

Progetto della nuova legge urbanistica e Relazione illustrativa

Predisposto dalla Commissione nominata dal Ministro dei LL.PP. on. Fiorentino Sullo, ultimato nel giugno 1962 e presentato al parere del Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro

da *Urbanistica*, nn. 36/37, 1962

TITOLO I

Norme Generali

Art. 1 - Direttive programmatiche

L'indirizzo e il coordinamento nazionale della pianificazione urbanistica si attuano nel quadro della programmazione economica nazionale e in riferimento agli obiettivi fissati da questa, anche per quanto riguarda i programmi generali e di settore, dei servizi e delle opere pubbliche di interesse nazionale, interregionale e regionale.

Fino a quando non saranno in funzione gli organi di programmazione, al perseguimento delle finalità indicate nel comma precedente provvede un Comitato di Ministri, presieduto dal Presidente del Consiglio dei Ministri, e composto dai Ministri per i lavori pubblici, che ne ha la vice presidenza, dell'interno, della difesa, del bilancio, dei trasporti, della pubblica istruzione, dell'agricoltura e foreste, dell'industria e commercio, del turismo e lo spettacolo e delle partecipazioni statali.

Il Comitato, a seconda delle materie da trattare, può essere integrato da altri Ministri. Ad esso, inoltre, possono essere invitati a partecipare i rappresentanti delle Regioni o di gruppi di Province o di Comuni. Il Comitato, ai fini della priorità, con sua determinazione, stabilisce quali programmi di servizi o di opere pubbliche, o loro progetti di massima, debbano essere sottoposti al suo esame.

Per assicurare il funzionamento del Comitato, è costituito presso il Ministero dei LL.PP. un Segretariato Generale al quale possono essere addetti funzionari dell'Amministrazione statale e regionale, nonché esperti nelle materie attinenti all'indirizzo ed al coordinamento urbanistico, anche estranei all'Amministrazione statale.

Art. 2 - Zone di preminente interesse pubblico

Le autorità competenti all'adozione dei piani regionali o comprensoriali possono proporre al Comitato dei Ministri previsto dall'articolo precedente che zone le quali dai piani medesimi abbiano ricevuto una destinazione specifica, siano dichiarate di preminente interesse pubblico in ordine alla destinazione indicata. Quando per una zona un interesse pubblico è dichiarato preminente le decisioni delle varie Autorità Amministrative si subordinano a quelle dell'Autorità competente a provvedere in ordine ad esso. La determinazione del Comitato dei Ministri è vincolante ed è valida per l'intera durata del piano.

Art. 3 - Norme tecniche generali

Il Comitato dei Ministri può emanare direttive tecniche generali per la formazione dei piani e delle opere di urbanizzazione.

TITOLO II

Principi fondamentali della legislazione regionale

CAPO I

Art. 4 - Disposizioni generali

La Regione disciplina con propria legge i piani urbani, stici e l'attività edilizia secondo i principi della presente legge.

CAPO II

NORME CONCERNENTI L' ATTIVITÀ URBANISTICA

Art. 5 - Piano regionale

Le Regioni sono tenute ad adottare il piano regolatore generale del proprio territorio.

Il piano è formato con la partecipazione dei rappresentanti delle Amministrazioni statali dei lavori pubblici,

della pubblica istruzione, della difesa, dell'agricoltura e foreste, dell'industria e commercio, del lavoro e previdenza sociale e delle partecipazioni statali, delle Amministrazioni provinciali e comunali, nonché di esperti in materia di indirizzo e coordinamento urbanistico ed è adottato con atto amministrativo della Regione.

Nella fase preliminare del procedimento di formazione del piano regionale il progetto deve essere reso pubblico e sono ammesse osservazioni nel pubblico interesse.

Ai fini del coordinamento con i programmi economici nazionali e della tutela degli interessi dello Stato, il piano regionale è approvato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per i Lavori Pubblici, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il parere del Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro.

Art. 6 - Contenuto del piano regionale

Il piano regionale indica le grandi linee dell'assetto e della valorizzazione del territorio, in rapporto alla programmazione economica, ed in particolare deve:

- a) indicare le zone di insediamento urbano, di sviluppo industriale, di valorizzazione turistica e paesistica e di specializzazione agraria;
- b) indicare le comunicazioni e le altre infrastrutture principali ;
- c) determinare la gradualità dei principali interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione anche in rapporto ai programmi di attuazione dei piani economici generali e di settore;
- d) ripartire il territorio regionale in comprensori, indicando quelli per i quali è obbligatoria la formazione dei piani comprensoriali in relazione alle esigenze di sviluppo di determinate zone ed alle caratteristiche geografiche, ambientali ed urbanistiche in genere;
- e) precisare l'ubicazione, l'estensione ed i caratteri dei principali interventi per lo sviluppo agricolo.

Il piano regionale ha vigore a tempo indeterminato. Esso è sottoposto a revisione ogni 10 anni; può essere modificato o integrato anche nel corso di un decennio per sopravvenuti rilevanti motivi di pubblico interesse.

Il piano regionale deve conformarsi ai piani ed ai programmi nazionali ed è vincolante per tutte le pubbliche Amministrazioni.

Art. 7 - Piano comprensoriale

Per ogni comprensorio individuato in sede di piano regionale è redatto un piano comprensoriale.

La legge regionale deve prevedere la creazione di appositi Enti a carattere consorziale per la formazione, per l'adozione e per l'esecuzione del piano con la partecipazione delle Amministrazioni provinciali, di quelle comunali e degli enti pubblici interessati.

La legge regionale può stabilire particolari modalità per la delega ai consorzi delle attribuzioni spettanti ai Comuni che ne fanno parte.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 5, secondo e terzo comma.

Art. 8 - Contenuto del piano comprensoriale

Il piano comprensoriale prevede:

- a) la destinazione di uso del territorio;
- b) gli interventi per le principali localizzazioni residenziali turistiche, sportive, termali e balneari;
- c) gli interventi di bonifica, di ricomposizione delle proprietà rurali, dei rimboschimenti;
- d) gli interventi nelle aree di sviluppo industriale;
- e) la viabilità, le ferrovie, i porti, i canali navigabili e gli aeroporti;
- f) le altre importanti opere pubbliche;
- g) le zone da assoggettare ai piani di rinnovamento;
- h) gli interventi necessari nei Comuni che non sono tenuti al piano regolatore generale.

Il piano provvede ad assicurare la effettiva tutela delle zone assoggettate o da assoggettare a vincolo paesistico e delle cose disciplinate dalla legge 10 giugno 1939, n. 1089. Il piano prescrive le eventuali misure necessarie per attuare le dichiarazioni di zone di preminente interesse pubblico indicate dall'art. 2.

Il piano comprensoriale determina i Comuni di maggiore o di particolare importanza tenuti ad adottare il piano regolatore generale. Esso vale come piano regolatore generale per gli altri Comuni e stabilisce per quali tra loro sia necessaria l'adozione di piani regolatori particolareggiati.

Art. 9 - Durata ed effetti del piano comprensoriale

Il piano comprensoriale ha vigore a tempo indeterminato.

La legge regionale stabilisce i casi ed i limiti entro i quali si procede alla sua revisione.

Gli enti pubblici ed i privati sono tenuti ad osservare le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

Art. 10 - Piano regolatore generale

Per i Comuni obbligati all'adozione del piano regolatore generale, la legge regionale stabilisce i termini per adottare il piano medesimo, o per sottoporlo a revisione generale.

I relativi provvedimenti sono pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione e per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Decorso inutilmente il termine assegnato a norma del primo comma, è nominato, secondo le disposizioni della legge regionale, un progettista al quale è fissato il termine per la presentazione al Comune del progetto di piano.

Qualora il Comune non provveda entro sei mesi dalla data di ricevimento del progetto, è nominato un Commissario con l'incarico di provvedere alla adozione ed alla presentazione del piano all'Organo competente per l'approvazione.

Ogni intervento mediante concorso o contributo dello Stato e di altri enti pubblici per la esecuzione di opere pubbliche comunali è subordinato alla presentazione del piano regolatore generale nel termine fissato ai sensi del presente articolo.

