CAMERA DEI DEPUTATI N. 3700

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MILANI, CATALANO, MAGRI, GIANNI, CRUCIANELLI

Presentata il 21 ottobre 1982

Norme per il miglioramento della programmazione edilizia

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La proposta di legge che presentiamo sottolineandone il carattere di urgenza, va sotto il titolo « Norme per il miglioramento della programmazione edilizia » e intende operare alcune modifiche in positivo rispetto alla legge 15 agosto 1978, n. 457, detta del piano decennale, in direzione, sia chiaro, di un rafforzamento e non di un deperimento dei meccanismi di programmazione. Questa proposta di legge fa seguito ad un altro progetto da noi presentato in data 23 ottobre 1981 che si limitava su analoga materia a proporre un rifinanziamento del piano e a rendere più efficaci le norme sul recupero del patrimonio degradato.

Se riteniamo necessario presentare una ulteriore proposta di legge è perché nel frattempo si sono evidenziate ulteriori difficoltà nel corretto funzionamento della programmazione, non tutte dovute a cause oggettive, ma anzi in maggior parte da riferirsi a ritardi, incapacità e anche veri e propri sabotaggi e volontà controriformista: infatti, a fronte di tali difficoltà si sono operate da parte del Governo e di alcune forze politiche e in particolare del ministro Nicolazzi, che ha più volte dichiarato il suo non amore per la programmazione, tentativi ripetuti di avviare un processo di controriforma che smatelli rapidamente i passati e contraddittori avanzamenti conseguiti negli anni precedenti.

Queste operazioni controriformatrici sono state in modo ricattatorio e subdolo portate avanti nel quadro dell'emergenza sfratti abbinando ai decreti sui provvedimenti in rilascio vere e proprie leggi di ritorno allo *status quo* e sottoponendo più volte il paese e il Parlamento a volgari mercanteggiamenti.

Così, si è arrivati alle leggi nn. 93, 25 e 94 le quali, ed in particolare l'ultima, hanno teso a stravolgere il quadro di programmazione, moltiplicando i canali di finanziamento, facendo venire meno il controllo pubblico sul territorio, ripristinando l'arbitrio privato e la speculazione.

Tutto ciò naturalmente non serve a risolvere la generale crisi abitativa del paese che si conferma sempre più crisi di struttura non determinata certo dagli impacci della programmazione ed anzi alimentata dall'eccessiva libertà di mercato. Il censimento ha confermato che in Italia si costruiscono la bellezza di 500 mila alloggi l'anno che in buona parte però non corrispondono al fabbisogno. I dati ISTAT parlano di un patrimonio che si rivaluta a ritmi del 60 per cento annuo essendo dunque non tanto vittima quanto causa dell'inflazione. È soprattutto in questo modo che si sono create in questi ultimi anni autentiche fortune: i Cabassi, i Bagnasco, ecc. E non sono estranee a questi rapidi arricchimenti anche operazioni non del tutto chiare come quelle della Bastogi di rapidi passaggi di proprietà, di crolli e di rialzi dei prezzi, di speculazione finanziaria e legate anche al dilagare dei titoli immobiliari. In questi anni di crisi economica è proprio sull'edilizia che si sono accumulati nuovi patrimoni.

E intanto per la gente è sempre più difficile trovare casa. E certo anche se affittare casa ad equo canone è conveniente, chi lo fa se è possibile affittare a molto di più ad « uso ufficio » o « casa al mare »? E poi, che vale una rendita di 300 mila lire al mese a fronte di un patrimonio che sembra rivalutarsi così come nel miracolo dei pani e dei pesci ?

A fronte di questa tendenza, il settore pubblico, l'edilizia popolare e convenzionata non è decollata e non ha rappresentato quelle possibili controtendenze alle distorsioni del sistema. Oltre a rimanere chiusa nel ghetto dell'emergenza, ha subito ritardi, è risultata dequalificata, si è impantanata nella lottizzazione di partito.

