

IL CODICE DELL'URBANISTICA DELL'INU

VIII Congresso nazionale di urbanistica, Roma 16-18 dicembre 1960.

Pubblicato in appendice al n. 33, aprile 1961 della rivista Urbanistica

Proposta elaborata dalla Commissione nominata dal Consiglio direttivo nazionale dell'INU, composta da Camillo Ripamonti, Giovanni Astengo, Enzo Cerutti, Gianfilippo Delli Santi, Luigi Piccinato, Giuseppe Samonà e Umberto Toschi: esponenti di una cultura urbanistica che, politicamente, copriva tutta l'area tra liberali di destra, democristiani, socialisti, area comunista. II;

PROPOSTA DI LEGGE GENERALE PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Sommario

Principi generali

Titolo I - Ordinamento amministrativo statale, regionale e locale della pianificazione

Titolo II - Programma nazionale e programmi regionali

Titolo III Pianificazione comprensoriale

Titolo IV - Pianificazione comunale

Titolo V - Attuazione dei piani comunali

Titolo VI - Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia

Titolo VII - Disposizioni finali

Titolo VIII - Disposizioni transitorie.

Art. 1 - Principi generali.

La previsione e il coordinamento nel tempo e nello spazio degli interventi pubblici sul territorio e delle destinazioni d'uso del suolo, la disciplina urbanistica e la propulsione degli interventi privati su di esso si realizzano con la formazione e l'attuazione di programmi a lungo e medio termine e di piani generali ed esecutivi.

TITOLO I

ORDINAMENTO AMMINISTRATIVO STATALE, REGIONALE E LOCALE DELLA PIANIFICAZIONE

Art. 2 - Comitato Nazionale di Pianificazione.

Tutti gli investimenti pubblici sul territorio devono essere periodicamente predisposti e coordinati secondo le previsioni di un programma nazionale a lungo termine, formulato da un Comitato di Ministri e rappresentanti regionali.

Il Comitato Nazionale di Pianificazione, presieduto dal Presidente del Consiglio dei Ministri, è formato dai Ministri del Bilancio, Finanza e Tesoro, Industria e Commercio, Agricoltura, Partecipazioni Statali, Lavoro e Previdenza Sociale, Lavori Pubblici, Pubblica Istruzione, Trasporti, Sanità, Turismo e Difesa. Ne fanno parte, altresì, con voto consultivo, i Presidenti delle Regioni.

Esso ha il compito di definire ed aggiornare le linee programmatiche a lungo termine della politica economica e degli interventi di interesse nazionale sul territorio, di indicare le linee fondamentali del loro coordinamento in sede regionale, di formulare il programma annuale degli investimenti statali, di proporre l'inserimento nel bilancio dello Stato degli stanziamenti ad essi relativi, di esaminare ed approvare i programmi delle singole Regioni e di vigilare sulla loro attuazione.

Art. 3 - Consiglio Tecnico Centrale.

Il Comitato Nazionale di Pianificazione è affiancato da un Consiglio Tecnico Centrale per la pianificazione urbanistica, presieduto dal Ministro dei LL.PP. e costituito da una rappresentanza dei Consigli Superiori dei vari Ministeri, di cui all'art. 2, del Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro e delle Associazioni Nazionali delle Province e dei Comuni ed integrato da esperti, fra cui non meno di sei architetti ed ingegneri urbanisti.

Il Consiglio Tecnico Centrale effettua gli studi e le ricerche di carattere economico ed urbanistico del territorio nazionale occorrenti al Comitato Nazionale di Pianificazione per la formazione delle linee programmatiche di cui al precedente articolo, procede all'istruttoria ed all'esame tecnico dei programmi e dei piani sottoposti all'approvazione del Comitato Nazionale di Pianificazione, ed esprime il proprio parere nei casi previsti dalla presente legge

Art. 4 - Organo di Pianificazione Regionale

In ciascuna Regione elencata nell'art. 131 della Costituzione è istituito, con decreto del Presidente della Regione, un Organo di Pianificazione Regionale.

Esso ha il compito di formare il programma ed il piano d'insieme degli interventi su tutto il territorio regionale individuare il perimetro dei comprensori di Pianificazione territoriale e di definirne il carattere, di proporre all'Assemblea Regionale le leggi istitutive dei relativi Enti Comprensoriali di pianificazione territoriale, di esaminare coordinare i programmi ed i piani degli Enti Comprensoriali e locali e di vigilarne l'attuazione.

Le funzioni attribuite dalla presente legge ad organi rappresentanze regionali sono demandate, nelle Regioni non costituite con statuto ordinario o speciale e finché non lo siano, a Consorzi obbligatori fra le Province da formarsi entro 6 mesi dalla promulgazione della presente legge, mentre l'emanazione dei relativi decreti o provvedimenti legislativi spetta al Presidente della Repubblica. La pubblicazione ne è fatta sulla Gazzetta Ufficiale

Art. 5 - Composizione dell'Organo di Pianificazione Regionale.

L'Organo di Pianificazione Regionale è formato:

- a) dagli assessori regionali o, in mancanza, dai presidenti delle Province;
- b) dal Provveditore regionale alle OO. PP., dai Sopsintendenti ai Monumenti della Regione e da un rappresentante di ognuno degli altri Ministeri facenti parte del Comitato Nazionale di Pianificazione;
- c) da due architetti o ingegneri urbanisti, designati dalla Regione su proposta dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Istituiti gli Enti Comprensoriali per la pianificazione territoriale, i relativi presidenti sono chiamati a fare parte dell'Organo di Pianificazione Regionale della Regione cui appartengono.

L'Organo di Pianificazione Regionale è presieduto dal Presidente della Regione. Esso istituisce un ufficio tecnico esecutivo e può avvalersi dalla consulenza anche continua di esperti per la redazione dei programmi e dei piani.

Art. 6 - Enti Comprensoriali per la pianificazione territoriale.