Art. 11 - Contenuto del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve contenere in ogni caso:

- 1) la divisione in zone del territorio in rapporto alle varie destinazioni di uso, con la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 2) la rete delle principali vie di comunicazioni stradali, ferroviarie, navigabili ed i relativi impianti;
- 3) la ubicazione dei porti, degli aeroporti e delle autostazioni;
- 4) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposti a speciali servitù;
- 5) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale ovvero la loro ubicazione;
- 6) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico ambientale o paesistico;
- 7) le aree nelle quali è vietata qualsiasi costruzione e nelle quali devono essere rispettate particolari limitazioni;
- 8) la ripartizione del territorio avente destinazione urbana e industriale per la formazione di piani particolareggiati;
- 9) la assegnazione di termini distinti per la formazione dei piani particolareggiati, per il compimento delle espropriazioni e per la esecuzione delle opere di urbanizzazione nelle singole zone di ciascun piano particolareggiato;
- 10) le parti nelle quali si deve provvedere alla formazione di comprensori aventi speciali funzioni di interesse pubblico;
- 11) le norme per l'attuazione del piano. Per le parti del territorio destinato a zone agricole non è obbligatoria la formazione del piano particolareggiato e il piano regolatore generale deve indicare l'indice di fabbricabilità e la tipologia dei fabbricati.

Art. 12 - Direttive fondamentali del piano regolatore generale

Le direttive fondamentali del piano regolatore generale sono predisposte dal Comune e sono sottoposte all'esame dell'Organo che sarà stabilito dalla legge regionale.

Ai fini del coordinamento con le previsioni del piano regionale e degli altri piani, e con le sistemazioni dei beni e di impianti di altre amministrazioni pubbliche, la legge regionale stabilisce, altresì, le modalità per una conferenza dei servizi, della quale debbono far parte i rappresentanti delle amministrazioni pubbliche interessate.

Art. 13 - Adozione del piano regolatore generale

La legge regionale stabilisce le modalità di adozione del piano da parte del Comune, nonché quelle necessarie ad assicurare la pubblicità del piano e la facoltà di enti o privati di presentare osservazioni nel pubblico interesse, e del Comune di contro dedurre.

Art. 14 - Approvazione del piano regolatore generale

Il progetto del piano regolatore generale è trasmesso per l'approvazione all'Organo che sarà stabilito dalla legge regionale, il quale, accertata la sua rispondenza alle direttive generali e alle decisioni della conferenza dei servizi, apporta ad esso le modificazioni e le integrazioni necessarie all'osservanza di leggi, di regolamenti, del piano regionale e dei piani comprensoriali nonché quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni che non incidano su aspetti sostanziali del piano stesso.

Qualora le osservazioni incidano su aspetti sostanziali l'Organo regionale rinvia il progetto di piano al Comune per il riesame, con le proprie osservazioni.

Il provvedimento di approvazione è pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica; il piano è depositato presso gli uffici comunali.

La Commissione di controllo, in caso di illegittimità o di contrasto con gli interessi dello Stato, può chiedere chiarimenti o elementi integrativi di giudizio all'Organo regionale.

In tal caso resta sospesa l'esecutività del provvedimento. Questo diviene esecutivo se la Commissione non

ne pronuncia l'annullamento entro venti giorni dal ricevimento delle contro deduzioni dell'Organo regionale. Il provvedimento di annullamento è definitivo.

Art. 15 - Valore del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale del Comune ha valore a tempo indeterminato.

Gli enti pubblici ed i privati, sono tenuti ad osservare le prescrizioni ed i vincoli del piano stesso.

Art. 16 - Varianti al piano regolatore generale

Le varianti al piano regolatore generale sono approvate con la stessa procedura prescritta per il piano originario.

L'iniziativa delle varianti può essere assunta anche dalle Amministrazioni dello Stato, ove esse siano necessarie per la tutela dei loro interessi.

Art. 17 - Espropriazione e utilizzazione di aree

Il Comune obbligato a redigere il piano regolatore generale può espropriare aree non edificate e sulle quali insistano costruzioni a carattere provvisorio ed utilizzarle secondo le previsioni della presente legge.

La stessa facoltà può essere esercitata dopo l'approvazione del piano regolatore generale e fino all'approvazione dei piani particolareggiati.

Art. 18 - Piano regolatore particolareggiato

Il piano regolatore generale o il piano comprensoriale, nei casi in cui ha valore di piano regolatore generale o in cui prescriva l'adozione di piani particolareggiati, è obbligatoriamente attuato a mezzo di piani particolareggiati comprendenti un'area definita e continua e, nelle zone di espansione, adeguatamente ampia.

Il piano particolareggiato è compilato dal Comune in relazione al programma di graduale sviluppo del piano generale. Nel caso di inosservanza del termine indicato nell'art. 11 n. 9 viene fissato un ulteriore termine, decorso il quale si provvede a norma dell'art. 10, 4° comma.

Art. 19 - Adozione del piano particolareggiato

La legge regionale disciplina la procedura di adozione del piano particolareggiato da parte del Comune, nonché quelle necessarie ad assicurare la facoltà di enti o privati di presentare osservazioni e del Comune di controdedurre.

Art. 20 - Approvazione del piano particolareggiato

Il progetto di piano particolareggiato è trasmesso per l'approvazione all'Organo stabilito dalla legge regionale, il quale, al fine di assicurare la legittimità e la rispondenza al piano regolatore generale ed agli altri provvedimenti amministrativi vincolanti, apporta al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie e decide sulle osservazioni.

In ogni caso può rinviare il progetto di piano particolareggiato al Comune per il riesame, con le proprie osservazioni. In caso di inerzia del Comune, si fa luogo alla nomina di Commissario.

Il provvedimento di approvazione è pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Il piano è depositato presso gli uffici comunali.

Art. 21 - Contenuto del piano particolareggiato

Il piano regolatore particolareggiato sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dal piano regolatore generale.

Esso contiene essenzialmente i seguenti elementi:

- a) la rete stradale della zona, con la indicazione degli allineamenti e dei principali dati altimetrici esistenti e di progetto;
- b) la destinazione degli isolati con la indicazione della tipologia edilizia e la suddivisione in lotti fabbricabili, nonché, se ritenuto opportuno, la ubicazione, la volumetria e l'uso dei singoli edifici;
- c) la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico nonché a giardini pubblici, a parcheggi, a campi di gioco;
- d) gli edifici destinati a demolizione, a ricostruzione, a risanamento, a restauro od a bonifica edilizia; in tal caso potrà essere prevista la costituzione di comparti fissando le opportune prescrizioni tecniche;
- e) la massa e le altezze delle costruzioni lungo le più importanti o caratteristiche strade o piazze, coll'eventuale indicazione, per particolari ambienti, dei tipi architettonici da adottare;
- f) la caratterizzazione plano-volumetrica delle zone direzionali e le modalità per la utilizzazione di aree edificatorie da trasformare per tale destinazione;
- g) la profondità delle zone adiacenti ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) la indicazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- i) relazione illustrativa enorme urbanistico-edilizia per la esecuzione del piano;
l) programma di attuazione, con la indicazione sommaria delle spese occorrenti per le opere previste e dei modi per provvedervi.

Art. 22 - Valore dei piani particolareggiati

Le prescrizioni del piano particolareggiato hanno valore a tempo indeterminato.

Le opere, le attrezzature, gli impianti ed ogni altro intervento previsto per l'attuazione del piano regolatore generale e per il piano particolareggiato sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti ad ogni effetto di legge.

Art. 23 – Espropriazioni

Nell'ambito del piano particolareggiato il Comune promuove l'espropriazione, anche per zone, secondo i tempi determinati dalle necessità delle fasi di attuazione:

a) di tutte le aree inedificate, comprese quelle facenti parte del patrimonio dello Stato e degli altri enti pubblici;

b) delle aree già utilizzate per costruzioni se l'utilizzazione in atto sia sensibilmente difforme rispetto a quella prevista dal piano particolareggiato.

Il Comune espropria anche quelle aree inespriate che successivamente alla approvazione del piano particolareggiato vengono a rendersi edificabili per qualsiasi causa.

Art. 24 - Indennità di espropriazione

Per le aree che prima dell'approvazione del piano regolatore generale non avevano destinazione urbana secondo i piani approvati, l'indennità di espropriazione è determinata considerando il terreno come agricolo e libero da vincoli di contratti agrari.