Quasi due terzi delle case da costruire col piano decennale sono stati mangiati dall'inflazione (e dai ritardi del Governo e di alcune regioni); la politica delle aree risente della crisi delle zone metropolitane e delle approssimazioni, del rilancio speculativo favorito da leggi come la « 94 »; il credito risulta ancora fortemente manovrato; la cooperazione ristagna ed è comunque accessibile a soli redditi medio-alti. Il quadro legislativo prodotto dall'unità nazionale si conferma insufficiente, contraddittorio, incapace di far fronte ad una crisi di carattere strutturale.

È per questo che ormai da anni ci battiamo per un suo radicale miglioramento presentando anche numerose proposte di legge in proposito. È per questo che presentiamo questa ulteriore proposta di legge sul miglioramento della legge 5 agosto 1978, n. 457. È in atto infatti una strumentalizzazione della situazione di difficoltà; di fronte alle proposte e alle operazioni controfirmatrici non ci si può limitare a difendere l'esistente.

Per questo riteniamo che anche il piano decennale vada profondamente migliorato, tenendo conto di tutto ciò che è emerso in questi anni e non ultimo nella dura battaglia sostenuta intorno alla conversione della legge n. 94.

I punti principali di miglioramento che proponiamo sono i seguenti:

a) una inversione del procedimento del piano facendolo partire non dall'erogazione dei fondi ma dalla presentazione dei programmi immediatamente attuativi perché completi di aree e strumenti urbanistici; il rifinanziamento del piano, portando il secondo quadriennio a 15 mila miliardi almeno;

b) il pieno utilizzo dei fondi GESCAL; nuove norme per la cooperazione e in particolare per quella a proprietà indivisa; rilancio e rafforzamento del « riuso » con l'immediata attività dei piani di recupero; nuove norme per i fondi disponibili delle assicurazioni e degli enti previdenziali stabilendone l'uso preferenziale in edilizia e il controllo da parte degli enti locali;

c) snellimento di alcune procedure nel rigoroso rispetto delle regole programmatorie.

Intendiamo in tal modo rilanciare la programmazione considerandola veramente la chiave di volta della trasformazione.

Siamo certi però che oltre a ciò occorre anche una riforma morale. Fino a quando succederanno scandali come quello della GESCAL e cioè dei soldi dei lavoratori che spariscono o non vengono spesi, sarà difficile portare avanti qualsiasi riforma.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Rifinanziamento della legge 5 agosto 1978, n. 457).

L'apporto finanziario previsto dall'articolo 35 della legge 5 agosto 1978, n. 457, relativo agli interventi di edilizia sovvenzionata è incrementato di lire 2.500 miliardi.

ART. 2.

(Disponibilità di fondi).

Al maggiore onere di cui al precedente articolo si provvede, a decorrere dall'anno 1982 mediante i maggiori introiti derivanti dai proventi di cui alle lettere *a)* e *b)* del primo comma dell'articolo 35 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e per 1.000 miliardi di lire mediante apposito contributo dello Stato. Per il 1982 il contributo dello Stato è fissato in lire 500 miliardi.

ART. 3.

(Immediato utilizzo dei fondi GESCAL giacenti in Cassa depositi e prestiti).

I fondi derivanti dai maggiori introiti indicati dall'articolo 35, primo comma, lettere *a)* e *b)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, che non risultino immediatamente necessari a far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla realizzazione del programma per il quadriennio 1978-1981, non possono essere utilizzati o anticipati per altre finalità o vanno immediatamente, e comunque non oltre la data del 31 marzo 1982, utilizzati ripartendoli tra le regioni al fine di avviare nuovi programmi costruttivi.

ART. 4.

(Reintegro dei fondi di cui alla legge 15 febbraio 1980, n. 25).

L'apporto finanziario dello Stato previsto dall'articolo 35 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è incrementato di lire 300 miliardi, al fine di reintegrare la somma stanziata ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25. Al maggiore onere di cui al presente articolo si provvede mediante apposito stanziamento nello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1982.

