

CAMERA DEI DEPUTATI N. 639

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati **USELLINI e GOTTARDO**

Presentata il 10 ottobre 1976

Regime dei suoli e disciplina del territorio

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la sentenza del 29 maggio 1968, n. 55 della Corte Costituzionale, veniva aperto il grave problema del trattamento disparato tra cittadini, in relazione alla diversa destinazione dei suoli in materia di pianificazione urbanistica.

« Il legislatore è libero — scriveva l'allora presidente della Corte Costituzionale (su il *Tempo* del 4 dicembre 1975) — di regolare il " regime di appartenenza " dei suoli urbani in maniera diversa dalle altre proprietà immobiliari; ma non può farlo in modo non ragionevole né paritario. Ciò comporta tra l'altro che, se a nessuno viene riconosciuto dalla legge il diritto di disporre dell'edificabilità delle proprie aree, è giusto che nessuno sia indennizzato per il divieto di utilizzazione edilizia. Se però al grosso dei proprietari viene riconosciuto il diritto di edificabilità, è illegittimo che agli altri venga inibita senza indennizzo, ogni utilizzazione, diretta o indiretta, permanente o temporanea, ai fini edilizi ».

In pratica la Corte, con la citata sentenza, poneva le basi per una nuova disciplina urbanistica che realizzasse la ugua-

glianza di trattamento, da sempre assente nella materia e, di conseguenza, collocasse tutti i proprietari in una posizione di effettiva « indifferenza » nei confronti della pianificazione e, al contempo, i pianificatori in una effettiva condizione di « neutralità » rispetto alle scelte urbanistiche.

Ogni tentativo di carattere legislativo che non si prefigge la finalità di risolvere il problema delle sperequazioni implicite nell'attuale sistema di pianificazione, è illusorio ed elusivo.

E va subito notato che elusive del grosso problema posto dalla sentenza n. 55 sono state certamente le tre leggi di rinvio (la cui dubbia costituzionalità non è fuori di luogo rimarcare) emanate rispettivamente il 19 novembre 1968, n. 1187; il 30 novembre 1973, n. 756; e infine, il 29 novembre 1975, n. 562.

Quest'ultima legge prevede un termine che il Parlamento ha posto sia alla efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio o ai vincoli che comportino la inedificabilità, sia a se stesso, per cui assume il significato di un preciso impegno politico di fronte al paese, per la emanazione di

una apposita legge che stabilisca i principi fondamentali del potere legislativo delle regioni in materia urbanistica, nonché per la riforma dell'uso dei suoli.

Tale termine finale è fissato al 29 novembre 1976. Fino a questa data le indicazioni del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino la inedificabilità, conservano la loro efficacia. Dopo tale termine i vincoli, illegittimi, cadono nel nulla se non vengono legittimati e disciplinati in sede di nuova legge urbanistica.

Questa legge dunque, appare ormai chiaro, deve risolvere il problema della eguaglianza dei cittadini di fronte alla strumentazione urbanistica e deve essere, quindi, ispirata ed informata al principio della perequazione delle varie posizioni di fronte al fatto pianificatorio, così da rendere l'interesse dei proprietari indifferente di fronte alla regolamentazione imposta dagli strumenti urbanistici; ed inoltre, il provvedimento legislativo, deve dettare i principi fondamentali del potere legislativo delle regioni in materia urbanistica nonché per la riforma del regime d'uso dei suoli.

Elusiva è a questo proposito la iniziativa legislativa, ormai battezzata « disegno di legge Bucalossi » che intanto riguarda unicamente il regime dei suoli; nulla disponendo in ordine all'indennizzo da corrispondere per i vincoli di inedificabilità ripetutamente prorogati con le leggi soprari-cordate e tuttora affidati alla proroga *ope legis*. Il disegno di legge Bucalossi non si pone come atto risolutivo del problema posto dalla sentenza n. 55 della Corte Costituzionale, anche se nella relazione di presentazione al Parlamento tale sentenza viene addotta quale antifatto giustificativo del disegno stesso e anche se vengono annunciati propositi di risolvere i problemi sollevati e irrisolti.

L'enunciato proposito di dare attuazione alla sentenza della Corte — come bene ha tenuto a puntualizzare l'allora Presidente della stessa Corte — è assolutamente fuorviante nel disegno di legge Bucalossi. Rimane il fatto della disparità di trattamento tra cittadini anche dopo aver sancito che per ottenere la « concessione » di costruire sul proprio suolo il privato dovrà versare al comune, in aggiunta alle spese di urbanizzazione, anche una somma

variabile dal 5 al 15 per cento del costo di costruzione. Il problema rimane più a monte e precisamente rimane a livello di distribuzione sul territorio delle concentrazioni urbane e delle indicazioni degli spazi da utilizzare per gli *standard* urbanistici e comunque non più utilizzabili a fini edilizi. Diversamente « è risaputo — lo afferma anche Costamagna ed altri nella relazione al loro disegno di legge — come la formazione dei nuovi strumenti urbanistici abbia sempre alimentato tutto un sottobosco politico diretto alla valorizzazione di certe aree a danno di altre ».

Dopo queste considerazioni non ci si può non associare al rifiuto categorico del falso concetto, desumibile dal criticato disegno di legge, che la semplicistica imposizione di una somma variabile dal 5 al 15 per cento, a chi potrà costruire (sia pure per concessione) sul proprio suolo urbano, possa da sola bastare ad eguagliare la posizione di costui alla situazione di coloro a cui è fatto divieto di costruire. Chiaramente le cose sono rimaste così come ora stanno e la Corte Costituzionale invano avrebbe pronunciato la sua sentenza che ha messo in movimento tutto il settore.

Volendo prendere esatta cognizione del contenuto esplicito della sentenza n. 55 e delle conseguenze che in sede legislativa debbono essere coerentemente tirate, esse non possono essere che le seguenti:

quali che siano le determinazioni adottate, le medesime non possono trascurare il principio di uguaglianza di trattamento dei cittadini. Quindi ogni scelta è possibile purché trattasi di scelta applicata alla generalità dei suoli considerati.

Su quest'ultimo punto dobbiamo, per completezza di informazione, registrare due diverse posizioni. La prima che sostiene che anche la non indennizzabilità dei vincoli può essere mantenuta, purché sia conseguentemente sancito che a tutti i proprietari è sottratto il diritto di disporre del proprio suolo a fini edilizi avocandolo in modo generalizzato al pubblico potere. Siamo alla soluzione integrale dell'esproprio generalizzato. Ma vi è un'altra tendenza anch'essa autorevolmente sostenuta secondo la quale un esproprio generalizzato sarebbe di dubbia costituzionalità poiché verrebbe a porsi fuori del nostro sistema democratico per realizzare in forma scalare un sistema marxista che non è quello accolto dai nostri principi costituzionali.

A noi sembra solamente che un esproprio generalizzato peccherebbe comunque per eccesso, trascinando con sé problemi di proporzioni non solo costituzionali ma anche pratici ed operativi, per cui pare si debba senz'altro escluderlo dal novero delle soluzioni possibili.

Ove, perciò, non si voglia o non si possa realizzare un esproprio generalizzato le vie percorribili rimangono solo quelle che — in applicazione del principio costituzionale di uguaglianza — non pongano in essere soluzioni che realizzino patenti disparità di trattamento. E ciò, a nostro avviso, potrà ottenersi, nella materia *de qua* solo instaurando un sistema di reciproca compensazione tra proprietari abilitati e proprietari non abilitati a costruire, nonché la compartecipazione di tutti gli interessati (al fatto edificatorio) sia agli oneri sia ai vantaggi di un godimento civile delle costruzioni realizzate (e non col solo sacrificio proprio di chi non potrà poi nemmeno goderselo). Interessante traguardo da prefiggersi è dunque quello di risolvere il suddetto problema in via compensatoria tra i proprietari delle aree interessate alle singole operazioni urbanistiche, senza perciò accollare alla comunità, genericamente presa da nuovi pesi patrimoniali, perché ciò non sarebbe né giusto né morale.