Per le aree inedificate già comprese in zona urbanizzata, la indennità di espropriazione è stabilita in base al prezzo di cessione dei più vicini terreni di nuova urbanizzazione aumentato della rendita differenziale di posizione in misura non superiore ad un coefficiente massimo stabilito dal Comitato dei Ministri di cui all'art. 1.

Per le aree che prima dell'approvazione del piano regolatore generale avevano destinazione urbana ed erano coperte da costruzioni, l'indennità di espropriazione è ragguagliata al valore venale della costruzione. Si applica, tuttavia, il comma precedente qualora l'indennità in base ad esso calcolato risulti più favorevole al proprietario.

In ogni caso l'indennità è fissata prescindendo da qualsiasi incremento di valore che si sia verificato o possa verificarsi direttamente o indirettamente per effetto della progettazione, dell'adozione e dell'attuazione del piano regolatore generale.

Il Sindaco o il Presidente del Consorzio, nei casi di cui all'art. 7, terzo comma, pubblica l'elenco dei beni da espropriare indicando il prezzo offerto per ciascun bene.

Decorso trenta giorni dalla pubblicazione, il Prefetto, su richiesta del Sindaco o del Presidente del Consorzio, ordina il pagamento o il deposito della somma offerta nel termine di cui al comma successivo e pronuncia l'espropriazione.

L'indennità di espropriazione, in caso di accordo tra le parti, deve essere pagata e, in caso di contestazione, deve essere depositata entro un termine da stabilirsi dalla legge regionale, decorrente dalla data di rilascio o di consegna del bene. L'espropriante, per il periodo intercorrente tra la data di rilascio o di consegna e quella del pagamento o del deposito dell'indennità, è tenuto a corrispondere gli interessi legali sulle somme dovute.

Per quanto non diversamente previsto, si applicano le disposizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, e successive modificazioni.

Art. 25 - Consegna dei beni espropriati

I beni espropriati possono essere lasciati in comodato precario al precedente proprietario col suo consenso. Il Comune può conseguire la disponibilità del bene e l'espropriato può chiedere di effettuare la consegna nei termini stabiliti con legge regionale.

Art. 26 - Utilizzazione delle aree

Il Comune, acquisite le aree espropriate a norma degli artt. 17 e 23, provvede alle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune cede in proprietà allo Stato e agli altri enti territoriali, le aree destinate ad utilizzazione pubblica.

Il diritto di superficie sulle aree destinate a edilizia residenziale viene ceduto a mezzo di asta pubblica, salvo che le aree non vengano richieste per il perseguimento dei loro fini istituzionali, entro termine da stabilire con legge regionale, da enti pubblici che operano nel settore della edilizia e da società cooperative che abbiano per scopo la costruzione di alloggi economici o popolari per i propri soci e salvo che esse siano richieste per utilizzazione industriale.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione si sommano, per ogni zona preveduta dall'art. 23, 1° comma: le indennità di espropriazione dell'intera zona e gli interessi relativi, il costo delle opere di urbanizzazione e di quelle per lo sviluppo dei servizi pubblici, da effettuarsi nel perimetro della zona, nonché una quota per spese generali. Il totale è ripartito sulla superficie delle aree destinate all'edificazione e il quoziente costituisce il prezzo della cessione o, in caso di asta, la base di questa.

CAPO III

NORME ATTINENTI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 27 - Regolamenti edilizi

Tutti i Comuni devono essere dotati di regolamento edilizio.

In ogni caso le norme del regolamento edilizio difformi dalle prescrizioni dei piani regolatori sono sostituite di diritto dalle prescrizioni stesse.

Art. 28 - Divieto di utilizzazione edilizia

A partire dalla data di adozione del piano regolatore generale e fino all'approvazione dei piani particolareggiati la formazione dei quali sia obbligatoria, non è consentita utilizzazione edilizia.

Nelle zone a destinazione urbana e industriale è vietata ogni utilizzazione edilizia fino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria le strade occorrenti per assicurare l'accesso agli edifici ed i relativi parcheggi, le strade ed i passaggi pedonali, la rete di distribuzione idrica, le fognature e la illuminazione pubblica.

Art. 29 - Disposizione generale sulle costruzioni

Per costruire, modificare costruzioni, apportare ad esse ampliamenti o varianti, eseguire opere di trasformazione del terreno, è necessaria l'approvazione del progetto di costruzione prevista dall'articolo successivo, ovvero la licenza di costruzione prevista dall'art. 31.

Art. 30 - Progetti di costruzioni

Il cessionario delle aree di cui all'art. 26 deve presentare al Comune, per l'approvazione, il progetto di costruzione secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla legge regionale.

La legge regionale stabilisce i termini entro i quali il Comune deve adottare le sue decisioni. Qualora le decisioni intervengano oltre tali termini il Comune è tenuto a pagare al cessionario, a titolo di risarcimento dei danni, gli interessi legali sulle somme pagate per la cessione dell'area.

I lavori devono essere iniziati e completati, a pena di decadenza, entro i termini stabiliti dal provvedimento di approvazione.

L'approvazione è data quando il progetto sia conforme alle leggi ed ai regolamenti, alle prescrizioni dei piani regolatori ed ai provvedimenti amministrativi vincolanti nonché alle clausole contenute negli atti relativi alla cessione dell'area. accertata dal Comune la conformità del progetto al disposto di ogni provvedimento amministrativo che disciplini l'edificazione della zona, l'approvazione preclude qualsiasi altro intervento di organi di amministrazione attiva ai fini della costruzione.

Copia dell'approvazione è affissa nell'albo comunale per la durata di 15 giorni. Altra copia deve essere tenuta nel cantiere a libera visione del pubblico. Avverso il provvedimento di approvazione del progetto, chiunque può ricorrere al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale.

Art. 31 - Licenza di costruzione

Nei casi nei quali in base alla presente legge l'area rimane oggetto di diritto di proprietà, la licenza di costruzione è richiesta al Sindaco del Comune competente per territorio, con domanda corredata da progetto redatto da tecnico abilitato a norma degli ordinamenti professionali.

La licenza è necessaria anche per le costruzioni, le opere e le trasformazioni da eseguire nelle aree demaniali, comprese quelle del demanio marittimo.

Si applicano i commi 2° e seguenti del precedente articolo.

Art. 32 - Licenza d'uso

Gli edifici di nuova costruzione o trasformati non possono essere comunque utilizzati prima che il Sindaco abbia rilasciato una licenza d'uso, previo accertamento della rispondenza dei lavori eseguiti al progetto approvato o, per gli edifici isolati siti in zone rurali, prima che siano stati garantiti la provvista dell'acqua potabile e lo smaltimento igienico delle acque luride.

Il rilascio della licenza d'uso è in ogni caso subordinato agli accertamenti affidati all'ufficio comunale di igiene della legge sanitaria.

Art. 33 - Misure di salvaguardia

La legge regionale prescrive norme di salvaguardia per la esecuzione di opere che siano in contrasto con le previsioni dei piani regolatori o che possano pregiudicarne la futura attuazione.

Art. 34 - Salvaguardia di edifici

La legge regionale prescrive norme per la salvaguardia delle caratteristiche degli edifici esistenti in zone urbanizzate, per le quali manchino prescrizioni nei piani regolatori.

TITOLO III

Norme statali sull'attività urbanistica

CAPO I

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICA

Art. 35 - Disposizioni generali

Fino a quando ciascuna regione non avrà emanato norme legislative sull'urbanistica in conformità dei principi stabiliti nel titolo n della presente legge e salva, in ogni caso, l'applicazione delle norme di cui ai titoli I e IV, si applicano nella Regione stessa le disposizioni del presente titolo.

Art. 36 - Comitato urbanistico regionale

Il progetto di piano regionale è redatto in conformità dell'art. 6 da un Comitato urbanistico regionale, nominato con decreto del Ministro per i lavori pubblici costituito presso il Provveditorato regionale alle OO.PP. e composto:

- a) dal Provveditore regionale alle OO.PP. che presiede;
- b) da due rappresentanti della Regione;
- c) dai Presidenti delle Amministrazioni Provinciali;
- d) dai Sindaci dei Comuni capoluoghi di Provincia;
- e) dai Sovrintendenti ai monumenti;
- f) dal capo del Compartimento dell'ANAS;
- g) da un rappresentante per ciascuno dei Ministeri che compongono il Comitato dei Ministri di cui all'art. I;
- h) da 3 rappresentanti dei datori di lavoro, 3 dei lavoratori e 2 dei lavoratori autonomi;
- i) da 5 esperti.