ART. 5.

(Finanziamento del II quadriennio della legge 5 agosto 1978, n. 457).

Al finanziamento del quadriennio 1982-1985 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è destinata la somma minima di lire 15.000 miliardi.

ART. 6.

(Disponibilità dei fondi).

Al finanziamento previsto dall'articolo precedente si provvede tramite i fondi di cui alla lettera *a)* dell'articolo 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (fondi GESCAL), con un fondo stabile di lire 7.500 miliardi e comunque in quantità equivalente all'importo della stessa lettera *a)*.

ART. 7.

(Eventuali maggiori entrate per i contributi GESCAL).

Gli eventuali maggiori introiti derivanti dall'articolo 13, lettere *b)* e *c)* della legge 5 agosto 1978, n. 457, alla scadenza di ogni anno, sono immediatamente ripartiti tra le regioni per nuovi programmi costruttivi o per nuovi maggiori oneri relativi ai programmi in corso.

ART. 8.

(Eventuali maggiori oneri per l'attuazione dei programmi costruttivi).

Per i programmi successivi al primo quadriennio 1978-1981, ai maggiori oneri derivanti dalla realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica si provvede mediante eventuali maggiori introiti derivanti dall'articolo 13, lettere *b*) e *c*) della legge 5 agosto 1978, n. 457, o altri contributi dello Stato.

La richiesta di maggiori finanziamenti va fatta dalle regioni allegando completa documentazione concernente la richiesta di maggiori contributi relativa allo stato di attuazione dei programmi costruttivi e alle convenzioni stipulate in materia di prezzi. Sulla base della documentazione il Comitato per l'edilizia residenziale decide se accordare i maggiori finanziamenti.

ART. 9.

(Riserva del 30 per cento per giovani e anziani).

Un'aliquota pari al trenta per cento dello stanziamento relativo al quadriennio 1982-1985 del piano decennale per l'edilizia residenziale, previsto dall'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è destinata alla costruzione di alloggi con superificie non superiore ai sessanta metriquadrati riservati ai giovani sposati, conviventi o mononuclei, che non abbiano superato il trentesimo anno di età, e di anziani che abbiano già superato il sessantesimo anno di età.

ART. 10.

(Programmi regionali di attuazione).

Il Comitato per l'edilizia residenziale (CER) provvede alla ripartizione dei fondi per gli interventi di edilizia sovvenzionata di cui al primo comma, lettere *a*) e *c*) dell'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457, relativi al quadriennio 1982-1985,

sulla base di programmi regionali di attuazione predisposti dalle regioni stesse in collaborazione con i comuni per le funzioni di loro competenza in base alla legislazione esistente, entro e non oltre 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Gli elaborati dei comuni dotati della conseguente documentazione sono inviati dagli stessi anche al CER.

I programmi regionali di attuazione devono prevedere la richiesta di finanziamenti relativi ad un impegno costruttivo determinato, fondato sull'analisi del fabbisogno abitativo regionale con specifici riferimenti territoriali. Devono essere altresì corredati di:

a) approvazione regionale dei programmi poliennali di attuazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, relativi ai comuni interessati al programma regionale di attuazione;

b) disponibilità delle aree relative agli interventi indicati nel programma regionale;

c) individuazione degli operatori.

I programmi regionali sono soggetti all'approvazione del CER e del CIPE e la loro predisposizione costituisce condizione vincolante per l'erogazione dei finanziamenti. Qualora la regione non abbia predisposto il piano di attuazione, il CER è tenuto a ripartire una quota fino al cinquanta per cento dei fondi disponibili per la regione a quei comuni che hanno fornito la documentazione di cui al secondo comma.

La regione, nel caso di mancata presentazione di documentazione da parte dei comuni, è ugualmente tenuta a predisporre il piano per le parti di loro competenza e non ripartisce i fondi destinati ai comuni eventualmente inadempienti.