Gli Enti Comprensoriali per la pianificazione territoriale sono Enti di diritto pubblico, istituiti dall'Assemblea Regionale ed interessanti ciascuno il territorio di un gruppo di Comuni. Organi

dell'Ente Comprensoriale sono

1. - un'assemblea formata da:

- a) non meno di sette consiglieri provinciali, di cui almeno due rappresentanti di minoranza, designati dalle Province interessate;
- b) non meno di quindici rappresentanti dei Comuni interessati, eletti dai Consigli comunali in base a criteri di proporzionalità, che saranno stabiliti nella legge istitutiva;
- c) un rappresentante per ognuno dei Ministeri dei LL.PP., dei Trasporti, dell'Agricoltura, dell'Industria, della Pubblica Istruzione e del Turismo, designati dai rispettivi Ministeri;
- d) un rappresentante della Camera di Commercio interessata.

L'assemblea elegge il suo Presidente tra i rappresentanti dei Comuni facenti parte dell'assemblea stessa.

2. - Un organo tecnico esecutivo, formato da un urbanista, direttore dell'ufficio di pianificazione comprensoriale, nominato dall'Organo di Pianificazione Regionale e da non meno di due tecnici laureati, scelti dall'assemblea fra quelli proposti dal direttore.

L'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale si avvale della consulenza e dell'opera di esperti esterni: urbanisti, economisti, sociologi, geografi, funzionari comunali e provinciali ecc., designati dall'assemblea. La sede dell'Ente è presso la residenza comunale del Presidente.

Art. 7 - Compiti degli Enti Comprensoriali.

Gli Enti Comprensoriali per la pianificazione territoriale sono sottoposti alla vigilanza e tutela della Regione, nei modi stabiliti dalla legge istitutiva. Essi hanno il compito di realizzare la cooperazione fra le Amministrazioni pubbliche locali e decentrate dello Stato, ai fini della pianificazione del territorio comprensoriale; di fissare, in base alle direttive regionali, i programmi a lungo termine; di formare i piani regolatori territoriali e di promuovere la formazione dei Consorzi per la loro attuazione; di coordinare e controllare l'attività urbanistica comunale; di formulare periodicamente agli Organi regionali criteri e proposte per l'aggiornamento ed il perfezionamento delle direttive programmatiche. I perimetri della giurisdizione degli Enti Comprensoriali possono essere modificati dalla Assemblea Regionale su proposta dell'Organo di Pianificazione Regionale o degli stessi Enti interessati.

TITOLO II PROGRAMMA NAZIONALE E PROGRAMMI REGIONALI

Art. 8 - Funzionamento e bilancio.

Le modalità per il funzionamento dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale e per il suo finanziamento, con congruo apporto degli Enti rappresentati nell'assemblea, e per la formazione del relativo bilancio saranno stabilite dalla stessa legge istitutiva.

Art. 9 - Programma annuale degli investimenti statali.

Il programma annuale degli investimenti statali sul territorio nazionale ha il carattere di un quadro di insieme articolato per Regioni e per settori, che dovrà essere annualmente predisposto dal Comitato Nazionale di Pianificazione, sentito il proprio Consiglio Tecnico Centrale, in base alle linee programmatiche a lungo termine e sulla scorta dei programmi regionali.

Esso è sottoposto all'approvazione del Parlamento unitamente al bilancio dello Stato. I singoli

dicasteri interessati a programmi di intervento sul territorio nazionale dovranno coordinare ed adeguare i propri bilanci, e quindi la dimensione ed il carattere degli interventi, alle linee del programma nazionale anche in sede regionale e locale.

Art. 10 - Programmi e piani regionali.

In relazione alle direttive del programma nazionale e sentiti gli Enti Comprensoriali, l'Organo di Pianificazione Regionale formula nel programma regionale le previsioni generali degli investimenti pubblici, in relazione ai fabbisogni per settore ed all'utilizzazione delle risorse, e traccia in un piano le grandi linee della trasformazione del territorio regionale con la successione degli interventi ed il coordinamento delle fasi di attuazione.

Art. 11 - Approvazione dei programmi e dei piani regionali.

Il programma regionale ed il piano degli interventi, entro un anno dall'istituzione dell'Organo di Pianificazione Regionale, sono sottoposti all'adozione dell'Assemblea Regionale ed entro i 3 mesi successivi trasmessi al Comitato Nazionale di Pianificazione per l'approvazione.

Il Comitato Nazionale di Pianificazione, entro i 6 mesi successivi, emana il decreto di approvazione con gli eventuali emendamenti.

Programma e piano sono annualmente aggiornati dall'Organo di Pianificazione Regionale e presentati all'Assemblea Regionale ed al Comitato Nazionale di Pianificazione con la stessa procedura.

Il Comitato Nazionale di Pianificazione, sentiti gli Organi di Pianificazione Regionale, emanerà disposizioni generali per la formazione tecnica dei programmi e dei piani alla scala regionale.

TITOLO III

PIANIFICAZIONE COMPRENSORIALE

Art. 12 - Programma poliennale.

Il programma poliennale, stabilito di norma per un decennio dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale, contiene per tutto il territorio comprensoriale:

- a) l'indirizzo generale per le fondamentali operazioni di trasformazione e di salvaguardia del territorio e degli insediamenti urbani e per lo sviluppo e la propulsione delle principali attività economiche, pubbliche e private;
- b) le previsioni sull'ampiezza, la distribuzione territoriale e la successione . degli investimenti ed interventi statali, regionali e degli enti locali;
- c) la suddivisione del territorio comprensoriale ai fini della formazione di piani regolatori territoriali, in relazione al programma degli investimenti pubblici, con l'indicazione in prima approssimazione dei caratteri e degli scopi di tali piani e dell'ordine di urgenza della loro formazione ;
- d) l'elenco dei Comuni obbligati alla formazione dei piani comunali e l'ordine d'urgenza della loro formazione in relazione ai corrispondenti piani regolatori territoriali.