La proposta di legge che si presenta è ispirata alle finalità sopra delineate; ma veniamo all'analisi dettagliata, anche se limitata alle parti più emergenti, dell'articolo proposto.

Anzitutto viene affrontato il delicato pressante problema della completa attuazione del disposto dell'articolo 117 della Costituzione e dell'VIII disposizione transitoria, in materia urbanistica e quindi del trasferimento integrale delle relative funzioni dello Stato alle regioni. A tal fine vengono indicati i principi fondamentali del potere legislativo delle regioni in materia urbanistica e vengono riservate allo Stato quelle sole competenze che si riconnettono alla potestà di indirizzo e di coordinamento (articolo 2) oltre che naturalmente le competenze per le opere pubbliche di interesse statale.

Si fa a questo proposito un espresso rinvio sia al decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, sia a quant'altro potrà essere disposto in applicazione della legge delega n. 382 del 1975.

Va da sé che rimangono attribuiti allo Stato tutti quegli altri aspetti e problemi

relativi all'assetto del territorio che sono rilevanti per la delineazione del regime dei suoli.

Per una più organica e ordinata gestione del territorio viene individuato, quale livello ottimale, il comprensorio, livello già da qualche regione privilegiato nelle proprie norme e che si è ritenuto opportuno far diventare strumento generale di politica del territorio (articolo 1). Viene, anche, affermato il principio della attuazione degli strumenti urbanistici sulla base di programmi pluriennali così che venga a realizzarsi quella assoluta inscindibilità tra programmazione economica e pianificazione territoriale (articolo 3). Gli strumenti attuativi della pianificazione sono individuati, oltre che nei piani particolareggiati, nei comparti edificatori ai quali si affida un ruolo preminente e di carattere squisitamente urbanistico (articolo 15).

Si dà così il via, in sede legislativa, al principio dottrinario, della revisione dei contenuti degli strumenti attuativi i quali diventano impegni programmati, circoscritti nel tempo, sia che essi vengano realizzati ad iniziativa pubblica sia ad iniziativa privata (alla quale ultima viene data analoga importanza e il giusto peso nei confronti di quella pubblica).

È sancito il principio, da più parti reclamato, della assoluta inedificabilità dei suoli fino al rilascio della autorizzazione a costruire (articolo 5); mentre l'autorizzazione stessa è subordinata alla vigenza dei piani urbanistici e, salvo per alcune zone, alla vigenza anche degli appositi piani attuativi, articolati per tempi brevi e comunque non tanto da mortificare l'operatività e non tanto da assecondare i già troppi generosi e squalificanti rinvii.

L'autorizzazione a costruire è sostanzialmente a titolo oneroso, anche se a questo proposito saranno necessarie le specificazioni che man mano andremo facendo.

Non viene revocata in dubbio la assoluta preferenza del proprietario del suolo nell'ottenimento dell'autorizzazione a costruire, soprattutto quando trattasi di piccoli lotti atti a far confluire il risparmio popolare verso l'acquisizione della casa di abitazione (articolo 16).

Deve evidenziarsi la tendenza, presente nella proposta di legge, a ribaltare il diretto riferimento dell'autorizzazione a costruire dalla persona del sindaco alle persone — singolarmente e collegialmente prese — della commissione edilizia e ciò anche

per il dato incontrovertibile che se si giustificava la prima configurazione nel quadro della legge urbanistica del 1942, non sarebbe altrettanto facile giustificarla ora che il sindaco ha perduto, nei confronti del podestà, quell'aspetto di assoluto reggitore delle attività pubbliche di livello comunale. Va anche detto che la tendenza sarebbe stata meglio espressa con la trasformazione del parere da obbligatorio in vincolante (così come compare in una delle precedenti bozze dell'articolato); ma il *team* degli esperti non ha poi potuto mantenerlo avendo dovuto adeguarsi ad indicazioni contrarie emerse nei lavori degli altri gruppi.

L'autorizzazione a costruire è sempre subordinata alla esistenza o alla certa realizzazione delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, che risultano arricchite e complete (articolo 8). Il finanziamento di quelle secondarie è assicurato automaticamente con il meccanismo posto in essere e che di seguito viene chiarito.

È assente nella proposta di legge predisposta ogni ulteriore vincolo sull'uso del costruito, fatti ovviamente salvi quelli relativi alla tutela di interessi culturali, ambientali, di risanamento, di conservazione e ristrutturazione a fini di interesse pubblico, ecc.

Per una migliore attuazione della disciplina costruttiva, viene assicurata una più ampia ed articolata partecipazione del « chiunque », non trascurando a tal fine neanche apporti di qualificati esperti in materia anche se stranieri. Mentre questi ultimi sono abilitati a presentare semplici osservazioni, in vista del fatto che il nostro suolo è oggetto di godimento da parte di una rilevante popolazione straniera, i cittadini italiani potranno azionare ben più incisivi mezzi di tutela fino al promovimento dell'azione penale contro gli inadempienti per omissione o ritardo di atti di ufficio (articolo 9).

Quale estremo rimedio, sul piano risarcitorio per i danni inflitti al generale equilibrio territoriale, è contemplato l'istituto della attribuzione di diritto al patrimonio indisponibile dei comuni di quelle costruzioni ed opere di urbanizzazione realizzate senza autorizzazione o in totale contrasto con la stessa. È prevista l'utilizzazione di questi beni a vari fini di pubblico generale interesse, non ultimo quello del soddisfacimento delle esigenze di edilizia sociale. Per le opere realizzate in parziale difformità dalla autorizzazione è prevista la demolizione per la parte difforme; nel caso però,

che la parte difforme non possa essere rimossa senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al triplo del valore reale della parte difforme (articolo 10).

Per quanto attiene al regime dei suoli la strada scelta è a mezzo tra quella attuale che trova la sua espressione più conosciuta nella legge n. 1150 del 1942 e l'esproprio generalizzato, ritenuto allo stato dei fatti impraticabile per molteplici ragioni: non ultima la sua discutibile costituzionalità in quanto tenderebbe, secondo alcuni, come sopra riferito, a innescare, nel nostro ordinamento giuridico un processo scatenante forme indotte da sistemi di gestione politica ed amministrativa che mal si concilierebbero coi nostri principi costituzionali.

Venendo a chiarire meglio il sistema che la presente proposta di legge propone possiamo cominciare col dire che il territorio oggetto della disciplina urbanistica è scomponibile in tre grossi azzonamenti (articolo 12):

- a) quello comprendente le zone ricadenti nel nucleo abitato;
- b) quello delle zone interessate allo sviluppo urbano;
- c) quello delle zone comprendenti gli spazi esterni alle aree precedenti.

Nella proposta di legge si fa menzione di un indice di fabbricabilità potenziale minimo, che potremmo anche chiamare indice di fabbricabilità di base, il quale è fissato al valore dello 0,03, pari allo *standard* volumetrico nazionale per le zone agricole. Questo indice vale per tutto il territorio, indistintamente preso.