ART. 11.

(*Nuove norme per la cooperazione*).

Ai sensi dell'articolo 14 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio mutui agevolati assistiti dal

contributo dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni nonché per l'acquisto e il recupero del patrimonio abitativo esistente. Tali mutui sono concessi a favore di cooperative di abitazione e di loro consorzi nella misura del 95 per cento della spesa sostenuta per la cooperativa a proprietà indivisa e del 75 per cento della spesa sostenuta per la cooperativa a proprietà individuale.

Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento ai costi ammissibili stabiliti dal CER e vigenti al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato, limitatamente ad un alloggio di superficie utile netta non superiore a 75 metri quadri con l'aggiunta del 60 per cento della superficie non residenziale, che non deve superare il 40 per cento della superficie utile, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa e posto macchina.

Per gli assegnatari il cui nucleo familiare è di almeno quattro componenti il limite finanziabile è elevabile a metri quadrati 85, mentre per gli assegnatari il cui nucleo familiare è composto da 5 o più componenti tale limite è elevato a metri quadrati 95. È fatta salva la possibilità di realizzare all'interno dei programmi costruttivi finanziati con contributo dello Stato alloggi eccedenti le caratteristiche dimensionali per l'ammissione al contributo con il limite dei metri quadrati 95, nel qual caso la parte eccedente non usufruisce del contributo medesimo.

L'importo del mutuo è aggiornato annualmente in base ai limiti massimi dei costi ammissibili stabiliti dal CER, limitatamente alle fasi di intervento ancora da eseguire. Gli istituti di credito mutuanti sono autorizzati a provvedere automaticamente ad erogare i relativi importi.

ART. 12.

(*Ulteriori norme per la cooperazione*).

Possono risultare beneficiari dei mutui agevolati tutti i cittadini italiani che posseggono i requisiti previsti dalle norme in vigore per concorrere all'assegnazione di

un alloggio realizzato con il contributo dello Stato. Ai fini della determinazione dei limiti di reddito per l'accesso ai mutui agevolati e ai relativi tassi è stabilito quanto segue:

1) mutui al tasso del 3 per cento per i soci di cooperative a proprietà indivisa con reddito non superiore a 10 milioni di lire;

2) mutui al tasso del 5 per cento per i soci di cooperative a proprietà individuale con reddito non superiore a 10 milioni di lire;

3) mutui al tasso del 7,5 per cento per i soci di cooperative a proprietà individuale con reddito non superiore a 13 milioni di lire;

4) mutui al tasso del 10 per cento per i soci di cooperative individuali con reddito non superiore a 16 milioni.

Qualora al momento dell'assegnazione dell'alloggio il socio non abbia superato il 30° anno di età l'importo del tasso di mutuo è ridotto dell'1,5 per cento.

Possono partecipare a programmi di cooperative a proprietà indivisa anche soci che eccedano il limite di reddito prescritto nel qual caso si mantiene il diritto all'assegnazione dell'alloggio corrispondendo un mutuo al tasso di interesse previsto per gli interventi delle cooperative a proprietà individuale. I limiti di reddito previsti dalla presente legge sono rivalutati automaticamente ogni anno in base all'andamento del costo della vita secondo gli indici ISTAT.

ART. 13.

(Criteri per l'accesso all'edilizia pubblica e alle agevolazioni).

All'assegnazione in concessione delle aree dei piani di zona, dei contributi per l'edilizia agevolata, nonché all'effettuazione delle gare per capitolati d'appalto per la edilizia sovvenzionata possono concorrere solo le imprese che:

1) prevedano processi di industrializzazione, prefabbricazione e tipizzazione edi-

lizie che siano parti integranti di programmi a sviluppo pluriennale della durata di non meno di cinque anni. Detti programmi vengono realizzati in conformità alle norme di cui all'articolo 42 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

2) escludano il ricorso al subappalto;

3) stabiliscano la revisione prezzi, in deroga alle disposizioni vigenti, in misura forfettaria e con riguardo esclusivamente al periodo stabilito;

4) prevedano una partecipazione costante e riconosciuta dell'ente locale allo svolgimento dei lavori.