Art. 13 - Formazione e approvazione.

Il programma poliennale dei comprensori deve essere formato entro un anno dall'istituzione dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale e sottoposto all'esame dell'Organo di Pianificazione Regionale che lo propone all'approvazione del Presidente della Regione, che lo

sancisce con proprio decreto pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Esso è annualmente aggiornato ed integrato in stretta collaborazione con l'Organo di Pianificazione Regionale, tenendo conto dei piani di investimento annuale del Comitato Nazionale di Pianificazione.

Coll'aggiornamento annuale il programma poliennale viene prorogato nella sua scadenza di anno in anno.

Art. 14 - Piani regolatori territoriali.

Il programma poliennale approvato si attua mediante piani regolatori territoriali.

Essi sono formati dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale, in collaborazione con tutti i Comuni interessati, salvo i disposti dell'art. 28.

L'Ente Comprensoriale mediante il piano regolatore territoriale:

1. - fissa le principali destinazioni d'uso del territorio;
2. - individua e localizza le conseguenti opere pubbliche e gli interventi di trasformazione e di sviluppo;
3. - promuove le opere di miglioramento fondiario e di razionale coltivazione del suolo e fissa i criteri per la suddivisione o ricomposizione particellare del suolo in unità poderali;
4. - coordina e adegua l'attività degli Enti di riforma e bonifica agraria e ne promuove l'iniziativa nelle zone suscettibili di valorizzazione;
5. - promuove e coordina le iniziative per la formazione di zone industriali, ne indica ubicazione e dimensione, determinando l'applicazione delle agevolazioni di carattere fiscale, in base ai criteri generali della distribuzione regionale delle iniziative industriali, private e di partecipazione statale, forniti dall'Organo di Pianificazione Regionale;
6. - attribuisce l'attuazione degli interventi agli Organi statali ed agli Enti locali e ne fissa l'ammontare in base ad una previsione di larga massima dei costi delle opere, da allegare al piano;
8. - sovrintende alla formazione dei piani comunali per i Comuni obbligati alla loro redazione ed all'adeguamento di quelli esistenti, ne enuclea le linee programmatiche di insieme, e fissa i tempi delle varie operazioni. Il piano regolatore territoriale è formato da rappresentazioni cartografiche, da norme di attuazione e da una relazione esplicativa.

Art. 15 - Adozione ed approvazione dei piani regolatori territoriali.

I piani regolatori territoriali e i loro aggiornamenti sono adottati dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale e, dopo il parere dell'Organo di Pianificazione Regionale, posti in pubblicazione per giorni 30 negli albi della Regione e delle Province e Comuni interessati. Entro i 30 giorni successivi, le Amministrazioni pubbliche e gli Enti morali hanno facoltà di presentare osservazioni all'Ente Comprensoriale il quale, nei successivi 90 giorni, formula le controdeduzioni e trasmette il tutto all'Organo di Pianificazione Regionale.

L'Organo di Pianificazione Regionale, qualora confermi il proprio parere favorevole sul piano, lo sottopone all'approvazione del Presidente della Regione.

In caso di parere negativo rinvia il piano all'Ente Comprensoriale per gli emendamenti.

Il piano emendato dovrà essere riadottato e ripubblicato secondo la precedente procedura.

Dalla data dell'adozione fino a quella del decreto di approvazione non è consentita alcuna

costruzione, trasformazione o lottizzazione in contrasto con le prescrizioni del piano adottato.

Art. 16 - Validità dei piani regolatori territoriali; controllo dell'Ente Comprensoriale.

Prescrizioni e vincoli del piano regolatore territoriale hanno validità a tempo indeterminato e carattere di obbligatorietà per tutte le Amministrazioni centrali e locali e per i privati.

L'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale ne coordina e vigila l'attuazione nel tempo e nello spazio e promuove la formazione di Consorzi misti tra Comuni, Province, Regioni e Stato, ai fini della realizzazione di determinati interventi ed opere di comune interesse, comprese quelle per la valorizzazione agricola e lo sviluppo industriale.

Eventuali varianti al piano regolatore territoriale devono essere preventivamente autorizzate dall'Organo di Pianificazione Regionale e sono formate ed approvate secondo la procedura stabilita per i piani regolatori territoriali

Art. 17 - Piani assorbiti dal piano regolatore territoriale.

Tutti i programmi e piani di intervento vigenti all'atto di entrata in vigore della presente legge, quali i piani regolatori comunali generali e particolareggiati, quelli di tutela ambientale e paesistica, di riforma agraria, di bonifica di sviluppo industriale, di viabilità a carattere statale, regionale, provinciale e comunale, approvati o in corso di elaborazione, saranno assorbiti dal piano regolatore territoriale con gli eventuali opportuni adeguamenti.

TITOLO IV PIANIFICAZIONE COMUNALE

Sezione 1 - Piano generale

Art. 18 - Piano comunale generale.

Il piano comunale generale disciplina l'intero territorio comunale e consta di due elementi: un piano d'insieme e un piano di trasformazione e di sviluppo.

Art. 19 - Piano d'insieme:

Il piano d'insieme, esteso a tutto il territorio comunale., contiene obbligatoriamente:

- a) le indicazioni per l'espansione del capoluogo e degli altri centri abitati, oltreché per l'eventuale formazione di nuovi insediamenti, in rapporto alle varie esigenze di carattere storico-ambientale e paesistico, demografiche ed economiche del Comune e del territorio circostante;
- b) le indicazioni per le soluzioni di viabilità principale in collegamento con la viabilità regionale;
- c) le indicazioni per la valorizzazione del territorio agricolo e per lo sviluppo industriale e per i nuovi impianti ad esso relativi, in connessione con i programmi comprensoriali e con le prescrizioni dei corrispondenti piani regolatori territoriali formati o in formazione;
- d) le modalità di compartecipazione del Comune ai Consorzi di cui all'articolo 16.