Il Vice Presidente del Comitato è eletto tra i rappresentanti della Regione o, in mancanza, delle Amministrazioni provinciali.

Il Comitato urbanistico regionale si avvale, per la predisposizione del progetto, di una giunta la cui composizione sarà determinata dal regolamento.

Qualora gli studi debbano essere estesi a territori appartenenti ad altre regioni, il Comitato urbanistico regionale è integrato con i rappresentanti di tali territori.

Il Comitato urbanistico regionale provvede agli studi per il periodico aggiornamento del piano.

Art. 37 - Procedura del piano regionale

Il progetto del piano regionale è depositato, per la durata di 30 giorni consecutivi, presso il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e del deposito è data notizia nel foglio annunci legali delle Province interessate. Gli enti pubblici ed ogni altro ente aventi fini culturali, scientifici o tecnici possono prendere visione del progetto e presentare, nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Il piano regionale è approvato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per i lavori pubblici previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il parere del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro. Con lo stesso decreto sono decise le osservazioni presentate a norma del precedente comma e sono apportate al piano le modifiche occorrenti per renderlo conforme ai piani ed ai programmi nazionali.

Il decreto di approvazione è pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il piano regionale è vincolante per le Amministrazioni pubbliche.

Art. 38 - Piano comprensoriale

Per ogni comprensorio individuato in sede di piano regionale è redatto un piano comprensoriale al quale si applicano le disposizioni dell'art. 8.

Il progetto di piano è depositato per la durata di 30 giorni consecutivi presso il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e del deposito è data notizia mediante pubblicazione nei fogli annunci legali delle provincie interessate.

Entro i 30 giorni successivi alla scadenza del deposito le Amministrazioni pubbliche e gli enti interessati

possono presentare osservazioni.

Il piano è approvato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici.

Con lo stesso decreto sono decise le osservazioni presentate a norma del precedente 3° comma.

Il decreto di approvazione è pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il piano comprensoriale ha vigore a tempo indeterminato.

Il piano comprensoriale è sottoposto a revisione in conseguenza degli aggiornamenti apportati al piano regionale ed in ogni altro caso nel quale se ne ravvisi l'opportunità. Si applica l'ultimo comma dell'art. 9.

Art. 39 - Consorzio per il piano comprensoriale

I Comuni compresi nel territorio del piano comprensoriale devono costituirsi in Consorzio per la formazione, l'adozione e l'esecuzione del piano stesso secondo le disposizioni della legge comunale e provinciale. Del Consorzio possono far parte le Amministrazioni provinciali ed altri enti pubblici.

Il Comitato urbanistico regionale può prendere l'iniziativa per la istituzione del Consorzio.

La maggioranza assoluta dei Comuni partecipanti al Consorzio può stabilire che siano devolute a quest'ultimo le attribuzioni spettanti ai Comuni.

Art. 40 - Attuazione del piano regionale e del piano comprensoriale

Il Comitato urbanistico regionale coordina l'azione delle pubbliche Amministrazioni nell'ambito del comprensorio, vigila sulla esecuzione dei piani regionali e comprensoriali e riferisce al Comitato dei Ministri, tramite il Ministro per i lavori pubblici, nei casi nei quali accerti che gli interventi e le opere di competenza delle predette Amministrazioni siano difformi dal piano.

Art. 41 - Piano regolatore generale

I Comuni obbligati ad adottare il piano regolatore generale devono presentare il piano stesso, per l'approvazione, all'autorità competente a norma dell'art. 47 entro due anni dalla data fissata dal piano comprensoriale, salvo proroga da concedersi dalla stessa autorità in caso di accertata necessità e per un periodo non superiore, comunque, a due anni.

Trascorso il termine indicato nel comma precedente, il Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno, nomina i progettisti per la compilazione del piano fissando loro il termine per la presentazione del progetto al Comune. In tal caso, salvo il disposto dell'articolo successivo, l'autorità tutoria provvede alla iscrizione di ufficio della relativa spesa nel bilancio del Comune.

Qualora il Comune non provveda, entro 6 mesi dalla data di ricevimento del progetto, agli adempimenti di sua competenza ed alla presentazione del piano, il Prefetto nomina un commissario incaricato di provvedere alla adozione ed alla presentazione del piano.

Si applica l'ultimo comma dell'art. 10.

Art. 42 - Spese

Salvo il disposto delle leggi regionali, lo Stato può contribuire alla spesa per la redazione del piano regolatore generale a favore dei Comuni per i quali la redazione stessa è obbligatoria, eccettuati i Comuni capoluoghi di provincia.

La misura del contributo viene determinata, in relazione agli stanziamenti di bilancio, con decreto del Ministro per i lavori pubblici sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici.

Art. 43 - Contenuto del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale considera la totalità del territorio comunale, comprende tutti gli elementi indicati nell'articolo 11 ed è costituito anche dai seguenti elaborati:

- a) una o più planimetrie in scala non inferiore a 1: 10.000 per l'intero territorio;
- b) una o più planimetrie in scala non inferiore a 1: 5.000 per le previsioni relative all'abitato esistente ed alle zone di immediato sviluppo;
- c) una relazione illustrativa dei criteri informatori del piano.

Art. 44 - Direttive fondamentali del piano regolatore generale

Le direttive fondamentali del progetto di piano regolatore generale sono predisposte dalla Giunta municipale.

Le direttive, corredate da uno schema grafico contenente l'indicazione sommaria della rete delle principali vie di comunicazione, della zonizzazione e dei principali impianti pubblici, sono sottoposte all'esame del Comitato urbanistico regionale, che ne cura il coordinamento con le previsioni o con gli studi del piano regionale e del piano comprensoriale nonché con i programmi di attività e con le sistemazioni di beni e di impianti delle Amministrazioni statali nell'ambito regionale o comunale.

Per i Comuni obbligati a redigere il piano regolatore generale la trasmissione delle direttive al Comitato urbanistico regionale deve avvenire entro sei mesi dalla data fissata dal piano comprensoriale.

Art. 45 - Conferenza dei servizi

Ai fini del coordinamento di cui al secondo comma dell'articolo precedente, il Comitato urbanistico regionale indice una conferenza dei servizi alla quale partecipano:

- a) il Provveditore regionale alle OO.PP. che la presiede;
- b) il Vice Presidente del Comitato urbanistico regionale;
- c) il Sindaco del Comune interessato o un suo delegato;
- d) il progettista incaricato di redigere il piano;
- e) il capo dell'ufficio tecnico comunale;
- f) il capo dell'ufficio urbanistico del provveditorato alle OO.PP.;
- g) il Sovrintendente ai monumenti;
- h) il capo del Compartimento dell'ANAS;
- i) il capo del Compartimento FF.SS.;
- l) un rappresentante del Prefetto;
- m) un rappresentante della Regione, della Provincia e del Consorzio;
- n) un rappresentante dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Possono essere chiamati a partecipare alla conferenza dei servizi i rappresentanti delle altre Amministrazioni interessate e possono essere invitati a parteciparvi, con voto consultivo, anche esperti. Le pronunce delle conferenze dei servizi sono vincolanti per le Amministrazioni pubbliche in essa rappresentate.

Art. 46 - Pubblicazione del progetto del piano regolatore generale

Il progetto di piano regolatore generale è adottato dal Comune con deliberazione consiliare, ed è depositato negli Uffici comunali per la durata di 30 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di inserzione nel foglio annunci legali dell'avviso previsto dal comma successivo e durante i quali chiunque può prendere visione del progetto. Nel termine di 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito chiunque ha facoltà di presentare al Comune osservazioni nel pubblico interesse.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante avviso che viene affisso all'albo pretorio e contemporanea mente inserito nel foglio degli annunci legali della provincia. Del deposito si può inoltre dare notizia mediante comunicazione attraverso la stampa o altri mezzi di diffusione.