ART. 14.

(*Nuove norme per gli istituti assicurativi*).

Tutti gli istituti che esercitano attività assicurativa debbono utilizzare una quota minima del 60 per cento delle loro riserve tecniche e del 60 per cento del loro incremento annuo in investimenti a favore dell'edilizia residenziale a scopo di locazione.

Tale quota deve essere utilizzata per il 35 per cento in investimenti in immobili adibiti ad uso residenziale concessi in locazione e per il rimanente in finanziamenti per l'edilizia convenzionata residenziale a fini locativi.

A tal fine le imprese assicurative rendono noto annualmente al Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato e al CER, con apposita relazione, l'ammontare dei fondi disponibili. Successivamente il Ministro trasmette al Parlamento la relazione concernente l'ammontare dei fondi. I fondi sono depositati presso la Cassa depositi e prestiti e il CER provvede a ripartirli tra le regioni e i comuni secondo i criteri e le proporzioni della legge 5 agosto 1978, n. 457.

I comuni impegnano i fondi nella costruzione o nell'acquisizione di alloggi destinati alla locazione o nel finanziamento dei programmi di edilizia convenzionata ad uso residenziale locativo da parte di imprese e cooperative che presentino ga-

ranzie di industrializzazione, che concordino la revisione dei prezzi, escludano il subappalto e permettano un controllo stabile dell'ente locale.

Il tasso di interesse per i finanziamenti all'edilizia convenzionata è stabilito tramite accordo tra CER, enti assicurativi e CIPE in percentuale intermedia tra i tassi agevolati della legge 5 agosto 1978, n. 457, e il credito ordinario.

Le regioni e i comuni versano alla Cassa depositi e prestiti i rientri delle locazioni e la Cassa li trasmette agli enti che esercitano la potestà sul patrimonio.

ART. 15.

(Nuove norme per gli istituti previdenziali).

Tutti gli enti e gli istituti che esercitano attività previdenziale debbono utilizzare una quota minima del 70 per cento dei fondi disponibili ai sensi della legge 30 aprile 1969, n. 153, e del 70 per cento del loro incremento annuo, in investimenti a favore dell'edilizia residenziale a scopo di locazione.

Tale quota deve essere utilizzata per il 60 per cento in investimenti in immobili adibiti ad uso residenziale concessi in locazione e per il 10 per cento in finanziamenti per l'edilizia convenzionata residenziale a fini locativi.

A tal fine gli enti previdenziali rendono noto annualmente al Ministro del tesoro e al CER, con apposita relazione, l'ammontare dei fondi disponibili. Tali dati sono successivamente trasmessi dal Ministro al Parlamento.

I fondi vegono depositati alla Cassa depositi e prestiti e il CER provvede a ripartirli tra le regioni e i comuni secondo i criteri e le proporzioni della legge 5 agosto 1978, n. 457.

I comuni impegnano i fondi nella costruzione o nell'acquisizione di alloggi destinati alla locazione o nel finanziamento dei programmi di edilizia convenzionata ad uso residenziale locativo da parte di imprese e cooperative che presentino ga-

ranzie di industrializzazione, che concordino la revisione prezzi, escludano il subappalto e permettano un controllo stabile dell'ente locale.

Il tasso di interesse per i finanziamenti all'edilizia convenzionata è stabilito tramite accordo tra CER, enti previdenziali e CIPE in percentuale intermedia tra i tassi agevolati previsti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, e il credito ordinario.

Le regioni e i comuni versano alla Cassa depositi e prestiti i rientri delle locazioni e la Cassa li trasmette agli enti che esercitano la potestà sul patrimonio.

ART. 16.