Art. 20 - Adozione ed approvazione del piano d'insieme.

Il piano d'insieme è deliberato dal Consiglio comunale entro un anno dall'approvazione del programma poliennale del comprensorio e trasmesso per l'approvazione all'Organo di Pianificazione Regionale per il tramite e sentito il parere dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale.

L'Organo di Pianificazione Regionale, constatato che i criteri del piano d'insieme corrispondono a quelli dei programmi regionali e comprensoriali, convalida i principi in esso contenuti e dispone che il Comune completi il piano generale con la formazione del corrispondente piano di trasformazione e di sviluppo degli insediamenti.

Art. 21 - Piano di trasformazione e di sviluppo.

Il piano di trasformazione e di sviluppo, esteso a tutti gli insediamenti ed attrezzature di qualunque tipo compresi nel territorio comunale, stabilisce e contiene obbligatoriamente:

- a) la destinazione d'uso del suolo per le aree urbanizzate e da urbanizzare con i relativi caratteri ,e vincoli;
- b) le attrezzature e gli impianti di uso pubblico e la loro ubicazione;
- c) la rete delle comunicazioni;
- d) la indicazione di immobili singoli e di zone a carattere storico-ambientale e paesistico, distinguendoli in immobili e zone soggette a vincolo di intangibilità, e suscettibili di parziali trasformazioni con particolari vincoli, ivi compreso il risanamento conservativo, ed i relativi elenchi catastali;
- e) la suddivisione del territorio interessato in zone soggette ad obbligatoria formazione di piani esecutivi, il loro carattere e la successione in relazione all'ordine di priorità;
- f) lo stato di previsione di larga massima dei costi per la realizzazione del piano, per quanto compete agli investimenti pubblici e l'indicazione della presumibile partecipazione dell'iniziativa privata alle operazioni di espansione, risanamento e rinnovamento urbano;
- g) le norme di attuazione del piano;
- h) una relazione generale esplicativa dei criteri e delle soluzioni adottate.

Art. 22 - Adozione del piano comunale generale.

Il piano comunale generale, comprensivo dello stato di previsione dei costi e delle norme di attuazione, elaborato di concerto con gli Enti pubblici interessati facenti parte dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale e dell'Organo di Pianificazione Regionale, oltrechè con gli Enti ed Istituti per l'edilizia popolare e sovvenzionata, è adottato dal Consiglio comunale entro un anno dall'autorizzazione data dall'Organo di Pianificazione Regionale a norma dell'articolo 20.

Art. 23 - Pubblicazione, osservazioni e controdeduzioni.

Il piano adottato è integralmente posto in pubblicazione per giorni 30 e nei 30 giorni successivi saranno raccolte le osservazioni di carattere generale presentate da Enti e da privati e le opposizioni relative agli elenchi catastali di cui all'art. 21 d).

Alle osservazioni presentate il Comune controdeduce con deliberazione consigliare. Entro 6 mesi dalla data di adozione, il piano, unitamente alle controdeduzioni, è trasmesso dal Sindaco all'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale che, dopo averlo esaminato, in relazione anche al corrispondente piano regolatore territoriale, lo sottopone, congiuntamente a questo, all'Organo di Pianificazione Regionale, non oltre i 6 mesi dal ricevimento di esso.

Art. 24 - Approvazione:

L'Organo di Pianificazione Regionale, esaminato il piano comunale generale e constatata la rispondenza al relativo piano regolatore territoriale ed ai programmi di sviluppo regionale, esprime il

giudizio di merito e, in caso di parere favorevole, sottopone il piano all'approvazione del Presidente della Regione. L'Organo di Pianificazione Regionale ha facoltà di respingere il piano o di stralciarne delle porzioni da rinviare, per emendamento, ai Comuni.

Gli emendamenti saranno successivamente adottati, pubblicati ed approvati con la stessa procedura del piano. Nel caso in cui i piani comunali generali non ricadano in territorio dotato di piano regolatore territoriale formato, l'Organo di Pianificazione Regionale li esamina ponendoli in relazione alle indicazioni di prima approssimazione, relative ai piani stessi, contenute nel programma comprensoriale poliennale, secondo il disposto del comma c) dell'articolo 12.

Qualora in sede di Organo di Pianificazione Regionale il giudizio di merito sul piano non raggiunga una maggioranza dei due terzi dei componenti dell'assemblea, o su ricorso, avverso il deliberato dell'Ordine di Pianificazione Regionale, presentato dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale od anche da Associazioni nazionali a carattere culturale erette in Ente morale, il piano deve essere sottoposto al parere del Consiglio Tecnico Centrale. Il Consiglio Tecnico Centrale, entro 60 giorni dal ricevimento di esso, esprime il proprio parere, che ha carattere vincolante per l'Organo di Pianificazione Regionale, il quale predispone l'approvazione secondo le modalità dei commi precedenti.

Art. 25 - Validità dei piani comunali generali; vincoli su immobili; decadenza di licenze e di lottizzazioni in contrasto; varianti.

Le Amministrazioni comunali delle città, che per la loro dimensione e per la dinamica dei fenomeni demografici ed economici investono e caratterizzano un intorno che si estende notevolmente oltre i confini comunali, possono richiedere all'Organo di Pianificazione Regionale la costituzione di un Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale, esteso a tutto il territorio interessato.

Di analoga facoltà possono fruire gruppi di Comuni che ne facciano collegialmente motivata domanda. In ogni caso, l'Organo di Pianificazione Regionale, istruite le domande, si pronuncia inappellabilmente su di esse entro il termine di sei mesi.

Le prescrizioni del piano generale hanno validità tempo indeterminato e carattere di obbligatorietà per tutte le Amministrazioni centrali, ivi comprese quelle demaniali, per le locali e per i privati.