Art. 47 - Approvazione del piano regolatore generale. Valore e varianti

Il piano regolatore generale dei Comuni capoluoghi di provincia è approvato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentiti i pareri del Consiglio Superiore dei lavori pubblici e del Consiglio di Stato.

Il piano regolatore generale degli altri Comuni è approvato con decreto del competente Provveditore Regionale alle OO.PP. sentito il Comitato tecnico-amministrativo. Il Ministro per i lavori pubblici ha facoltà di avocare a sé l'approvazione dei piani regolatori generali dei Comuni aventi particolare rilevanza.

Con il decreto di approvazione sono decise le osservazioni e possono essere apportate al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

- a) l'osservanza delle leggi e dei regolamenti nonché il rispetto delle direttive del piano regionale e del piano comprensoriale;
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse esclusivo o prevalente dello Stato o di altri enti pubblici;
- c) la tutela del patrimonio storico ed artistico nonché la protezione delle bellezze naturali, ai sensi delle leggi vigenti.

Un estratto del decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato negli uffici comunali a libera visione del pubblico. Il deposito è reso noto nei modi stabiliti dal 2° comma dell'articolo precedente.

Chiunque ha diritto di ottenere, a pagamento, copia del piano e dei suoi elaborati.

Si applicano le disposizioni degli artt. 15 e 16.

Art. 48 - Espropriazione e utilizzazione di aree

Il Comune obbligato a redigere il piano regolatore generale può procedere ad espropriazioni in conformità all'art.17.

Art. 49 - Piano regolatore particolareggiato

Per l'attuazione del piano regolatore generale si applicano le disposizioni dell'art. 18.

In caso di inosservanza del termine indicato nell'articolo 11, n. 9, il Prefetto, su richiesta del Provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario.

Art. 50 - Elaborati del piano particolareggiato

Il piano regolatore particolareggiato sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dal piano regolatore generale, comprende tutti gli elementi indicati nell'art. 21 ed è costituito anche dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria di insieme in scala non inferiore ad 1: 2000 disegnata su mappa catastale quotata altimetricamente;
- 2) grafici ed altri atti tecnici contenenti gli elementi indicati nell'art. 21;
- 3) gli elenchi catastali dei beni vincolati o da espropriare in base al piano e di quelli vincolati dal Ministero della pubblica istruzione ai fini della tutela dell'ambiente o del paesaggio.

Art. 51 - Pubblicazione di progetto di piano particolareggiato

Il progetto di piano regolatore particolareggiato è adottato con deliberazione del Consiglio comunale ed è depositato negli uffici comunali per un periodo di 30 giorni consecutivi decorrenti dalla data di inserzione nel foglio annunci legali di un avviso ai sensi dell'art. 46, 2° comma, e durante i quali chiunque può prenderne visione. Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, chiunque può presentare al Comune osservazioni.

Art. 52 - Approvazione del piano particolareggiato

Il piano regolatore particolareggiato dei Comuni capoluoghi di provincia è approvato con decreto del Ministro dei LL.PP. sentiti il Consiglio Superiore dei LL.PP. e il Consiglio Superiore delle Antichità e Belle Arti.

Il piano regolatore particolareggiato degli altri Comuni è approvato con decreto del competente Provveditore regionale alle opere pubbliche, previo parere del Sovrintendente ai Monumenti e del Comitato urbanistico regionale.

Il Ministro per i lavori pubblici può avere a sé l'approvazione dei piani particolareggiati che abbiano speciale rilevanza.

Con il decreto di approvazione sono decise le osservazioni e possono essere apportate al piano le modificazioni e le integrazioni necessarie in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni nonché quelle che siano indispensabili per assicurare l'osservanza del piano regolatore generale.

Il piano, insieme con una copia del decreto, è depositato negli uffici comunali a libera visione del pubblico.

Chiunque ha diritto di ottenere, a pagamento, copia del piano e dei suoi elaborati.

Si applicano le disposizioni contenute nell'art. 22. Le varianti sono approvate con la stessa procedura del piano originario.

Art. 53 - Espropriazione ed utilizzazione dei beni

Approvato il piano particolareggiato, si applicano gli artt. 23, 24 e 25, con le seguenti integrazioni.

L'indennità di espropriazione, in caso di accordo tra le parti, deve essere pagata o, in caso di contestazione, deve essere depositata dal Comune entro un anno dalla data di rilascio o di consegna del bene. Il Comune per il periodo intercorrente tra la data di rilascio e di consegna e quella del pagamento o del deposito dell'indennità, è tenuto a corrispondere gli interessi legali sulle somme dovute.

Il Comune, per conseguire il rilascio del bene, e l'espropriato, per effettuare la consegna, debbono dare un preavviso di 120 giorni.

Per l'utilizzazione delle aree si applica l'art. 26.

CAPO II

NORME ATTINENTI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 54 - Regolamenti edilizi

I Comuni debbono, con regolamento edilizio deliberato dal Consiglio comunale, provvedere, in conformità alle leggi ed ai piani regolatori, a dettare norme sulle seguenti materie:

- 1) formazione, attribuzione e funzionamento della commissione comunale di urbanistica ed edilizia; essa deve essere composta da non meno di 5 membri, rappresentativi degli interessi pubblici, particolarmente rilevanti nel Comune, ed è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato. Più Comuni possono costituire una sola commissione urbanistico-edilizia; in tal caso fanno parte della commissione tutti i Sindaci dei Comuni interessati che ne assumano la presidenza in ordine agli affari di rispettiva competenza;
- 2) procedura per il rilascio delle licenze di costruzione e d'uso e per l'approvazione dei progetti;
- 3) compilazione e caratteristiche tecniche dei progetti di costruzione;
- 4) volumetria, tipologia, forma, altezze, distacchi degli edifici da progettare sulle aree di proprietà privata e su quelle in cessione;
- 5) caratteri esterni degli edifici e materiali da costruzione;
- 6) norme igieniche da osservare;
- 7) direzione dei lavori e regole da osservare nella costruzione e per garantire la pubblica incolumità;
- 8) vigilanza sulla esecuzione dei lavori;
- 9) disciplina sull'uso e sulla manutenzione degli edifici e delle aree scoperte;

10) ogni altra disposizione attinente alla materia edilizia e comunque opportuna per l'attuazione dei piani. Il regolamento edilizio è approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa su conforme parere del Provveditore regionale alle opere pubbliche.

Art. 55 - Disposizione generale sulle costruzioni

Per costruire, demolire costruzioni, apportare ad esse modificazioni o ampliamenti, eseguire opere di trasformazione del terreno è necessaria l'approvazione del progetto di costruzione prevista dall'articolo successivo ovvero la licenza di costruzione preveduta dall'art. 57.

Si applica la disposizione contenuta nell'art. 28.

Art. 56 - Progetti di costruzione

Il cessionario delle aree di cui all'art. 26, entro sei mesi dalla cessione, deve presentare al Comune, per l'approvazione, il progetto di costruzione conforme alle prescrizioni del piano particolareggiato, del regolamento edilizio e del bando d'asta.

Il Sindaco adotta la decisione entro 90 giorni dalla presentazione delle domande, stabilendo i termini per l'inizio e per il completamento dei lavori.

Il provvedimento negativo è motivato e fissa un nuovo termine non inferiore a 90 giorni per la presentazione di un nuovo progetto.

I termini dettati per i cessionari possono essere prorogati per una sola volta per giustificati motivi. La loro inosservanza comporta la decadenza dalla cessione di pieno diritto.

Qualora le determinazioni del Comune siano adottate oltre i termini stabiliti dal comma 2° il Comune è tenuto a pagare al concessionario, a titolo di risarcimento dei danni, gli interessi legali sulle somme pagate per la cessione dell'area.

Si applicano le disposizioni contenute nell'art. 30, comma 4° e successivi.

Art. 57 - Licenza di costruzione

Per la licenza di costruzione si applicano le disposizioni dell'art. 31.

La licenza è rilasciata dal Sindaco, su parere conforme della commissione urbanistico-edilizia comunale, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda. Trascorso detto termine il silenzio dell'Amministrazione equivale a tutti gli effetti a rifiuto.

Art. 58 - Licenza d'uso

Agli edifici di nuova costruzione o trasformati si applica il disposto dell'art. 32.