All'interno della perimetrazione urbana (comprendente le zone *sub a*) e *b*) e quindi con esclusione delle sole zone *sub c*), di cui sopra), l'indice di fabbricabilità potenziale minimo viene per così dire incrementato e viene ad assumere un valore di indice medio, ricavato caso per caso, e quindi comune per comune, dal rapporto tra numero di abitanti moltiplicato per cento e la somma delle superfici disponibili o considerate a disposizione per la pianificazione. In questa operazione gli abitanti che all'interno dei nuclei abitati rispondono allo stato di fatto, all'esterno degli stessi, vengono definiti, con provvedimento regionale, sulla base di un incremento massimo previsto per categorie di comuni nell'arco temporale della durata del piano (articolo 11).

L'indice di fabbricabilità potenziale minimo dello 0,03 o lo stesso indice incre-

mentato o mediato come sopra detto (quest'ultimo per le sole aree che ricadono nel nucleo abitato o nelle aree interessate allo sviluppo urbano) viene assunto, dalla proposta di legge, quale volume connaturato al terreno e ne rappresenta il valore intrinseco rapportato al volume edificabile che ne consegue (articolo 11). Tale valore è utilizzato per tutte le forme di cessioni e di scambio, a fini urbanistici ed edilizi, ipotizzabili.

Il prezzo per metro cubo di volumetria è determinato, anno per anno, dagli uffici tecnici erariali e deve tener conto del valore del terreno la cui acquisizione sarebbe necessaria per edificare, in concreto, una uguale volumetria (articolo 19).

Con questo meccanismo mentre l'indice applicabile alla generalità del territorio rimane costante, l'indice incrementato o mediato, varia da comune a comune, secondo le variabili sopra dette, nel senso che cresce in modo inversamente proporzionale alla disponibilità delle aree stesse, risultanti dal dato di fatto (ove ci si trovi nel nucleo abitato) o messe a disposizione (ove ci si trovi in zone di sviluppo urbano) in rapporto alle previsioni di sviluppo degli abitanti.

La facilità di adattamento alle componenti di cui sopra ha fatto preferire questo sistema a tanti altri che pur potevano essere ipotizzati.

E di questo dobbiamo essere grati alla Federcasa che ci ha fornito una valida esemplificazione del sistema sopra delineato e quindi possiamo ben dire che ha superato la prova della applicabilità concreta.

L'indice di cui si parla e che potremmo anche qualificare come l'indice di pertinenza della proprietà, in quanto ne determina la volumetria di diritto incorporata nella stessa, oltre che a fini valutativi del terreno — (per cui diventa negoziabile ad ogni e qualsiasi effetto) e il relativo valore si distribuisce secondo le valutazioni ufficiali dell'ufficio tecnico erariale — sul piano puramente urbanistico, realizza egregiamente l'auspicato presupposto della indifferenza dei suoli nei confronti della pianificazione, scaturente dalla parità di condizioni praticate ai suoli ricadenti nell'identica obiettiva situazione. Ne consegue la capacità di neutralizzare l'interesse dei proprietari di fronte alla regolamentazione imposta dagli strumenti urbanistici.

Riesce in tal modo a combattere le dete-

questa materia — tendenti a tradursi in concreto nella valorizzazione di certe aree a tutto danno di altre, eliminando alla base la stessa materia oggetto delle manovre.

Questa capacità di rendere indifferente l'interesse dei proprietari, non è certo riscontrabile nel sistema adottato nella proposta di legge Bucalossi, mentre risulta troppo semplicistico e uniforme il sistema — che sembra molto vicino al nostro — della proposta di legge Costamagna ed altri.

Su questa crosta di riconosciuti volumi minimi, connaturati al suolo e validi per ogni forma di valutazione dei terreni urbanizzati o urbanizzabili, si può impostare conseguentemente un coerente discorso di pianificazione territoriale urbanistica il quale va rispettoso del principio di eguaglianza e della conseguente e connessa parità di trattamento.

Ora è necessario descrivere la conseguente operazione meramente urbanistica o di sistemazione dell'assetto del territorio secondo la proposta del presente disegno di legge. Questa è affidata tutta al piano urbanistico, nel quale troveranno spazio diverse intensità edificatorie alternate a spazi liberi.

Il piano assume il ruolo di atto principe che — in base a legge — determina in concreto la reale conformazione del diritto di proprietà del suolo (articolo 14).

In questo quadro avremo delle aree di concentrazione volumetrica funzionali, che assumeranno indici di fabbricabilità di piano determinati, in rapporto alle disposizioni regionali applicabili, e avremo delle aree dove sarà possibile una edificazione nei soli limiti dell'indice di edificabilità minimo, puro o mediato, come sopra chiarito. Evidentemente quest'ultimo indice, che rimane concretizzabile solo e sempre in base alle indicazioni di piano, è lasciato, di norma, alla iniziativa isolata del soggetto proprietario per i piccoli lotti e potrà essere realizzato con semplice autorizzazione edificatoria e i connessi oneri di urbanizzazione (articolo 16). Va però subito aggiunto che ove gli stessi lotti, anche se minimi, risultino inseriti in una zona dove l'indice di piano risulti superiore a quello connaturato alla proprietà, è prescritta la sottoscrizione di una convenzione relativa sia alla sorte che dovrà subire l'eccedenza di volumetria realizzabile sia agli oneri di urbanizzazione.

Ma il caso più frequente, soprattutto nelle grandi città e nei comuni a sviluppo de-

mografico sostenuto sarà certamente quello della massima concentrazione volumetrica con indici di piano più sostanziosi. In questo caso la proposta di legge indica la via della compartecipazione edificatoria tra i proprietari delle aree utilizzate per la concentrazione volumetrica stessa e segnala quale strumento privilegiato a tal fine il comparto gestito tramite consorzio, senza escludere naturalmente altre forme associative, tese allo stesso scopo, che la regione in apposita legge, possa indicare. È quindi prevista la riunione obbligatoria in comparto per realizzare la volumetria concentrata dal piano (articolo 15).

Questa forma di gestione del territorio, associata e compartecipata è quella che il disegno di legge chiaramente privilegia ed incentiva, per il semplice fatto che è la più adatta a determinare quel corretto indirizzo urbanistico tendente alla distribuzione funzionale di volumi edificabili sul territorio, nonché al reperimento automatico di spazi per destinazione pubblica e alla indolore imposizione di vincoli di inedificabilità, come di ogni altra operazione urbanistica necessaria nell'interesse del migliore assetto del territorio.

In apposita convenzione, sempre necessaria in caso di volumetria concentrata, saranno determinati i volumi eccedenti la edificabilità connaturata al terreno, le aree da destinare agli *standard* urbanistici, le aree da cedere per edilizia residenziale pubblica, le compensazioni tra proprietari dello stesso comparto, gli oneri di urbanizzazione e quant'altro si renderà necessario al fine di garantire una corretta e valida operazione urbanistica (articolo 17).

Altri dettagli potranno leggersi nell'articolo della proposta di legge, che io considero ulteriormente perfettibile e a tal fine mi metto a disposizione di tutti per ricevere apporti e suggerimenti, fino naturalmente alla presentazione della stessa in Parlamento, da parte dei deputati o dei senatori che riterranno di poterlo sottoscrivere.

Ancora qualche considerazione generale e conclusiva.

Non deve passare inosservato il fatto che nella proposta di legge, la proprietà, mentre viene garantita nel suo minimo di potenzialità edificatoria, viene ad assumere e perseguire anche il ruolo costituzionale della funzione sociale nella sua nuova veste di bene che consente la compartecipazione di tutti i titolari e nelle proporzioni determinate secondo la necessaria ed oggettiva gradualità (a seconda che si tratti di suoli ricadenti in nuclei abitati, in spazi di espansione urbana o in spazi agricoli) tramite la creazione di una disponibilità di aree:

per attrezzature pubbliche e collettive, assorbenti gli *standard* urbanistici prefissati dalla regione;

e/o per edilizia residenziale pubblica (articolo 20).