(Disposizioni alle regioni per lo snellimento delle previdenze).

Al fine di accelerare le procedure in materia urbanistica ed edilizia le regioni adeguano la propria legislazione ai princìpi contenuti nella presente legge entro il termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto stesso.

ART. 17.

(Criteri generali per le disposizioni regionali).

Salvo quanto disposto dal successivo articolo 20 lettera *a)*, gli strumenti urbanistici generali sono soggetti ad approvazione regionale secondo norme emanate dalle regioni che provvedono a:

1) definire indirizzi, criteri e parametri sulla base dei quali viene valutato il contenuto degli strumenti urbanistici in sede di approvazione regionale;

2) decentrare e riorganizzare le proprie strutture operative in modo da renderle idonee alle esigenze di snellimento e di qualificazione del procedimento istruttorio, anche attraverso l'istituzione di commissioni consultive decentrate;

3) garantire la partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati, alle fasi di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti stessi;

4) definire le fasi del procedimento di approvazione, nonché fissare termini perentori, non superiori comunque a un anno dalla data di adozione da parte del consiglio comunale, entro i quali gli strumenti urbanistici generali o le loro varianti acquistano efficacia, anche sulla base di modifiche d'ufficio apportate dalle regioni.

ART. 18.

(Semplificazioni per i piani per l'edilizia economica e popolare).

I piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli interventi produttivi in variante agli strumenti urbanistici generali sono soggetti a procedure semplificate, da esaurire in tempi non superiori a quelli stabiliti ai sensi del numero 4) dell'articolo 17, definite con legge regionale.

La regione può provvedere che detti piani si intendano ad ogni effetto come definitivamente approvati ove il comune non riceva richiesta di modifica o di rielaborazione da parte del competente organo regionale.

ART. 19.

(Adeguamento degli uffici tecnici).

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la commissione centrale per la finanza locale individua parametri atti a correlare la composizione numerica e qualitativa delle strutture tecniche comunali con l'attività di gestione e trasformazione urbanistica ed edilizia prevedibile nei singoli comuni.

Entro 60 giorni dalla definizione dei parametri di cui al comma precedente i comuni deliberano l'eventuale adeguamento delle strutture tecniche anche avuto riguardo alla formazione di strutture tecniche intercomunali.

ART. 20.

(Dispensa dall'approvazione regionale).

Non sono soggetti ad approvazione regionale, salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalla regio-

ne come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento *o*, in mancanza, con specifica deliberazione:

a) le varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate esclusivamente alla riduzione della capacità insediativa o all'adeguamento dei requisiti urbanistici;

b) ogni strumento attuativo di strumenti urbanistici generali ivi compresi i piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti produttivi.

Le regioni emanano norme, cui i comuni debbono attenersi, per l'approvazione dei piani di cui al precedente comma al fine di garantire la coerenza con i piani regionali di sviluppo, la tutela dell'ambiente e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati.

I comuni sono comunque tenuti a trasmettere alla regione copia degli strumenti attuativi e delle varianti di cui al presente articolo. Sulle eventuali osservazioni della regione i comuni devono esprimersi con motivazioni puntuali.

Quando sono previsti pareri vincolanti di amministrazioni statali o subregionali, i provvedimenti di cui al presente articolo sono assunti soltanto dopo aver ottenuto tali pareri in senso favorevole. Sulle eventuali osservazioni della regione i comuni devono esprimersi con motivazioni puntuali.

ART. 21.

(Semplificazione per i programmi pluriennali di attuazione).

In relazione ai programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, le regioni adeguano la propria legislazione ai seguenti criteri:

a) non è richiesta l'approvazione regionale né alcun parere preventivo di altre amministrazioni statali o subregionali. Detti programmi pluriennali devono

tuttavia essere inviati in copia alla regione;

b) in sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione deve essere garantita secondo modalità e termini stabiliti dalle regioni, la partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati;

c) i programmi pluriennali di attuazione possono essere modificati o integrati soltanto in relazione all'incremento degli interventi previsti, salvo che si tratti di modificazioni rese necessarie dell'introduzione di nuove previsioni urbanistiche.