Art. 59 - Misure di salvaguardia

Dalla data della deliberazione comunale di adozione del piano regolatore generale e particolareggiato e fino alla emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il Sindaco non può rilasciare licenze per le opere sia di amministrazioni pubbliche sia di privati che, pur non comportando utilizzazione edilizia, siano in contrasto con le previsioni del piano adottato o che, comunque, possano pregiudicarne la futura attuazione. Nello stesso periodo indicato nel primo comma, il Sindaco su parere conforme della commissione urbanistica ed edilizia comunale, può ordinare la sospensione di costruzioni o di lavori di trasformazione in corso che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano. La sospensione può essere protratta fino alla data di pubblicazione del provvedimento di approvazione del piano.

In caso di inerzia del Sindaco, i provvedimenti previsti dal 2° comma sono adottati dal Prefetto a richiesta delle Amministrazioni interessate.

Art. 60 - Salvaguardia di edifici

Gli edifici esistenti nelle zone già urbanizzate e per le quali manchino prescrizioni nel piano regolatore generale e nel piano particolareggiato devono essere mantenuti con i loro caratteri.

Art. 61 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e del relativo regolamento nonché del regolamento edilizio, alle prescrizioni di piano regolatore ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione o nel provvedimento di approvazione del progetto a termini dell'art. 56.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità indicate nel comma precedente, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risulteranno necessari per la modifica delle costruzioni o per la restituzione in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 90 giorni dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

In caso di costruzione abusiva o di proseguimento dei lavori dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco ordina la demolizione a spese della parte, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Al pagamento delle spese relative alla esecuzione in danno sono solidalmente obbligati il committente, il direttore dei lavori e chi ha eseguito i lavori.

L'appaltatore può essere cancellato dagli elenchi delle ditte ammesse agli appalti delle opere pubbliche.

In caso di inerzia del Sindaco il Ministro per i lavori pubblici lo invita a provvedere fissandogli un termine non superiore a 60 giorni, decorso inutilmente il quale egli si sostituisce per quanto necessario.

Art. 62 - Annullamento di ufficio.

I provvedimenti comunali che autorizzino opere non conformi alle norme della presente legge e del relativo regolamento, alle prescrizioni dei piani regolatori, ovvero alle norme del regolamento edilizio e che in qualsiasi modo costituiscano violazione delle norme e prescrizioni predette, possono essere in qualunque tempo annullati con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio di Stato.

In pendenza della procedura di annullamento, il Ministro per i lavori pubblici può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 63 - Costruzioni di Amministrazioni Statali

Per le costruzioni dello Stato, il Comune, nei casi indicati nel 2° comma dell'art. 61, rimette gli atti al Ministro per i lavori pubblici, il quale provvede.

I progetti di costruzione delle opere indicate nel precedente comma devono essere preventivamente comunicati al Ministro per i lavori pubblici per il relativo nulla-osta.

TITOLO IV

Disposizioni comuni

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 64 - Progetti di opere pubbliche

I progetti delle costruzioni dello Stato e degli altri enti pubblici devono essere muniti di una esplicita dichiarazione con la quale il capo del servizio competente attesti che i progetti stessi sono stati redatti in conformità al piano regolatore.

Art. 65 - Oneri e vincoli non indennizzabili

Per i vincoli di zona, per le limitazioni, per gli oneri gravanti sulle costruzioni, per le destinazioni di uso comunque attribuite agli immobili dai piani regolatori non è dovuta alcuna indennità.

Art. 66 - Divieto di utilizzazione edilizia in deroga

I piani regolatori e i regolamenti comunali non possono consentire utilizzazioni edilizie in deroga alle relative norme e prescrizioni.

È abrogata ogni norma statale e comunale che disponga diversamente.

CAPO II

COMPARTI ED OPERE DI RISANAMENTO

Art. 67 - Delimitazione di centri

Nei piani regionali devono essere indicati i centri storico-artistici ed ambientali che devono essere mantenuti nella loro integrità, quelli che devono essere conservati previo risanamento, nonché i quartieri e nuclei abitati per i quali deve procedersi a risanamento igienico-sanitario.

Nel perimetro dei centri storico-artistici ed ambientali è vietata ogni trasformazione o mutamento dello stato dei luoghi fino all'approvazione dei piani particolareggiati, salva la facoltà del Sindaco, nei casi di accertata urgente necessità, di autorizzare l'esecuzione di opere straordinarie di manutenzione negli edifici, purché non diano luogo a trasformazioni pregiudizievoli.

Per l'attuazione del risanamento conservativo dei centri storico-artistici ed ambientali i Comuni procederanno mediante la costituzione di comparti obbligatori.

Art. 68 – Comparti

Il comparto comprende costruzioni da trasformare o da risanare secondo speciali prescrizioni ed aree inedificate. 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 ed altri spazi di uso pubblico.

Il Comune procede alla formazione dei comparti in sede di piano particolareggiato.

La formazione dei comparti è disposta con deliberazione consiliare.
Per la procedura di formazione si applicano le disposizioni dell'art. 51. Il piano è approvato dal Provveditore regionale alle OO.PP. ed è depositato negli Uffici comunali ai sensi dell'art. 52, 5° comma.

Art. 69 - Partecipazione dei proprietari al comparto

I proprietari partecipano al comparto con una quota percentuale al valore dell'immobile conferito rispetto al valore dell'intero comparto secondo le destinazioni anteriori alle previsioni del piano regolatore generale. Le quote sono stabilite mediante accordo fra gli interessati.

Art. 70 - Consorzi e opere del comparto

Formato il comparto, il Sindaco fissa ai proprietari un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore ai 180, entro il quale essi devono dichiarare se intendano procedere riuniti in consorzio alle opere per le quali il comparto è stato costituito.

Per la costituzione del consorzio è sufficiente il consenso dei proprietari rappresentanti i sei decimi del valore dei beni dell'intero comparto.

I consorzi conseguono la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione dei beni e delle costruzioni appartenenti ai non aderenti.

Decorso inutilmente il termine stabilito dal Comune, questo promuove direttamente la espropriazione.

I lavori per la realizzazione del comparto sono dichiarati indifferibili ed urgenti.

L'indennità di espropriazione è calcolata a norma dell'articolo 24.

Art. 71 - Assegnazione del comparto

Il Comune indice, per l'assegnazione in tutto o in parte del comparto, una gara ai sensi dell'art. 26.

Gli acquirenti devono iniziare e ultimare i lavori per i quali il comparto è stato costituito, nei termini stabiliti dal Comune nel bando di gara.

Art. 72 - Progetto di comparto di risanamento

Il progetto di comparto di risanamento dei centri storico-artistici ed ambientali deve essere redatto sulla base di un rilievo particolareggiato di ogni singolo edificio e di ogni elemento di pregio architettonico o artistico contenuto nel comparto ed indica le opere di restauro e di risanamento, la destinazione degli edifici, l'eventuale rifusione particellare e la sistemazione degli spazi inedificati.

Negli interventi su edifici storico-artistici od ambientali saranno, di norma, ammesse trasformazioni che garantiscano l'integrità e l'inalterabilità dei prospetti e degli elementi architettonici autentici e non saranno consentiti aumenti di volume o di altezza.

CAPO III

DISPOSIZIONI FINANZIARIE E TRIBUTARIE

Art. 73 - Mutui

Per l'attuazione dei piani regolatori generali, particolareggiati e dei comparti, la Cassa DD.PP. è autorizzata a concedere mutui ai Comuni, anche in deroga ai limiti di cui all'art. 300 del T. U. 3 marzo 1934, n. 383.

Art. 74 - Gestione urbanistica

Presso ogni Comune è costituita una amministrazione separata per la gestione urbanistica. Sono imputati ad essa i proventi per la cessione delle aree e i contributi che il Comune riceve per fini di conservazione del patrimonio artistico, di risanamento edilizio, di edilizia popolare e per ogni altro fine connesso con l'aspetto urbanistico.

Il fondo della gestione di cui al precedente comma costituisce garanzia comune delle indennità di espropriazione dovute per l'attuazione dei piani indicati nell'articolo precedente.

Gli atti di cessione delle aree ai sensi dell'art. 53, ultimo comma, sono rogati dal segretario comunale.