I vincoli relativi alla conservazione degli immobili di carattere storico ed ambientale e paesistici, sono notificati dal Comune ai singoli proprietari entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione e trascritti, nei successivi 30 giorni, nei registri immobiliari.

Le licenze edilizie e di lottizzazione e le altre concessioni e autorizzazioni materia edilizia comunque rilasciate dai Comuni prima dell'approvazione dei piani comunali generali, se ed in quanto in contrasto con questi, decadono dalla data dell'approvazione stessa.

Le eventuali varianti al piano devono essere preventivamente autorizzate dall'Organo di Pianificazione Regionale su proposta dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale, in relazione a mutate esigenze nell'ambito territoriale; esse devono essere formate ed approvate secondo la stessa procedura stabilita per il piano comunale generale.

Art. 26 - Norme di salvaguardia.

Dalla convalida rilasciata a norma dell'art. 20 dall'Organo di Pianificazione Regionale sul piano

d'insieme e fino al decreto presidenziale di approvazione del piano generale, non potranno essere rilasciate licenze per trasformazioni e costruzioni in contrasto con le previsioni del piano in progetto.

Analogo divieto è operante anche nelle zone stralciate a norma dell'art. 24.

Art. 27 - Provvedimenti economici e finanziari.

L'Organo di Pianificazione Regionale, in base allo stato di previsione dei costi per i piani in tutto o in parte approvati, invia annualmente al Comitato Nazionale di Pianificazione l'elenco delle opere pubbliche che ritiene debbano effettuarsi, indicandone i costi presunti e l'ordine di priorità.

Il Comitato Nazionale inserisce annualmente, nel bilancio dello Stato, le spese a carico dei Ministerii interessati, emana disposizioni per gli stanziamenti a carico degli Enti o Società a partecipazione statale, e stabilisce un fondo di anticipazioni e contributi per la realizzazione dei piani e lo ripartisce per Regioni, Comprensori e Comuni.

Art. 29 - Piani esecutivi; obbligatorietà.

I piani comunali generali, là dove prevedano trasformazioni d'uso per espansioni, per risanamento o per altri interventi, si attuano esclusivamente a mezzo dei piani esecutivi nel quadro del programma di attuazione redatto dai Comuni interessati a norma del successivo art. 30.

Art. 30 - Programma di attuazione.

Entro due mesi dal decreto di approvazione del piano generale, il Consiglio comunale delibera il programma di attuazione, per la durata del suo periodo amministrativo, in conformità ai disposti del piano generale e in base alle proprie risorse ed agli stanziamenti, alle anticipazioni ed ai contributi assegnatigli, e ne inserisce le previsioni nel bilancio comunale.

Il programma comprende essenzialmente:

- a) l'indicazione dei piani esecutivi formati o da formare., da attuarsi in tutto o in parte nel periodo amministrativo ;
- b) l'elenco e la distribuzione di tutte le opere, le attrezzature e gli impianti pubblici da realizzare o da iniziare nel detto periodo;
- c) la specificazione delle aree da acquisire per le trasformazioni previste dal piano generale e da quelli esecutivi e, in particolar modo, delle aree destinate ad edilizia popolare e sovvenzionata e di quelle per la formazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art. 47.

Art. 31 - Approvazione e aggiornamenti del programma di attuazione.

Il programma di attuazione è operante quando abbia ottenuto dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale il parere di conformità al piano generale.

Esso può essere annualmente integrato e revisionato con le stesse modalità.

A ciascun rinnovo di Amministrazione, il Consiglio comunale, entro due mesi dal suo insediamento, delibera il programma di attuazione per il proprio periodo amministrativo.

Sezione 2° - Piani esecutivi

Art. 32 - Piani esecutivi; principi generali.

Il piano esecutivo contiene tutte le prescrizioni tecniche per l'utilizzazione del suolo con le specificazioni planimetriche e volumetriche degli edifici, i progetti di massima delle opere e delle attrezzature pubbliche, e quanto altro necessario alla disciplina edilizia, oltreché il piano finanziario di attuazione.

A seconda delle finalità, i piani esecutivi possono caratterizzarsi in piani di espansione, di trasformazione o di risanamento.

L'approvazione del piano esecutivo, a norma dei successivi articoli, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere da eseguire entro i termini di tempo in esso fissati. Le prescrizioni del piano esecutivo relative alle trasformazioni d'uso ed i vincoli sulla proprietà immobiliare hanno validità a tempo indeterminato. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche saranno acquisite dalle Amministrazioni interessate entro i tempi previsti dal piano finanziario.

A. Piani esecutivi di espansione e di trasformazione.

Art. 33 - Piani esecutivi di espansione.

I piani esecutivi di espansione riguardano le zone di ampliamento dei centri abitati ed i nuovi insediamenti. Essi contengono:

- a) la rappresentazione planimetrica ed altimetrica dello stato di fatto catastale;
- b) il tracciato della rete stradale pubblica, comprensiva del piano viario, dei posteggi, delle canalizzazioni, dell'arredo di superficie ecc., i progetti di massima degli edifici pubblici e la specificazione delle zone a verde;
- c) la caratterizzazione delle zone residenziali, con la eventuale suddivisione in comparti e lotti di edificazione o di trasformazione, ivi compresi quelli riservati all'edilizia popolare e sovvenzionata, con la rispettiva attribuzione di volumi e con la specificazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, passaggi pedonali, piazzuole, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica ecc.);
- d) la caratterizzazione planivolumetrica ed architettonica delle zone direzionali e dei centri civici di nuovo impianto e le modalità per l'utilizzazione di aree edificate da trasformare per tale destinazione;
- e) la caratterizzazione delle zone industriali, comprendente essenzialmente la suddivisione in lotti con i relativi vincoli, come l'indicazione del tipo di industria e gli inombri massimi planivolumetrici degli stabilimenti, oltreché la specificazione degli edifici di servizio generale alla zona stessa;
- f) un quadro dei tempi di attuazione suddiviso in periodi amministrativi;
- g) l'indicazione dei progetti esecutivi di tutti gli edifici, delle attrezzature e degli impianti pubblici da eseguire nel periodo amministrativo in corso;
- h) l'elenco delle proprietà vincolate dal piano, o dal Ministero della Pubblica Istruzione a norma dell'art. 77, ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- i) il piano dell'eventuale ricomposizione particellare e delle rettifiche dei confini;
- l) il piano finanziario esecutivo di tutte le opere del periodo amministrativo in corso e quello di massima dei periodi successivi;
- m) le norme particolareggiate di attuazione;
- n) una relazione esplicativa di tutti i punti precedenti.