Sono espressamente mantenuti gli attuali sistemi normativi sull'edilizia pubblica e sull'edilizia sociale.

Nel quadro sopra delineato l'esproprio viene ridotto alle sue storiche e reali dimensioni di intervento autoritativo e come tale da utilizzare solo nei casi limite e comunque sempre subordinato alla vigenza di piani generali e attuativi, almeno per quanto attiene alle infrastrutture di interesse locale.

È recepito il principio dell'indennizzo per esproprio pari al valore agricolo, con dei miglioramenti suggeriti dalla stessa evoluzione giurisprudenziale e legislativa in proposito (articolo 21).

Un ultimo finale accenno ai problemi di diritto transitorio.

Va detto che, di proposito è stato consentito poco spazio alle manovre del periodo transitorio, convinti come siamo che una vera riforma urbanistica deve cominciare subito e che le norme transitorie sono proprio quelle più adatte a creare i più pesanti pregiudizi per il territorio, anche se poi sono elemento trainante per altri settori.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI DI POLITICA DEL TERRITORIO.

ART. 1.

(Oggetto e finalità della legge urbanistica).

Tutti gli interventi di trasformazione e conservazione del territorio, promossi da soggetti pubblici o privati, sono regolati da disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Lo Stato e la regione — ognuno nell'ambito delle proprie competenze e secondo i pertinenti obiettivi — promuovono la sistematica e approfondita conoscenza del territorio nei suoi aspetti fisici, storici e socio-economici, e ne garantiscono lo sviluppo equilibrato, assicurando un costante rapporto tra programmazione economica e pianificazione urbanistica.

La regione adotta misure legislative idonee a promuovere il migliore soddisfacimento delle esigenze di pianificazione e gestione urbanistica a livello regionale, comprensoriale e comunale.

Nell'ambito comprensoriale sarà perseguita la concentrazione programmata di insediamenti produttivi e residenziali, nonché la individuazione di aree per la costituzione di parchi agricoli, perennemente sottratti agli insediamenti non attinenti all'agricoltura, parchi naturali, attrezzature di servizi superiori.

ART. 2.

(Competenze statali e principi del potere legislativo regionale in materia urbanistica).

Spetta allo Stato — che la esercita nei modi fissati nel decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 e fatto salvo quanto potrà essere stabilito, in materia di trasferimento e di delega in attuazione della legge 22 luglio 1975, n. 382 — la funzione di indirizzo e di coordinamento con particolare riguardo al conseguimento di obiettivi di programmazione economica e di assetto territoriale nazionale anche in rapporto agli impegni derivanti da accordi ed intese di carattere internazionale.

Con l'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento - posto in essere dallo Stato, tramite apposito piano di assetto territoriale nazionale -:

1) sono identificate le linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale con specifico riferimento alla articolazione territoriale degli interventi statali o di rilevanza nazionale, alla tutela paesaggistica, ambientale ed ecologica del territorio e alla difesa e conservazione del suolo;

2) vengono predisposti i riferimenti territoriali, a livello nazionale e nelle loro articolazioni regionali, per la predisposizione di congrui programmi di intervento e di spesa dello Stato;

3) sono valorizzati, con interventi di restauro consolidativo, ricostruttivo e conservativo ed assoggettati ad attività previsionali a spese dello Stato, con leggi speciali, i centri storici e i beni ambientali meritevoli di particolare tutela, le zone interessate a sismi e calamità ricorrenti, nonché il patrimonio ambientale-agricolo nel suo contesto generale;

4) sono elaborate previsioni sui limiti dello sviluppo insediativo e dello sfruttamento del suolo e un sistema di vincoli a carattere idrogeologico, forestale, di rispetto costiero, stradale, aeroportuale ed altri vincoli già previsti da leggi statali.

Compete alle regioni definire con proprie leggi:

1) i livelli e gli strumenti di pianificazione urbanistica, i contenuti della pianificazione regionale, la formazione, l'efficacia e l'attuazione della pianificazione stessa avendo di mira di informarla ad una preminente articolazione comprensoriale, o di dimensioni assimilabili;

2) le misure di salvaguardia, generali e particolari, per la pianificazione urbanistica e per la tutela specifica del patrimonio artistico, ambientale e paesaggistico, anche con riguardo all'aspetto ecologico, nonché la difesa e la conservazione del suolo;

3) gli obiettivi regionali, in materia di assetto del territorio, in congruenza con le determinazioni prese dallo Stato e dalle altre regioni;

4) gli aspetti metodologici e procedurali da osservare nella formazione dei piani urbanistici regionali, comprensoriali e comunali, nonché gli *standards* urbanistici ed edilizi quali minimi o massimi inderogabili da osservare ai fini della formazione dei piani urbanistici stessi;

5) le localizzazioni di aziende pubbliche di interesse regionale, gli interventi di interesse regionale in materia di viabilità e di acquedotti, nonché la definizione dei sistemi della mobilità regionale, dei servizi ed infrastrutture, dei parchi e delle riserve naturali.

Compete alla regione istituire un servizio di dati geo-morfologici del territorio regionale e dei singoli territori comunali in scale idonee, da utilizzare, a pena di nullità, nella redazione di ogni strumento urbanistico.

ART. 3.

(Modo di attuazione degli strumenti urbanistici).

L'attuazione degli strumenti urbanistici avviene sulla base di programmi pluriennali che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani attuativi e in comparti - nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni.

La regione stabilisce, con proprio provvedimento legislativo, l'ambito territoriale, anche sovracomunale, il contenuto e il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

ART. 4.

(Previsione di espansione in funzione dei programmi pluriennali).

Allo scopo di orientare e razionalizzare le previsioni di espansione residenziale e produttiva, viene stabilito con legge regionale, l'obbligo della perimetrazione del territorio urbanizzabile in funzione dei programmi pluriennali di espansione, di cui al precedente articolo, e delle concrete possibilità attuative degli stessi, in base a criteri rapportati soprattutto alla crescita della popolazione e al suo ordinato e civile insediamento.

Le previsioni di espansione devono essere tali, tenuto conto del territorio disponibile, che per ogni abitante insediabile sia assicurata la dotazione globale di aree per

standards urbanistici prescritti dalle singole leggi regionali ed, inoltre, siano garantite le densità territoriali medie e le densità fondiari massime prescritte dalle stesse leggi regionali.

Le suddette previsioni devono essere fatte avendo cura di salvaguardare, con priorità assoluta, su ogni altra esigenza, le aree su cui preesistano, o che possono essere il miglior terreno di sedime di colture ortoflorofrutticole, nonché olivicole e viticole, praticate o meno in vivai o praticate sotto terra, nonché attività zootecniche, in qualunque forma e da chiunque condotta.

I comuni sono tenuti a redigere appositi piani degli insediamenti agricoli nei quali dovranno essere precisati i modi della protezione del paesaggio agricolo e specificati i dettagli della conformazione urbanistica che il territorio agricolo deve assumere nell'ambito della disciplina generale del territorio comunale.

TITOLO II

AUTORIZZAZIONE ALLA EDIFICAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ART. 5.

(Autorizzazione alla edificazione e alla urbanizzazione).

Ogni attività di edificazione e di urbanizzazione del territorio è subordinata ad autorizzazione edilizia comunale.

Le modalità di rilascio, il contenuto e l'efficacia della autorizzazione, sono regolate con leggi regionali, o, in mancanza, dalle disposizioni vigenti.

I suoli sono considerati inedificabili fino al rilascio della apposita autorizzazione a costruire.