Art. 75 - Agevolazioni tributarie

Salve le maggiori agevolazioni tributarie previste da speciali disposizioni di legge, gli atti di espropriazione e di cessione delle aree in applicazione della presente legge e delle leggi urbanistiche regionali sono sottoposti a registrazione a tassa fissa; le imposte ipotecarie a garanzia dei mutui contratti per l'acquisizione delle aree stesse, sono ridotte al quarto.

Gli immobili espropriati dai Comuni sono esenti da ogni imposta loro a/Ferente. Restano a carico dei comodatari precari dei beni espropriati le imposte inerenti alla attività agricola o industriale di cui venga continuato l'esercizio sui beni stessi.

I vincoli previsti dall'art. 65 comportano l'immediata revisione delle imposte afferenti agli immobili sui quali gravano.

Art. 76 -Finanziamenti

Nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici sono annualmente stanziati i fondi occorrenti per concedere sovvenzioni ai Comuni che non siano in grado di provvedere alle opere di risanamento e restauro dei centri storico- artistici ed ambientali.

CAPO IV **SANZIONI**

Art. 77 - Lavori ed utilizzazioni non autorizzati

Chiunque intraprende lavori di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione, di modifica o di ampliamento di edifici esistenti senza l'approvazione dei progetti di cui agli artt. 30 e 56 o senza la licenza di costruzione di cui agli artt. 31 e 57, ovvero li prosegue nonostante l'ordine di sospensione, è punito con la reclusione fino a tre mesi e con la multa fino a L. 1.000.000.

Chiunque utilizza gli edifici di nuova costruzione e trasformazione senza la licenza d'uso è punito con la multa fino a L. 1.000.000.

Art. 78 - Violazione delle prescrizioni di altezza e distanza

Chiunque, nella costruzione di nuovi edifici o nella ricostruzione, modifica o ampliamento di edifici esistenti, ecceda i vincoli di altezza o di distanza stabiliti nel piano regolatore generale o particolareggiato, o a questo equiparato, è punito con la reclusione fino a tre mesi e con la multa fino a L. 1.000.000.

La condanna importa confisca delle parti costruite in eccedenza.

Art. 79 - Decadenza da benefici tributari

Chiunque intraprende lavori preveduti nell'art. 77, primo comma, ovvero li prosegue nonostante l'ordine di sospensione, decade da ogni agevolazione tributaria inerente alla costruzione.

TITOLO V

Disposizioni transitorie e finali

Art. 80 -Obbligo di adozione del piano regolatore

Fino a quando non saranno stati approvati i piani comprensoriali restano fermi gli elenchi dei Comuni tenuti ad adottare il piano regolato re generale ai sensi dell'articolo 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. La procedura per l'adozione e l'approvazione dei piani è disciplinata dalla presente legge.

Art. 81 - Piani regolatori in corso

I piani regolatori generali e particolareggiati già adottati prima dell'entrata in vigore della presente legge sono resi conformi alla nuova legge e successivamente approvati secondo le norme della legge stessa.

Art. 82 – Revisione dei piani vigenti

I piani regolatori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge saranno revisionati entro due anni dalla approvazione dei piani comprensoriali.

Qualora il piano comprensoriale non sia stato approvato entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani indicati nel comma precedente saranno revisionati allo scopo di essere messi in armonia con le disposizioni della legge stessa.

Art. 83 - Efficacia dei piani particolareggiati e di ricostruzione vigenti

I piani particolareggiati e i piani di ricostruzione vigenti alla data di approvazione del piano comprensoriale o del piano regolatore generale successivo alla entrata in vigore della presente legge continuano ad avere vigore fino al momento della loro attuazione per le parti in cui non hanno ricevuto esecuzione sempreché non contrastino con le linee del nuovo piano.

Art. 84 - Lottizzazione di aree

Per le aree lottizzate a norma di legge e già edificate alla data di pubblicazione della presente legge, ma non comprese in un piano particolareggiato approvato, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria, salvo che sia diversamente disposto da preesistenti convenzioni, è a carico dei proprietari, sempreché la destinazione delle aree sia confermata dal piano regolatore.

In caso di inadempienza da parte di questi, il Comune, previa diffida, provvede direttamente, recuperando le quote a carico di ciascun proprietario.

Le aree lottizzate ed inedificate alla data di pubblicazione della presente legge sono regolate dalle norme in

questa contenute.

Art. 85 - Deroga al divieto di utilizzazione edilizia

I Comuni in possesso di piano regolatore generale già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge hanno l'obbligo di adottare i relativi piani particolareggiati previsti per le zone di immediata espansione entro un anno dalla data stessa.

Durante tale periodo non si applica il disposto degli artt. 28 e 55, ferme restando le disposizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 86 - Piani per acquisizione di aree fabbricabili per l' edilizia economica e popolare

Ai piani approvati in base alla legge 21 aprile 1962, n. 167, si applicano le disposizioni degli artt. 53 e 56 della presente legge, restando abrogata ogni disposizione con questa incompatibile.

Art. 87 – Entrata in vigore della legge

La presente legge entrerà in vigore il 60° giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica

Estratti dalla relazione illustrativa della proposta di legge

da *Urbanistica*, nn. 36/37, 1962

La Commissione ha ricevuto la direttiva di elaborare un disegno di legge che attui il precetto costituzionale dell'art. 117, per quella parte in cui attribuisce alle Regioni potestà normativa in materia di "urbanistica".

Pertanto la Commissione si è dovuta porre in primo luogo il problema di come formulare una di quelle che ormai anche nell'uso corrente si denominano "leggi cornice", tenendo presenti i comuni insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza della Corte costituzionale circa i limiti e il contenuto di tali leggi-cornice.

Il compito si è presentato di attuazione non facile. Va tenuto presente che la materia dell'urbanistica non è di quelle nelle quali predomina un profilo che potrebbe dirsi sostanziale, ma piuttosto predomina un profilo procedimentale. Nell'attività urbanistica infatti l'aspetto sostanziale, che può essere costituito dalla concezione della proprietà urbana, con tutto l'ordine delle limitazioni che ad essa si riferiscono o che da essa derivano, non si presta a delle enunciazioni di principio, come è dimostrato dal fatto che ne nella nostra tradizione legislativa, né nelle legislazioni straniere, anche le più progredite, è stato mai proceduto a siffatte enunciazioni. Esse invece si presentano piuttosto come il frutto di opere dell'interprete, e, sul piano normativo, sono soprattutto una conseguenza di un ordinamento di procedimenti amministrativi disposto dal legislatore. Nella misura in cui i procedimenti medesimi si presentino come più accurati, è possibile raggiungere il risultato di un contemperamento giusto dei molteplici interessi concorrenti nell'urbanistica, che sono gli interessi delle generazioni presenti e future, della comunità generale e delle singole comunità territoriali, delle singole branche amministrative dello Stato e degli enti pubblici territoriali o nazionali, dei gruppi settoriali privati; quali quelli dei proprietari di immobili, degli imprenditori, degli agricoltori e degli industriali, non sempre convergenti e anzi molto spesso tra loro confliggenti.

Data questa realtà, al disegno di legge è stata applicata un'organizzazione che può apparire complessa, ma che è stata ritenuta la più rispondente agli scopi che si volevano raggiungere.

Le maggiori difficoltà da risolvere sono state incontrate proprio in ordine all'elaborazione di questa legge cornice. Ad una prima lettura essa può dare l'impressione di essere sovrabbondante. Ma ove ben si consideri la realtà che si doveva disciplinare, e si tenga presente soprattutto quanto si avvertiva dianzi circa la prevalenza del profilo procedimentale nella disciplina di questa materia, la prima impressione è destinata a mutarsi. Si è voluto, nella legge cornice, rappresentare alle regioni soprattutto il fatto che per ottenere un risultato giusto, occorre disciplinare i procedimenti di formazione dei piani regolatori, di adozione dei medesimi, nonché quelli di attuazione e di esecuzione, in termini di particolare accuratezza, si da permettere congiuntamente la presenza di tutti gli interessi, generali, collettivi e particolari, ai fini di una loro adeguata valutazione e da permettere altresì una pluralità di istanze tali da consentire la correzione di errori nei quali si possa incorrere.