Il piano esecutivo, al subentro di un nuovo Consiglio comunale, è integrato con l'indicazione dei progetti esecutivi di cui al comma 1) e con il piano finanziario esecutivo per il successivo periodo amministrativo.

Art. 34 - Piani esecutivi di trasformazione.

I piani esecutivi di trasformazione concernono le zone urbane non contemplate negli artt. 33 e 35., e che il piano comunale generale destina a trasformazione, sia per ragioni di risanamento igienico-edilizio, sia per diversa destinazione d'uso con ristrutturazione planivolumetrica.

Essi contengono

- a) l'indicazione planivolumetrica dello stato di fatto con le indicazioni catastali e dei vincoli esistenti;
- b) il piano d'insieme planivolumetrico delle trasformazioni, con le destinazioni d'uso;
- c) il progetto della rete viaria e dell'arredo stradale, compresi autoposteggi ed autorimesse;
- d) il progetto della rete di impianti;
- e) il progetto dei giardini pubblici e l'indicazione di quelli privati;
- f) l'eventuale suddivisione della zona in comparti e l'indicazione di quelli per i quali è obbligatoria la formazione di consorzi tra i proprietari con l'elenco dei medesimi;
- g) il piano delle eventuali ricomposizioni particellari e rettifiche di confine;
- h) l'elenco delle proprietà vincolate ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- i) il piano finanziario;
- l) le norme tecniche e i tempi di attuazione;
- m) una relazione esplicativa di tutti i punti precedenti.

B. Piani esecutivi di risanamento conservativo.

Art. 35 - Definizione.

I piani di risanamento conservativo riguardano le zone storico-ambientali intangibili o suscettibili di parziali trasformazioni con gli speciali vincoli di cui all'art. 21, d).

Art. 36 - Contenuto.

Il piano di risanamento conservativo consta di

- a) una relazione programmatica, accompagnata da grafici, compilata a cura della commissione di esperti, di cui all'art. 37, e preventivamente approvata dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale;
- b) la planimetria catastale d'insieme con l'indicazione dei vincoli esistenti;
- c) il rilievo dello stato di fatto di tutti gli edifici compresi nella zona interessata dal piano, alla scala non inferiore ad 1:200;
- d) il piano d'insieme delle trasformazioni, alla scala non inferiore ad 1:200., contenente:
 1. l'indicazione delle opere di consolidamento delle strutture essenziali;
 2. le modalità di restauro interno ed esterno degli elementi originari;
 3. l'eliminazione delle sovrastrutture recenti dannose all'ambiente ed all'igiene;
 4. la ricomposizione delle unità immobiliari per miglioramento funzionale ed igienico-edilizio;
 5. le demolizioni;
 6. la sistemazione a terra degli spazi liberi;
- e) la distribuzione delle destinazioni d'uso per le aree inedificate e per gli immobili nella zona risanata, con particolare riguardo alle pubbliche attrezzature che possono essere ospitate in edifici storico-ambientali ;
- f) il progetto dell'arredo stradale, della rete degli impianti e dell'illuminazione pubblica;
- g) l'eventuale piano di rifusione particellare;
- h) l'eventuale formazione di consorzi obbligatori;
- i) l'elenco catastale degli edifici vincolati dal piano ad intangibilità e delle aree non edificabili;
- l) il piano finanziario delle opere pubbliche suddiviso per quadrienni;
- m) le norme tecniche ed i tempi di attuazione secondo una graduatoria d'urgenza.

Art. 37 - Commissione regionale di esperti.

Il risanamento conservativo è programmato e diretto da una commissione di esperti, nominata dall'Organo di Pianificazione Regionale, e comprendente:

- il Soprintendente ai Monumenti, Presidente;
- due urbanisti, di cui uno docente universitario ;
- un docente di storia dell'arte o dell'architettura;
- un igienista;

con il compito di definire i caratteri, i limiti ed i tempi di elaborazione dei singoli piani di risanamento conservativo.

Ognuno di tali piani è elaborato da uno o più architetti o ingegneri scelti dal Consiglio comunale su proposta della commissione di esperti.

Art. 38 - Obblighi e facoltà dei proprietari.

Entro i tempi fissati dalla notifica secondo la graduatoria d'urgenza di cui all'art. 36, m), i proprietari degli immobili compresi nel piano di risanamento conservativo e gli eventuali consorzi obbligatori dovranno presentare al Comune il progetto esecutivo di risanamento eseguito secondo le prescrizioni notificate e corredate dalle stime del valore degli immobili prima e dopo la trasformazione e dei costi di trasformazione.

È in facoltà dei proprietari o dei consorziati richiedere, entro 60 giorni dalla notifica, la compilazione d'ufficio del progetto esecutivo, da parte di progettista scelto dalla commissione di esperti, e di proporre, entro lo stesso termine, la cessione dei diritti di proprietà.

Trascorso il termine fissato dalla notifica per la presentazione del progetto, per i proprietari che non abbiano provveduto a detta presentazione, il Comune procede d'ufficio alla compilazione del progetto, all'esproprio degli immobili ed all'esecuzione delle opere.

Art. 39 - Commissione di periti.

In ogni comprensorio, l'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale nomina una commissione di periti per la stima degli immobili da risanare.

