SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 1569-bis)

DISEGNO DI LEGGE

risultante dallo stralcio — deliberato dall'Assemblea nella seduta del 28 gennaio 1982 — degli articoli da 1 a 26 e da 37 a 56

DAL

DISEGNO DI LEGGE n. 1569

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

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

assorbito dal disegno di legge n. 959 approvato dall'Assemblea nella seduta anzidetta

---

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

---

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

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 la 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'indennita 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 are 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

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 deve 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.

TITOLO IV

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

Art. 27.

I comuni sono autorizzati ad istituire un fondo speciale per il finanziamento dei piani 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. 28.

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

Art. 29.

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

Art. 30.

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. 31.

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

Art. 32.

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. 33.

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. 34.

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. 35.

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

Art. 36.

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. 37.

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

Art. 38.

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. 39.

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. 40.

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 PROPRIETÀ DELLA CASA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FISCALI

Art. 41.

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

Art. 42.

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. 43.

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. 44.

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

Art. 45.

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

Art. 46.

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