L'autorizzazione ad edificare è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione, ferma restando la possibilità di edificare sui terreni con destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo.

La volumetria dei terreni con destinazione agricola è dello 0,03 mc./mq., riferito alle sole abitazioni di coloro che sono dediti alla conduzione e coltivazione del terreno.

La volumetria delle strutture produttive agricole deve essere determinata in funzione della conduzione del fondo. A tal fine.

esse dovranno essere riconosciute valide e dimensionalmente adeguate sotto l'aspetto tecnico-produttivo, sia qualitativamente che quantitativamente dall'Ispettorato agrario provinciale competente, che dovrà esprimere parere tecnico al sindaco del comune al quale è stata richiesta l'autorizzazione ad edificare.

Il parere è vincolante, ai fini tecnico-produttivi e volumetrici.

I terreni di proprietà del richiedente l'autorizzazione, costituenti il fondo, possono essere formati da più appezzamenti non contigui ed anche situati in comuni diversi purché confinanti. In questo caso prima del rilascio dell'autorizzazione, il sindaco del comune al quale la richiesta di autorizzazione è stata rivolta, dovrà comunicare ai sindaci degli altri comuni la volumetria utilizzata, da considerare afferente ai terreni siti nei relativi comuni. L'Ispettorato provinciale dell'agricoltura dovrà tenerne conto ai fini del rilascio del suo parere al sindaco del comune in cui la struttura produttiva agricola dovrà essere edificata anche di terreni condotti in affitto dal richiedente l'autorizzazione. I terreni condotti in affitto dal richiedente potranno essere considerati purché fruanti del diritto di proroga od aventi scadenza contrattuale posteriore di almeno 10 anni alla data di richiesta dell'autorizzazione ed il proprietario degli stessi rilasci un impegno scritto, con il quale vincola le volumetrie occorrenti per la edificazione delle opere, in proporzione al suo terreno nei confronti di tutto il terreno servito dalle opere costruende. Detto impegno dovrà essere trascritto nei registri della conservatoria dei beni immobiliari.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente quarto comma, la autorizzazione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione ovvero per le quali esista l'impegno dei proprietari a realizzarle, secondo le norme successivamente dettate.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione i proprietari singolarmente o riuniti in comparto non presentino istanza di autorizzazione a costruire, o avendola ottenuta non realizzino le opere previste nei termini fissati, il comune espropria le relative aree al prezzo della volumetria risultante dall'indice potenziale minimo fondiario dello 0,03 mc./mq. di cui all'articolo 11 e le destina a riserva di verde o per soddisfare esigenze di *standards* urbanistici.

Fino all'approvazione del programma attuativo la autorizzazione è data con le modalità di cui all'articolo 31 legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, e ove il comune sia sprovvisto anche di questi strumenti, in conformità alle prescrizioni dell'articolo 41-*quinquies* della legge medesima, e nei limiti della sua applicabilità.

ART. 6.

*(Organo competente
al rilascio della autorizzazione).*

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, previo parere della Commissione edilizia, in conformità alle prescrizioni urbanistiche in materia. Essa è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o alla previsione del comune di realizzarle con il programma di attuazione e all'impegno del richiedente di attuarle contemporaneamente alla costruzione oggetto della autorizzazione.

Il sindaco o chi ne fa le veci, i membri della Commissione edilizia ed il tecnico comunale relatore, in sede di Commissione edilizia, rispondono, secondo le leggi penali, del rispettivo operato in ordine alla istruttoria e al rilascio delle autorizzazioni a costruire. A tal fine sono equiparati, ad ogni effetto di legge, ai pubblici ufficiali.

ART. 7.

*(Compiti del sindaco e costituzione della
commissione edilizia per il rilascio della
autorizzazione ad edificare).*

Il sindaco - giovandosi di tutti i mezzi a sua disposizione, nell'interesse dello Stato, della regione e del comune - esercita il controllo preventivo e successivo su ogni attività di edificazione, ampliamento, modificazione e demolizione di manufatti edilizi nonché di trasformazione ed urbanizzazione del territorio.

La Commissione edilizia esamina i progetti delle opere in rapporto alla disciplina dettata dalle leggi statali e regionali, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e di ogni atto regolamentare afferente la materia.

Con la legge regionale è stabilita, per categorie di comune, la composizione della Commissione edilizia. la eventuale suddivi-

sione in sezioni, le funzioni, avendo riguardo di garantire l'assoluta obiettività di giudizio e la competenza tecnico-professionale dei relativi membri.

Con legge regionale sono fissate norme per un efficace controllo sulla attività costruttiva e di urbanizzazione del territorio.

In mancanza continuano ad applicarsi le disposizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni (articoli 26, 27 e 32) e di ogni altra disposizione in materia.

ART. 8.

(Opere di urbanizzazione primaria. Valori parametrici per le opere di urbanizzazione secondaria).

Fermo restando che gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del richiedente l'autorizzazione a costruire, la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione secondaria che farà carico al medesimo viene fissata dalla regione, con legge, per categorie di comuni in base a valori parametrici concertati con le singole amministrazioni comunali, in relazione alle esigenze insediative.

Nella stessa legge regionale sono precisate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, avendo presente di assicurare la protezione ambientale anche con misure atte a combattere gli inquinamenti della residenza e degli insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, turistici, compresi quelli agricoli.

Fino alla data di entrata in vigore della legge regionale rimane applicabile l'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, sulle opere di urbanizzazione primaria, considerando incluso nella dizione « fognature » anche l'allacciamento al collettore centrale delle fognature; nella dizione « rete idrica », anche l'allacciamento alla condotta generale dell'acquedotto; nella dizione « rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas » anche il relativo allacciamento a rete.

Rimane, altresì, in vigore fino alla stessa data, l'articolo 44 della legge n. 865 del 1971, sulle opere di urbanizzazione secondaria con la aggiunta delle seguenti altre opere: fognatura principale e depuratori terminali; condutture principali dell'acquedotto e relative opere di presa, strutture fisse alle reti di trasporto metropolitano.

In mancanza di legge regionale e fatta eccezione per le costruzioni di edilizia economica e popolare con alloggi destinati a locazione per le costruzioni da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze degli addetti all'agricoltura, e di quelle per attrezzature destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico, gli edifici, a qualunque destinazione adibiti, sono soggetti a contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura che, anno per anno, e tenuto conto della obbiettiva diversità di situazioni, il consiglio comunale delibererà anche in rapporto a casi compresi in analoghe situazioni.

ART. 9.

(Partecipazione popolare al controllo sulla attività edificatoria e di urbanizzazione).

Qualunque cittadino e qualunque docente di materie urbanistiche anche straniero, partecipa alla migliore attuazione della disciplina costruttiva e di urbanizzazione del territorio.

A tal fine è consentito di prendere visione, presso gli appositi uffici comunali, delle autorizzazioni edilizie e dei relativi atti di progetto, ottenere copie fotostatiche autenticate, a proprie spese, e produrre osservazioni, nonché, se cittadino italiano, i gravami di legge contro il rilascio della autorizzazione in quanto in contrasto con leggi statali, regionali, regolamenti e prescrizioni di piano urbanistico.

I medesimi soggetti - se cittadini italiani - sono altresì legittimati a sollecitare l'esercizio dei poteri repressivi delle infrazioni edilizie ed urbanistiche di cui agli articoli 26, 27 e 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ad impugnare i provvedimenti emanati nell'esercizio dei medesimi poteri e, in mancanza, richiedere il perseguimento degli inadempienti per il reato di omissione o ritardo di atti di ufficio.

ART. 10.