La commissione è composta da

- il Provveditore regionale alle OO. PP., Presidente;
- l'ingegnere capo del Genio civile;
- l'ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico Erariale;
- un tecnico designato dalla commissione provinciale delle imposte dirette;
- un ingegnere o architetto designato dagli ordini.

Per ogni tipo di risanamento sono aggregati alla commissione dei periti due ingegneri o architetti designati dall'assemblea dei proprietari che hanno ricevuto notifica, entro 60 giorni da tale data, su convocazione del Comune; in caso di mancata designazione, il Comune procede di ufficio..

Art. 40 - Compiti.

La commissione dei periti ha il compito di accertare il valore dichiarato nelle stime di cui all'art. 38,

in base a verifiche eseguite dall'Ufficio Tecnico Erariale per quanto concerne i valori dell'immobile e dal Genio Civile per quanto riguarda i costi di trasformazione.

In tutti i casi in cui la trasformazione comporta una diminuzione di valore rispetto al valore iniziale più i costi di trasformazione, la commissione delibera modalità ed importi per compensare la perdita subita, secondo i disposti dell'articolo seguente.

Art. 41 - Agevolazioni ai privati proprietari.

Sono ammesse le seguenti agevolazioni ai proprietari degli immobili di cui all'articolo precedente:

- a) sgravio fiscale dell'immobile trasformato, fino alla durata massima di 30 anni;
- b) sgravio totale o parziale dall'imposta sul dazio per i materiali da costruzione occorrenti per la trasformazione;
- c) contributi a fondo perso, per i casi in cui la trasformazione comporti una diminuzione di valore o particolari oneri per opere di consolidamento e di restauro in edifici storici o artistici di notevole importanza.

Art. 42 - Ricorso contro le deliberazioni della commissione dei periti.

Tutte le deliberazioni della commissione dei periti sono sottoposte all'approvazione dell'Organo di Pianificazione Regionale; le deliberazioni approvate sono pubblicate sull'albo regionale e di esse è data notizia sui quotidiani locali.

Avverso alle deliberazioni della commissione dei periti è ammesso, entro 30 giorni dalla pubblicazione, il ricorso alla magistratura ordinaria.

Il ricorso non sospende la procedura di trasformazione.

Art. 43 - Ente nazionale per il finanziamento del risanamento conservativo.

Nel termine di un anno dalla promulgazione della presente legge sarà istituito; con apposito provvedimento legislativo, un Ente nazionale per il finanziamento del risanamento conservativo dotato di congrui fondi per l'erogazione di crediti a lungo termine a favore dei Comuni per le operazioni di risanamento conservativo, per le anticipazioni ai privati e per l'erogazione dei contributi a fondo perso di cui all'art. 41, c).

Ai crediti ed ai contributi possono accedere i proprietari di immobili ricadenti in zona soggetta a piano di risanamento conservativo, muniti di licenza di trasformazione e della relativa deliberazione dei periti, e che ne facciano domanda al Comune

C. Approvazione dei piani esecutivi

Art. 44 – Termini

I piani esecutivi sono adottati dal Consiglio comunale e posti in pubblicazione per la durata di 30 giorni. Qualora essi prescrivano obblighi di costituzione di comparti, l'avvenuta pubblicazione sarà notificata ai proprietari interessati entro i primi 10 giorni dalla pubblicazione stessa. Nel termine di 30 giorni dall'avvenuta pubblicazione, i proprietari interessati potranno chiedere al Comune la variazione del perimetro del comparto.

Nel termine dei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni e opposizioni.

Le osservazioni e le opposizioni, oltreché le richieste di modifica del perimetro dei comparti, sono trasmesse all'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale unitamente alle deduzioni del Comune deliberate in Consiglio comunale.

Art: 45 - Procedura.

L'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento delle osservazioni ed opposizioni e delle relative deduzioni comunali, esprime il parere di merito e lo trasmette, assieme al piano, all'Organo di Pianificazione Regionale che entro i successivi 60 giorni delibera l'accoglimento o il rigetto totale o parziale del piano stesso, delle osservazioni ed opposizioni e delle modifiche di perimetro.

Il piano è approvato dal Presidente della Regione con decreto pubblicato sul Bollettino Ufficiale.

Qualora in sede di Organo di Pianificazione Regionale il giudizio di merito sul piano non raggiunga una maggioranza dei due terzi dei componenti dell'assemblea, o su ricorso, avverso il deliberato dell'Organo di Pianificazione Regionale, presentato dall'Ente Comprensoriale od anche da Associazioni nazionali a carattere culturale erette in Ente morale, il piano deve essere sottoposto al parere del Consiglio Tecnico Centrale. Il Consiglio Tecnico Centrale, entro 60 giorni dal ricevimento di esso, esprime il proprio parere, che ha carattere vincolante per l'Organo di Pianificazione Regionale, il quale predispone l'approvazione secondo le modalità dei commi precedenti.

I vincoli imposti dai piani esecutivi sono notificati dal Comune ai singoli proprietari entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

I piani esecutivi di risanamento conservativo, oltreché all'Albo comunale, saranno pubblicati contemporaneamente, per uguale periodo, agli Albi provinciale e regionale. Per essi l'Organo di Pianificazione Regionale, prima di proporli all'approvazione del Presidente della Regione, dovrà sentire il parere del Consiglio Tecnico Centrale.

I vincoli relativi alla conservazione degli edifici di carattere storico ed ambientale e quelli paesistici sono trascritti a cura del Comune nei registri immobiliari entro 30 giorni dalla notifica.

D. Lottizzazione

Art. 46 – Piani di lottizzazione.

Nei Comuni dotati di piano generale possono essere presentati, dagli interessati, progetti di lottizzazione limitatamente alle zone di espansione indicate dal piano. Il progetto di lottizzazione ha, in tal caso, le stesse caratteristiche tecniche dei piani esecutivi previsti per dette zone ed è approvato con le stesse procedure..