ART. 22.

(*Classificazione degli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione*).

Le regioni dettano norme al fine di identificare quali interventi siano:

a) soggetti ad autorizzazione comunale gratuita od onerosa, ai sensi dell'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) soggetti a concessione edilizia onerosa ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e delle relative norme regionali di attuazione.

Gli interventi di cui alla lettera *a*) del comma precedente debbono essere segnalati al comune ed accompagnati da una relazione firmata da un tecnico abilitato e redatta secondo modalità stabilite dal comma stesso. Essi sono sottoposti ad esame ed autorizzazione comunale con le procedure di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. A dette autorizzazioni può provvedere un tecnico comunale delegato dal sindaco.

Per gli interventi di cui alla lettera *b*) del primo comma le regioni fissano termini perentori – comunque non superiori a 120 giorni – entro i quali i comuni debbono provvedere e trascorsi i quali gli interessati possono presentare alla regione istanza di intervento sostitutivo, secondo modalità stabilite dalle regioni stesse.

Non sono compresi negli interventi di cui alla precedente lettera *a*) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ivi inclusi comunque quelli che comportano l'allontamento anche temporaneo dell'inquilino o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

ART. 23.

(*Unificazione dei pareri*).

Le regioni provvedono a dettare norme per l'unificazione dei pareri richiesti in materia urbanistica ed edilizia da parte dei soggetti tenuti ad esprimerli. Tali norme sono vincolanti anche per le amministrazioni statali competenti.

ART. 24.

(*Unificazione e coordinamento dei regolamenti comunali*).

Le regioni stabiliscono criteri ed indirizzi per avviare l'unificazione e il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali in conformità a quanto prescritto nella normativa tecnica regionale anche mediante prescrizioni immediatamente vincolanti per i comuni.

ART. 25.

(*Delega ai comuni in caso di inadempienze regionali*).

Qualora le regioni non abbiano provveduto a quanto previsto dall'articolo 16 nei tempi ivi previsti, i comuni sono comunque autorizzati a provvedere in attuazione degli articoli dal 17 al 24.

ART. 26.

(*Maggiori fondi per gli interventi conoscitivi*).

La quota del 3 per cento prevista dall'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, per interventi conoscitivi e sperimentali è elevata al 5 per cento e viene utilizzata dalle regioni prioritariamente per determinare il fabbisogno abitativo al fine dell'individuazione degli interventi.

ART. 27.

(*Attuazione immediata dei piani di recupero*).

L'attuazione dei piani di recupero previsti dal titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, è obbligatoria nel termine massimo di tre mesi dalla loro approvazione.

Se entro questo periodo i proprietari degli immobili inseriti nel piano non avranno richiesto una concessione edilizia in conformità al piano stesso, il comune è tenuto all'esproprio o all'esecuzione dei lavori in danno.

ART. 28.

(*Convenzione obbligatoria per i piani di recupero*).

Il rilascio della concessione edilizia per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei privati, è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca:

1) permanenza negli immobili di eventuali conduttori;

2) utilizzo sociale di eventuali alloggi sfitti;

3) qualora sia prevista l'immissione nel mercato, i prezzi di vendita siano trasferiti al valore locativo così come determinato dalla legge 27 luglio 1978, numero 392.

ART. 29.

(*Indennità d'esproprio nei piani di recupero*).

Qualora il piano di recupero sia disatteso dai proprietari e il comune decida di ricorrere all'esproprio, l'indennità espropriativa sarà pari al valore agricolo dell'area e al valore locativo dell'immobile.

ART. 30.

(*Aumento dei fondi per i piani di recupero*).

La quota minima di fondi della legge 5 agosto 1978, n. 457, riferita ai piani di recupero è elevata al 30 per cento.