(Attribuzione di diritto al patrimonio del comune di opere frutto di abuso edilizio nonché del relativo terreno).

È abrogato l'articolo 41, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Tutte le costruzioni e le opere di urbanizzazione realizzate senza autorizzazione o in totale contrasto con la stessa, ovvero sulla base di autorizzazione successivamen-

te annullata, sono attribuite di diritto — insieme al terreno necessario a realizzarle — e con effetto immediato, al patrimonio indisponibile del comune, che le utilizza per edifici pubblici o per edilizia residenziale pubblica, in base ad apposite disposizioni emanate dalla regione, per il relativo territorio e in mancanza, secondo specifiche delibere comunali emesse in armonia con le leggi in materia.

Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per i suddetti fini, previo parere espresso dalla regione, viene demolita a spese del proprietario. Le spese vengono recuperate dal comune ai sensi del regio decreto 14 settembre 1910, n. 639.

Le opere realizzate dopo la entrata in vigore della presente legge in parziale difformità dalla autorizzazione devono essere demolite, per la parte difforme, a spese del proprietario.

Nel caso in cui la parte difforme non possa essere rimossa senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al triplo del valore effettivo della parte dell'opera realizzata in difformità. Le somme ricavate sono coacervate nel fondo di cui all'articolo 20.

È fatto obbligo al sindaco di segnalare alla regione, appena ne è venuto a conoscenza, e comunque entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori o dalla ispezione effettuata per il rilascio del provvedimento di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, i casi di costruzioni o di opere di urbanizzazione realizzate in totale o parziale difformità dalla autorizzazione a costruire.

Il presidente della giunta regionale emetterà l'atto formale di trapasso delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione al patrimonio del comune nonché del relativo terreno necessario a realizzarle secondo le indicazioni di piano, e in base alle norme dalla stessa dettate.

TITOLO III

REGIME DEI SUOLI EDIFICATORI.

ART. 11.

(Diritto di costruire e indifferenza dei suoli).

Il diritto di costruire è connaturato alla proprietà del suolo nei limiti fissati nella presente legge.

Allo scopo di realizzare la indifferenza dei suoli nei confronti della pianificazione ed attuare in materia il principio costituzionale di eguaglianza tra i cittadini, è riconosciuto e garantito un indice potenziale minimo fondiario, valido per tutto il territorio nazionale, di 0,03 metro cubo/metro quadrato.

Tale volumetria rimane la sola volumetria effettiva realizzabile, per tutto il territorio comunale, nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico e per i comuni dotati dello strumento urbanistico limitatamente alle aree esterne sia ai nuclei abitati sia alle aree esterne a quelle interessate allo sviluppo urbano.

Per le aree esterne ai nuclei abitati e per le aree esterne a quelle interessate allo sviluppo urbano dai comuni dotati dello strumento urbanistico, nella volumetria di cui ai precedenti secondo e terzo comma non va conteggiata la volumetria delle strutture produttive agricole, che va invece computata in base ai criteri di cui al sesto e settimo comma del precedente articolo 5.

In sede di strumento urbanistico, nei nuclei abitati e nelle aree interessate allo sviluppo urbano, così come risultano definiti all'articolo 12 della presente legge, è riconosciuto un indice di edificabilità potenziale minimo, per ogni metro quadrato di area, desunto nel modo che segue:

a) all'interno dei nuclei abitati, l'indice suddetto è desunto dal numero di abitanti anagraficamente residenti moltiplicato per 100 metri cubi/abitante, diviso per la somma delle superfici interne ai perimetri dei nuclei abitati, definiti in sede di piano.

L'indice predetto viene fatto coincidere con l'indice di fabbricabilità fondiario decurtato di un coefficiente che può oscillare dal 30 al 50 per cento secondo le specificazioni del piano medesimo rapportate alle obiettive situazioni del territorio;

b) su aree interessate allo sviluppo urbano e quindi esterne ai nuclei abitati, l'indice di edificabilità potenziale minimo è dedotto, dal numero di abitanti di massimo incremento previsto nell'arco della durata dello strumento urbanistico, moltiplicato per 100 metri cubi/abitante e diviso per la somma delle superfici di pianificazione esterne ai nuclei abitati, considerate dal piano.

La regione determina e definisce, in sede di piano urbanistico regionale oltre quanto

di sua competenza ai sensi dell'articolo 2, terzo comma della presente legge, l'incremento massimo di abitanti consentito per ciascun comune o gruppi di comuni.

La volumetria derivante dall'indice potenziale minimo fondiario, per i terreni situati fuori delle aree interessate allo sviluppo urbano, e la volumetria derivante dall'indice di edificabilità potenziale per i terreni situati nei nuclei abitati e nelle aree interessate allo sviluppo urbano, così come definiti all'articolo 12, determina il valore connaturale del suolo rapportato ai potenziali metri cubi realizzabili.

Il valore suddetto è utilizzato in tema di successioni, permuta, valutazioni a vari fini, cessioni ed, eventuali, espropri urbanistici.

ART. 12.

(Classificazioni territoriali da prendere a base della disciplina urbanistica).

La disciplina del territorio si attua in base alle indicazioni vocazionali oggettivamente connaturate al territorio stesso che, a tal fine, viene convenzionalmente ripartito in:

1) spazi ricompresi nei nuclei abitati. I nuclei abitati vengono individuati e delimitati, con perimetrazione continua, comprendente ciascun centro o nucleo edificato, compresi i lotti interclusi, costituito da aggregati di case continue o vicine, con interposti spazi pubblici, e con brevi soluzioni di continuità e caratterizzato dalla esistenza di servizi o esercizi pubblici dove concorrono gli abitanti per ragioni di culto, istruzione, scambi, lavoro ed altre attività di civile convivenza. Sono esclusi gli insediamenti sparsi e gruppi di costruzioni solo periodicamente abitati da non residenti;

2) spazi interessati allo sviluppo urbano, comprendenti aree per l'espansione urbana ed, eventuali, aree marginali;

3) spazi esterni ai precedenti, comprendenti aree di salvaguardia ai fini ecologici, aree agricole, aree forestali, parchi naturali, zone soggette a vincolo idrogeologico, fasce di rispetto di sponde marine, lacuali, fluviali, autostradali, cimiteriali, aeroportuali e tutte quelle aree che la legge intende salvaguardare e conservare per fini diversi, ma complementari, e alla edificabilità.

ART. 13.

(Funzione sociale della proprietà; garanzia della stessa e perequazione realizzate attraverso lo stesso strumento urbanistico).

La proprietà privata realizza la sua funzione sociale attraverso una disciplina ed organizzazione del territorio che prevedano un proporzionato e razionale concorso, di tutte le aree interessate alla urbanizzazione, alla creazione di attrezzature pubbliche e collettive nonché all'insediamento dell'edilizia residenziale pubblica.

La normativa di piano urbanistico deve assicurare la garanzia costituzionale della proprietà privata limitandola tramite l'istituto della perequazione fra cittadini proprietari di aree comprese in zone omogenee e realizzare la indifferenza dei suoli alla destinazione urbanistica. Tali fini si perseguono essenzialmente con la compartecipazione della proprietà alla formazione di spazi per *standards* urbanistici e di aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Nel piano urbanistico sono realizzate zone di diversa intensità edificatoria alternate a spazi liberi o destinati a *standard*, rimanendo salvaguardata la volumetria di base derivante dall'indice potenziale minimo fondiario e dall'indice di edificabilità potenziale minimo di cui all'articolo 11.

ART. 14.

(Determinazione dell'indice di edificabilità effettivo di piano).

