procedure per l'applicazione delle sanzioni amministrative e dei processi penali in corso di definizione (art. 34).

Per i nuclei urbanistici omogenei si dovrà procedere alla perimetrazione ai fini del recupero e dell'esecuzione delle infrastrutture in conformità del decreto ministeriale 8 aprile 1968, n. 1444 (art. 35).

Il titolo IV riguarda la istituzione di un fondo speciale comunale per il finanziamento degli strumenti urbanistici.

Il problema dei finanziamenti per l'esecuzione dei piani particolareggiati di attuazione dei piani regolatori generali e degli altri strumenti urbanistici, anche a seguito delle faci-

litazioni previste negli articoli 23, 41 e seguenti della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta ancora insoluto.

La maggior parte dei comuni nel momento dell'acquisizione delle aree e dell'esecuzione delle infrastrutture si fermano per difetto od inadeguatezza di mezzi.

La costituzione dei consorzi per i comparti urbanistici, senza dubbio, concorre a semplificare il problema, ma un consorzio che, avendone la possibilità, sia disposto a fronteggiare la spesa per realizzare un complesso urbanistico non è configurabile in tutti i casi; d'altra parte resterebbe insoluto il problema del finanziamento dell'esecuzione delle opere relative al recupero e al riordino urbanistico.

In conseguenza abbiamo ritenuto opportuno facultare i comuni ad istituire un fondo speciale comunale per il finanziamento degli strumenti urbanistici.

Le entrate del fondo sono costituite dai corrispettivi per il rilascio delle licenze edili e per le sanatorie delle costruzioni abusive; dai contributi della regione in relazione all'articolo 4, lettera *c*), della legge 5 agosto 1978, n. 457; da eventuali finanziamenti statali; dai mutui di cui all'articolo 40 della legge ora richiamata.

Il fondo è vincolato all'esecuzione degli strumenti urbanistici comunali (art. 37). È gestito con le medesime modalità di gestione del bilancio comunale (art. 39) ed è soggetto a rendicontazione anche ai fini e per gli effetti dell'articolo 25 della legge 5 agosto 1978, n. 468 (art. 42).

Il titolo V tratta della ristrutturazione degli Istituti autonomi per le case popolari e del riscatto degli alloggi.

Come è noto, l'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 616 del 1977 dispone che le regioni possono attuare « soluzioni organizzative diverse » degli IACP, ai quali con la legge n. 865 del 1971 e col decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, venne attribuito un ruolo rilevante nell'esecuzione dei programmi di edilizia pubblica per la cui attuazione sono stati devoluti mezzi considerevoli, ma con risultati purtroppo molto deludenti.

L'inefficienza delle strutture tecniche ed amministrative degli IACP, i quali, oltre tutto, hanno accumulato, in breve lasso di tempo, *deficit* di bilancio per oltre 500 miliardi di lire, è ormai un fatto incontestabile nè le regioni hanno ritenuto di tentare quelle « soluzioni organizzative diverse » prospettate nel decreto presidenziale del 1977, allorquando cioè erasi già delineato il quadro della paralisi graduale delle strutture amministrative dell'istituto. Siamo ormai a tal punto che ogni ulteriore rinvio nella considerazione del problema della ristrutturazione dell'ente moltiplicherebbe le difficoltà della ricerca dei rimedi adeguati.

A nostro avviso, i consigli di amministrazione degli IACP vanno sciolti e sostituiti dai consigli provinciali, organi di tradizione consolidata e di serio affidamento.

La proposta si articola (capo I) nei seguenti punti: scioglimento dei consigli di amministrazione degli IACP ed attribuzione dei compiti ad essi demandati ai consigli provinciali, che li esercitano tramite una commissione per l'edilizia pubblica costituita da non meno di nove membri eletti in seno ai consigli medesimi (art. 43); trasferimento del patrimonio immobiliare e mobiliare alle regioni (art. 45); assegnazione del personale alle amministrazioni provinciali col trattamento economico e normativo preesistente; consolidamento del *deficit* degli IACP da parte della sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti; versamento delle somme provenienti dalle pigioni e dal rateo del riscatto delle case popolari alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, che provvede ad accreditarle alle regioni, le quali sono tenute al rimborso alle province della spesa erogata per il personale degli IACP e per la manutenzione del patrimonio edile (articoli 46, 47 e 48).

Nel capo II del presente titolo viene in considerazione la materia del riscatto delle case popolari.

Le difficoltà insorte per le procedure di riscatto avvertono che in questo settore si rende necessaria una revisione.

Il Ministro dei lavori pubblici in carica, in occasione di un convegno promosso dalla Confedilizia di Genova nel maggio scorso, ha

ribadito l'orientamento favorevole del Governo per un miglioramento della normativa vigente.

Ne condividiamo le conclusioni e le motivazioni.

Non si tratta di svendere il patrimonio pubblico, come da qualche parte si ritiene, ma di vendere, a condizioni di favore e nello spirito dell'articolo 47 della Costituzione, gli alloggi proprio a quei ceti sociali per i quali vennero costruiti.

Siamo però dell'avviso che le statuizioni sulle direttive e sui criteri per l'esercizio del diritto di riscatto non debbano essere sottratte alla competenza degli organi regionali, i quali, oltre tutto, sono meglio in grado di conformare la propria legislazione alla situazione economico-sociale della regione.

In conseguenza andiamo a proporre nel capo II del presente titolo l'abrogazione dell'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, che regola la materia del riscatto. La legislazione sostitutiva dovrà essere emanata dalla regione entro il 31 dicembre 1981.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della regione dell'elenco degli aventi diritto al riscatto, coloro che vi abbiano interesse potranno inoltrare domanda al presidente della giunta regionale per l'esercizio del diritto previo versamento di una prima quota, che non può essere inferiore alle sei mensilità del canone di locazione corrisposto per l'alloggio del quale si chiede il riscatto (art. 50).

Il titolo VI regola nel capo I la materia delle agevolazioni fiscali per favorire l'accesso alla proprietà della casa, tenendo a base gli indirizzi prevalenti rilevati da alcune delle iniziative all'esame delle Camere (articoli 51, 52 e 53).

Nel capo II, costituito da tre articoli, si statuisce sulla prevalenza delle leggi della Repubblica rispetto ai regolamenti comunali dell'edilizia e sulla conformità delle leggi regionali, in materia urbanistica, alle direttive prestabilite nelle leggi vigenti (artt. 54, 55 e 56).

Col presente disegno di legge abbiamo inteso offrire un contributo meditato alla soluzione del problema urbanistico ai fini del rilancio del settore e dell'avvio a soluzione dell'annoso problema della casa.

DISEGNO DI LEGGE

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 in-

terventi 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.