Da un lato ci si è preoccupati che un eventuale carattere eccessivamente autoritativo che le leggi regionali potrebbero imprimere ai procedimenti amministrativi in materia urbanistica potrebbe conseguire risultati lesivi di diritti e interessi collettivi e particolari; ma dall'altro ci si è non meno vivamente preoccupati del possibile eccesso opposto, ossia che leggi regionali, con l'adozione di provvedimenti poco accurati o eccessivamente larghi, possano recare incentivi ad interessi settoriali, impersonati ormai in gruppi di pressione organizzati, i quali possano far sortire effetti diametralmente opposti, e quindi portino gli interessi pubblici generali a soccombere di fronte ad interessi di gruppo particolare.

... Notevolmente innovative sono, invece, le disposizioni contenute negli articoli 23 e seguenti, che hanno ad oggetto i mezzi per la attuazione dei piani particolareggiati.

L'art. 23 fissa un principio di carattere generale e cioè: la espropriazione di tutte le zone inedificate comprese nell'ambito

del piano particolareggiato nonché di quelle aree già utilizzate per costruzioni se la utilizzazione stessa sia sensibilmente difforme da quella prevista dal piano particolareggiato. È sembrato alla Commissione che in tal modo si possano risolvere adeguatamente ed anche con criteri di equità le non facili situazioni che possono verificarsi a seguito della adozione del piano particolareggiato, evitando altresì la possibilità di interventi e di pressioni estranee sulla esplicazione dell'attività delle Amministrazioni comunali, le quali devono, in vece, avere di mira soltanto la possibilità di realizzare, legittimamente e convenientemente, le direttive e le prescrizioni urbanistiche del piano.

D'altro canto l'acquisizione al Comune delle aree edificabili dei piani regolatori particolareggiati vale anche a rendere più agevole e più semplice la successiva utilizzazione delle aree stesse, come a momenti si vedrà.

Ecco perché si è ritenuto che il sistema di trasferire in proprietà al Comune tutte le aree suddette sia la misura più opportuna anche se più radicale: ovviamente il diritto dei proprietari viene salvaguardato attraverso la cor. responsione del relativo indennizzo, a norma dell'art. 42 della carta costituzionale.

Va messo in luce che il primo comma dell'art. 23 consente al Comune di ripartire, proprio ai fini dell'espropriazione, tutto il territorio del piano particolareggiato in più zone e ciò allo scopo di evitare la possibilità per il Comune di accollarsi oneri finanziari eccessivi: il Comune ha, invece, la facoltà di graduare nel tempo le espropriazioni appunto attraverso la ripartizione del detto territorio in più zone.

La disciplina per il calcolo dell'indennità di espropriazione è contemplata dall'art. 24. In esso viene posta la fondamentale distinzione tra le aree che precedentemente al piano regolatore generale non avessero destinazione urbana e quelle già comprese in zone urbanizzate.

Per le prime, l'indennità ragguagliata al valore agricolo delle aree, dato che ogni eventuale ulteriore incremento di valore è legato esclusivamente al piano e non valutabile secondo il principio generale fissato dal quarto comma.

Per le altre, viene introdotto un criterio di valutazione comparativo coi terreni di nuova urbanizzazione, corretto con un parametro, stabilito dal Comitato dei Ministri, inerente alla diversa rendita differenziale di posizione.

Qualora tali aree siano coperte da costruzioni, la Commissione ha fissato il criterio di valutare il solo valore venale della costruzione che vi insiste. Infatti, l'utile effettivo del proprietario - e quindi il sacrificio operato dalla espropriazione - è dato solo dalla costruzione, non dalla redditività astratta dall'area sottostante. Potrebbe avvenire, peraltro, che il valore della sola area, calcolato col criterio comparativo e corretto col parametro dianzi menzionato, sia più alto; è disposto allora che, in tale ipotesi, l'indennità va determinata secondo il ricordato criterio comparativo.

I successivi commi dell'art. 24 introducono una notevole semplificazione nella procedura di esproprio. In sostanza, si è stabilito in conformità di quanto disposto da recenti leggi (L. 4 febbraio 1958 n. 158) che l'indennità è offerta dall'espropriante ed è pagata direttamente all'espropriato, in caso di accettazione, ovvero depositata, in caso di contestazione, entro termini che saranno stabiliti dalla legge regionale. Si elimina così la macchinosa e dispendiosa procedura peritale prevista dalla vigente legge sulle espropriazioni. Il decreto di espropriazione precede il pagamento o il deposito. Tale disposizione, che è conforme ad altri precedenti legislativi speciali (R.D.L. 16 settembre 1926 n. 1606 e D.L.L. 14 settembre 1944 n. 242 riguardanti le espropriazioni a favore dell'Opera Nazionale Combattenti) è da ritenere perfettamente costituzionale, perché - come ritenuto dalla Corte Suprema di Cassazione a proposito delle leggi richiamate (Sent. 15 marzo 1957 n. 903) - l'art. 42 della Costituzione prescrive solo la corresponsione di un indennizzo a favore del proprietario espropriato, ma non esige che esso sia pagato preventivamente o contestualmente al provvedimento di esproprio.

È appena il caso di osservare, poi, che è sempre salvo il diritto dell'espropriato di impugnare la misura dell'indennità offerta e non accettata nelle forme e nei termini stabiliti dall'art. 51 della legge sulle espropriazioni per pubblica utilità, richiamata dall'ultimo comma.

Notevole infine la disposizione secondo cui per il periodo intercorrente fra la consegna del bene ed il pagamento o il deposito dell'indennità di espropriazione, l'espropriante è tenuto al pagamento degli interessi al tasso legale... Senza indugiare su troppi dettagli, si pongono in luce talune modifiche essenziali introdotte nel progetto allegato:

1) allo scopo di stimolare i Comuni ad adottare i loro provvedimenti in un tempo ragionevole, evitando così i gravi inconvenienti cui dà sempre luogo la inerzia della pubblica Amministrazione, il secondo comma dall'art. 30 (richiamato dal successivo art. 31) stabilisce che il Comune, qualora provveda oltre i termini che saranno stabiliti dalle leggi regionali, è obbligato al risarcimento dei danni nella misura degli interessi legali. Sembra evidente la funzione stimolatrice di questa disposizione, soprattutto ove si tenga conto che il Comune potrà poi riversare l'onere finanziario sul dipendente che sia in colpa;

2) il quinto comma dell'art. 30 (richiamato anche dall'art. 31) tende a risolvere un altro grave problema che di frequente si verifica, quello cioè che, a causa del mancato coordinamento delle leggi e delle operazioni amministrative, il cittadino il quale costruisca in base a licenza di costruzione rilasciata dal Comune può trovarsi esposto durante il corso della costruzione ad interventi di altre autorità che ordinano la sospensione se non addirittura la demolizione delle opere già eseguite. È evidente la situazione di estremo disagio che in tal modo viene a crearsi e perciò il ripetuto 5° comma stabilisce chiaramente che una volta intervenuta la licenza di costruzione o l'approvazione del progetto, nessun'altra autorità amministrativa può in nessun modo intervenire in ordine alla costruzione;

3) il sesto ed il settimo comma dello stesso articolo 30 (anch'essi richiamati dall'art. 31) si sono preoccupati dei problemi che possono sorgere dai provvedimenti comunali che autorizzano la costruzione. Nel caso che il Comune rifiuti la costruzione, il cittadino che si senta leso può senz'altro adire i competenti organi costituzionali, ma nel caso di provvedimento favorevole al richiedente, le eventuali illegittimità anche gravi del provvedimento stesso possono essere fatte valere soltanto dai proprietari confinanti i quali, ovviamente, tenderanno a prospettare soltanto quelle illegittimità che possano arrecare danno alle loro proprietà ed ai loro interessi. In tal modo possono rimanere, e di regola rimangono, non tutelate quelle violazioni, spesso gravi, ai più importanti interessi pubblici. Ecco perché i citati commi hanno stabilito

da un lato che copia dei provvedimenti autorizzativi deve essere affissa nell'albo comunale e che contro il provvedimento di autorizzazione o di approvazione del progetto è ammessa l'azione popolare dinanzi al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale.

L'art. 32 introduce, poi, il nuovo istituto della licenza di uso, attraverso il quale si vuole assicurare che non vengano utilizzate costruzioni le quali non rispondano a quei requisiti minimi indispensabili per un civile svolgimento della vita.