In sede di piano urbanistico per gli spazi ricompresi nei nuclei abitati per gli spazi interessati allo sviluppo urbano, viene determinato, tenuto conto dell'ultimo comma del precedente articolo, l'indice di fabbricabilità effettivo (di piano). Tale indice rappresenta il quanto di edificazione effettiva, per le singole aree e realizza la distribuzione e concentrazione funzionale dei volumi edificabili e degli spazi per servizi ad uso della collettività, secondo il disegno di piano.

La volumetria concentrata dal piano su aree determinate è realizzabile esclusivamente tramite strumento urbanistico di esecuzione, con la sola eccezione prevista all'articolo 16 della presente legge, e la ulteriore specificazione di cui all'articolo che segue.

ART. 15.

(Divisione delle aree in comparti ed edificabilità ad iniziativa compartecipata).

Nell'ambito dei nuclei abitati e negli spazi interessati allo sviluppo urbano di cui all'articolo 12 le aree sono suddivise in comparti, la cui configurazione urbanistica, in funzione del programma pluriennale di espansione e dei connessi mezzi di attuazione, è demandata alla legge regionale.

All'interno del comparto la edificazione avviene tramite compartecipazione di più proprietari riuniti in consorzio edificatorio o cooperative di gestione del territorio, delineate con legge regionale.

In attesa dell'emanazione di detta legge il comparto è disciplinato dall'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La edificazione effettuata con la compartecipazione tra più proprietari realizza la volumetria derivante dall'indice di fabbricabilità effettivo di piano di cui all'articolo 14.

La edificazione è soggetta alla concentrazione edificatoria, su aree determinate in sede di comparto. Le aree rimaste libere sono vincolate a *standards* urbanistici o a spazi di verde agricolo per riserva di *standard*. I conseguenti interventi edificatori sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del comune, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari, in cui è solennemente stabilita la suddetta destinazione delle aree.

Sulle aree libere potrà trovare eventuale insediamento — secondo espresse indicazioni di piano — ed in presenza di comprovate carenze di territorio, la edilizia pubblica; nel qual caso la relativa volumetria viene aggiunta a quella di pertinenza delle proprietà di cui all'articolo 11.

Nell'ambito del comparto la concentrazione urbanistica dovrà essere contenuta su di una estensione massima rispetto alle aree disponibili, determinata dalla Regione, in sede di piano urbanistico regionale e, in mancanza, in sede di strumento comunale.

ART. 16.

(Edificabilità ad iniziativa singola).

Lo strumento urbanistico determina i lotti non inseribili in comparto, per evidenti caratteri di completamento o per situazioni

consolidate che non sono compatibili con la realizzazione tramite comparto, ubicati sia all'interno dei nuclei abitati, sia nelle aree di espansione.

La edificazione sui detti lotti da realizzarsi ad iniziativa singola è ammessa esclusivamente nei limiti della volumetria derivante dall'indice di edificabilità potenziale minimo ricavato, in sede di piano, sulla base di quanto stabilito al penultimo comma dell'articolo 11, allorché lo stesso corrisponda all'indice di fabbricabilità effettivo.

Insedimenti singoli sono anche ammissibili nelle zone di cui all'articolo 12 *sub* 3) e nei limiti della stessa volumetria di cui al precedente comma.

Gli interventi singoli sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale redatto nelle forme dal comune stabilite in apposita delibera e che tenga conto di situazioni analoghe, in cui il proprietario si impegni, per sé ed aventi causa, ad accollarsi gli oneri di urbanizzazione previsti all'articolo 8 della presente legge.

Nel caso in cui l'indice di fabbricabilità effettivo di piano sia superiore all'indice potenziale minimo, ricavato ai sensi dell'articolo 11, il proprietario dell'area interessata dovrà impegnarsi, in apposito atto di convenzione stipulato col comune, ad utilizzare tutta la volumetria attribuitagli dal piano nonché al pagamento della volumetria eccedente, valutata secondo la disposizione dettata all'articolo 19, oppure a cedere al comune aree proporzionate al volume realizzato in eccedenza, ai sensi del successivo articolo 17.

L'atto d'obbligo e la convenzione sono trascritti nei registri immobiliari a cura ed a spese del proprietario.

ART. 17.

(Edificabilità in sede di comparto).

Il proprietario o i proprietari le cui aree, secondo le indicazioni di piano, ricadono in comparti edificatori devono utilizzare, riuniti in consorzio o in altre forme di compartecipazione delineate dalla regione, in attuazione dell'articolo 15 della presente legge, gli indici di edificabilità effettivi di piano eccedenti l'indice di edificabilità potenziale minimo. La edificazione è subordinata alla sottoscrizione, da parte del proprietario o dei proprietari, di ap-

posita convenzione, stipulata col comune, e trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari, con la quale i medesimi si impegnano a cedere al comune aree proporzionate al volume realizzato in eccedenza a quello derivante dalla applicazione dell'indice potenziale minimo di cui all'articolo 11. La esatta estensione dell'area da cedere al comune è determinata in contraddittorio e precisata nella detta convenzione. Solo in mancanza di aree libere disponibili il proprietario o i proprietari si impegnano con atto di convenzione, garantito con le formalità sopra dette, a versare al comune il valore ragguagliato alla volumetria realizzata in eccedenza e rapportato al valore volumetrico della zona in cui la edificazione viene effettuata.

Il valore volumetrico è determinato ai sensi dell'articolo 19.

Le aree così acquisite dal comune saranno utilizzate per attrezzature pubbliche o cedute in diritto di superficie per attrezzature collettive ovvero per edilizia residenziale pubblica o cooperativa.

La volumetria derivante dall'indice potenziale minimo può formare oggetto di trasferimento tra proprietari di aree comprese in comparto e la valutazione è effettuata ai sensi dell'articolo 19 e le aree relative rimangono vincolate alla inedificabilità perenne, con apposito atto trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Le aree che ai sensi del presente articolo saranno cedute al comune per edilizia residenziale pubblica costituiscono quota di *standard* urbanistico, ai sensi dell'articolo 8.

ART. 18.

Gli atti di trapasso al comune delle aree destinate, nell'ambito del comparto, a *standard* o a spazio agricolo per riserva di *standard* o utilizzati per edilizia pubblica nonché gli atti di trapasso tra proprietari originari delle volumetrie potenziali in rapporto all'indice di edificabilità potenziale minimo, sono soggetti alle imposte minime di registro e di trascrizione.

ART. 19.

(Determinazione del prezzo per metro cubo di volumetria).

Il prezzo per metro cubo di volumetria potenzialmente realizzabile o effettivamente realizzata in eccedenza all'indice di edifi-

cabilità potenziale minimo, pertinente la proprietà, viene definito entro il mese di novembre di ogni anno, per l'anno successivo, dai singoli uffici tecnici erariali, per singoli comuni e per zone del territorio comunale.

Il prezzo suddetto viene determinato sulla base del prezzo dell'area necessaria per la realizzazione di ogni metro cubo di costruzione, o in base ad una percentuale del costo di costruzione.

ART. 20.

(Utilizzazione delle somme ricavate dal corrispettivo dei volumi edificati in eccedenza).

I comuni utilizzano le somme percepite dalle operazioni di compartecipazione urbanistica di cui agli articoli precedenti per le seguenti finalità e nell'ordine indicato:

attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria e degli *standards* di cui alle zone *F*, previste dall'articolo 4 *sub* 5) del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per i comuni che gravitino per le loro reti di trasporto su linee metropolitane o su linee ferroviarie regionali una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria deve essere devoluta al potenziamento o ammodernamento di tali reti di trasporto;

per l'acquisizione delle aree da destinare alla edilizia residenziale pubblica, nella misura non inferiore al 25 per cento del complessivo ammontare delle somme percepite;

per il risanamento e il restauro, conservativo nonché ricostruttivo, di complessi edilizi meritevoli di tutela.

Qualora gli strumenti urbanistici prevedono fasce di rispetto non edificabili, ai proprietari delle aree oggetto del vincolo è offerto di optare, entro 6 mesi dalla approvazione dello strumento urbanistico, tra il regime dell'esproprio la cui indennità è commisurata alla valutazione automatica di cui all'articolo 15, o la conservazione del bene in proprietà senza alcun indennizzo e con diritto all'indennizzo soltanto ove le fasce di rispetto vengano poi in futuro espropriate per esecuzione di opere pubbliche o in rapporto alla esecuzione delle stesse.

Il comune utilizza, altresì, i medesimi corrispettivi per la copertura di oneri de-

rivanti da indennizzi necessari per acquisire la disponibilità di aree in vista della migliore realizzazione del piano nonché per far fronte ad oneri derivanti da eventuali vincoli preordinati all'assoluta inedificabilità.

Gli introiti relativi alle opere di urbanizzazione sono previamente determinati nella misura sufficiente alla effettiva realizzazione delle opere stesse e sono vincolati alla esclusiva esecuzione delle medesime e devono essere spesi entro i termini previsti dai programmi di attuazione.

ART. 21.

(Utilizzazione dell'indice di edificabilità potenziale minimo per la determinazione delle indennità di esproprio).

L'indennizzo da corrispondere ai proprietari espropriati di aree per l'attuazione di opere pubbliche è commisurato, col criterio automatico di cui all'articolo 19, al valore risultante dalla volumetria ricavabile dall'indice di edificabilità potenziale minimo ragguagliata alla valutazione stabilita anno per anno dall'Ufficio tecnico erariale in relazione ai comuni e alle zone dei singoli comuni.

La valutazione da utilizzarsi è quella dell'anno nel quale si procede alla notifica del decreto di determinazione della indennità.

Ove sui terreni insista attività agricola, la conduzione da chiunque esercitata deve essere indennizzata con separata indennità di valore pari a quella liquidata al proprietario, salvo dimostrazione da parte del conduttore di un maggior danno.

Tale indennità deve essere corrisposta separatamente ed autonomamente al titolare della conduzione agricola. Ove sui terreni oggetto di esproprio insistano immobili, gli stessi vengono valutati tenendo conto del loro stato di conservazione e la indennità per l'esproprio dell'immobile si aggiunge a quella per l'esproprio dell'area.

Tutte le indennità di cui al presente articolo devono essere corrisposte entro trenta giorni dalla notifica del decreto di esproprio e comunque prima dell'occupazione delle aree degli immobili.

Nel caso che il proprietario richieda per usi edilizi, inclusi quelli di cui all'articolo 22 i terreni, compresi quelli destinati per l'esecuzione di opere di urbanizzazione

primaria e secondaria, da eseguirsi anche da parte di terzi, compresi gli enti pubblici, coltivati, da almeno un anno prima della data di richiesta del rilascio, dal fittavolo, dal mezzadro, dal colono o dal compartecipante, a coloro che sono costretti ad abbandonare il terreno stesso deve essere corrisposto un indennizzo pari al valore agricolo medio del terreno, determinato dall'ufficio tecnico erariale annualmente come nei casi esproprio. Tale indennizzo va corrisposto all'atto dell'accettazione della richiesta del proprietario da parte del fittavolo, mezzadro, colono o compartecipante, accettazione che deve essere fatta entro 60 giorni dalla comunicazione da parte del proprietario.

Ove sui terreni oggetto di esproprio insistono immobili o opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 agosto 1967, n. 765, gli stessi vengono valutati tenendo conto del loro stato di conservazione e l'indennità per l'esproprio dell'immobile a delle opere di urbanizzazione si aggiunge a quella per l'esproprio dell'area.

TITOLO IV

EDILIZIA PUBBLICA; OPERE IN ZONE AGRICOLE E INSEDIAMENTI PARTICOLARI; NORME TRANSITORIE E FINALI.

ART. 22.

(Edilizia convenzionata al fine di determinare un canone equo di locazione e di un prezzo controllato di vendita).

Qualora il proprietario dell'area si impegni, tramite convenzione con il comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione prefissati nella convenzione tipo di cui al successivo articolo gli interventi di edilizia abitativa godono di diritto e gratuitamente della intera volumetria derivante dall'indice di fabbricabilità effettivo di piano.

Gli interventi sono soggetti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella convenzione può essere consentita, ove possibile, la diretta esecuzione, da parte dell'interessato, delle opere di urbanizzazione. In tal caso debbono essere precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino alla approvazione, da parte della regione della convenzione tipo, le conven-

zioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema deliberato dal consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna ad osservare le condizioni, appositamente stabilite dal comune ed a corrispondere, nel termine fissato, la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario.

ART. 23.

(Edilizia abitativa e convenzione tipo).

Ai fini della attuazione degli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

1) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici;

2) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione; delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

3) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

4) la durata di validità della convenzione non superiore a 20 e non inferiore a 15 anni.

I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma precedente, sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte in contrasto con la convenzione.

ART. 24.

(Opere in zone agricole e per insediamenti particolari).

Sono soggetti ai soli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e non sono assoggettati in nessun caso al pagamento di volumetria eccedente, ove fosse ammessa dal piano in relazione a particolari situazioni o in vista di specifiche esigenze:

1) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze delle famiglie coltivatrici. Per queste costruzioni le opere di urbanizzazione primaria, che devono essere eseguite da chi richiede l'autorizzazione ad edificare sono limitate alle seguenti:

a) rete idrica che fornisca acqua potabile, anche se non proveniente dall'acquedotto civico;

b) energia elettrica;

c) fosse biologiche per gli scarichi civili;

d) cisterne impermeabili per la raccolta delle deiezioni liquide degli animali;

e) concimaie impermeabili per la raccolta del letame, qualora lo stesso non venga portato direttamente su i terreni, con cisterna impermeabile per la raccolta del liquame proveniente dalla concimaia stessa;

2) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

Sono soggetti ad una quota proporzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto al potenziamento delle stesse:

gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione anche totale, che non portino aumento delle superfici utili di calpestio, esclusi gli interventi su strutture agricole, ivi comprese le residenziali.

Sono soggetti al pagamento delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelle necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, per quelle attività che ne alterino le

caratteristiche, le opere per le attività industriali o artigianali dirette alla produzione o alla trasformazione dei beni e alla prestazione di servizi.

NORME TRANSITORIE

ART. 25.

In tutti i comuni anche se sprovvisti di strumento urbanistico, la edificazione esistente, legittimamente autorizzata, è soggetta al pagamento di un contributo *una tantum* pari al prezzo del volume eccedente quello previsto, nella misura massima, dal primo comma lettera *a*) dell'articolo 41-*quinqies* legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La determinazione del prezzo per metro cubo è fatta ai sensi del precedente articolo 19.

ART. 26.

Le costruzioni abusivamente realizzate entro i 10 anni precedenti l'entrata in vigore della presente legge, sono assoggettate, con provvedimento del sindaco, da emettere entro un anno dalla data di accertamento dell'abuso edilizio, al contributo di cui all'articolo precedente rapportato all'intera volumetria abusivamente realizzata.

ART. 27.

Il contributo di cui agli articoli 25 e 26, può essere a richiesta dell'interessato rateizzato per un massimo di dieci rate annue ed è destinato all'incremento del fondo di cui all'articolo 20 della presente legge.