Nei Comuni sprovvisti di piano generale comunale, il frazionamento di aree a scopo di trasformazione d'uso è subordinato alla formazione di un piano di lottizzazione, conforme alle indicazioni del relativo piano regolatore territoriale vigente o in formazione. Esso consta di:

- a) un grafico dimostrante l'ubicazione della lottizzazione ed il suo inserimento nel P.R.T.;
- b) un piano planivolumetrico comprensivo delle opere edilizie con la loro destinazione, della rete stradale e degli impianti primari;
- c) una relazione indicativa dei costi delle opere di urbanizzazione e dei tempi di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve essere redatto da un architetto o ingegnere; esso è un piano esecutivo a tutti gli effetti e segue la procedura di approvazione dei piani esecutivi.

TITOLO V ATTUAZIONE DEI PIANI COMUNALI

Art. 47 - Patrimonio comunale di aree.

Il Comune forma, in base al piano e conformemente ai programmi di attuazione, un patrimonio comunale di aree da urbanizzare, destinandovi obbligatoriamente un'aliquota dei contributi concessigli in base all'art. 27, fissata nello stesso decreto di concessione.

Al medesimo fine deve essere investita un'aliquota delle somme a qualunque titolo rivenienti al Comune dalla attuazione del piano.

Realizzata l'urbanizzazione, il Comune può cedere il diritto di superficie dei lotti edificabili ad Enti e privati che si impegnino a realizzare l'edificazione secondo le prescrizioni del piano. Può altresì cederne la proprietà nei casi previsti dagli artt. 58 e 60.

Art. 48 - Cessione gratuita di aree da parte dei privati. Assunzione dei costi di urbanizzazione primaria.

Nelle zone di espansione entro il perimetro di ciascun piano esecutivo grava sul complesso delle proprietà, escluse quelle vincolate a carattere monumentale o paesistico. l'obbligo di cessione gratuita al Comune di un'aliquota del 30% dell'area totale per le attrezzature pubbliche (articolo 33, b), mentre le spese per quella parte di esse che costituisce urbanizzazione primaria (art. 33, c) gravano sulle aree edificatorie interessate.

L'esecuzione di dette opere può essere fatta dal Comune stesso con rimborso rateato delle relative spese, oppure essere dal Comune affidata ai proprietari singoli, o riuniti in consorzio, mediante convenzione.

Art. 49 - Consorzi coattivi per l'attuazione del piano esecutivo.

I comparti di cui agli articoli precedenti costituiscono unità comprensive di aree destinate all'edificazione, alla viabilità ed alle altre indispensabili attrezzature pubbliche e degli eventuali edifici e manufatti esistenti.

I proprietari di tutte le aree ed edifici ricadenti nel comparto, sono tenuti a costituirsi in consorzio per l'attuazione del piano, compresa la realizzazione e la manutenzione delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Entro i 45 giorni successivi alla notificazione di cui all'art. 44, i consorzi stabiliti dal piano debbono essere giuridicamente costituiti.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base alla consistenza immobiliare, i due terzi del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica, il Comune procederà,

secondo le stesse norme dell'art. 58, all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso, in blocco o in parti, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione e di trasformazione a norma del piano esecutivo, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base del prezzo di espropriazione maggiorato del 5%.

In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Art. 50 - Consorzi volontari.

È ammessa la formazione di consorzi volontari raggruppanti il complesso delle proprietà ricadenti in un determinato perimetro per la realizzazione di piani esecutivi su progetti elaborati secondo le norme degli artt. 33, 34, 36, 48 e 49.

Analoga facoltà è concessa all'eventuale unico proprietario dell'area di un intero comparto.

I relativi progetti, presentati al Comune, sono esaminati, entro 60 giorni, da una commissione formata dal Sindaco, presidente, da tre consiglieri comunali, di cui uno di minoranza, e da tre esperti urbanisti designati dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale. La commissione provvede all'istruttoria del progetto e, con gli emendamenti eventualmente concordati con i proponenti, lo sottopone, assieme col proprio parere, al Consiglio comunale.

L'approvazione avviene secondo le modalità degli articoli 45 e 46.

Art. 51 - Agevolazioni.

I consorzi, comunque costituiti, i quali operino trasformazioni con carattere di prevalente risanamento igienicosociale, non costituenti in complesso operazioni economicamente attive, possono fruire delle agevolazioni di cui agli artt. 41 e 43, facendone richiesta alla commissione dei periti del relativo comprensorio.

Nei casi in cui il Comune o altri Enti pubblici si sostituiscano ai privati ed ai Consorzi per l'attuazione di opere di risanamento conservativo e di risanamento non economicamente attivo, in esecuzione all'art. 38, i subentranti usufruiscono delle stesse agevolazioni.

Art. 52 – Ricomposizione particellare.

Alla ricomposizione particellare di cui agli artt. 33 i), 34 g), si procede là dove la ripartizione attuale delle aree non consenta la realizzazione delle prescrizioni e piano esecutivo.

Il Comune invita i proprietari delle singole partite a concordare, entro un termine fissato, una ricomposizione aderente alle prescrizioni stesse, mediante permuta o compravendite. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune procede nei loro confronti secondo le norme dell'art. 49.

Art. 53 - Rettifica dei confini.

Nei casi in cui l'andamento dei confini di proprietà ostacoli la strutturazione edilizia prevista dai piani esecutivi, il Comune invita i proprietari limitrofi a rettificare linee di confine. Trascorso il termine all'uopo assegnato il Comune promuove l'espropriazione delle necessarie porzioni di area a

favore e per conto delle proprietà che tal modo si regolarizzano.

Art. 54 - Diritti reali, servitù, ipoteche.

Nella formazione dei comparti, nella ricomposizione particellare e nella rettifica di confini, i diritti reali, servitù ed ipoteche esistenti sulle precedenti particelle, graveranno, nello stesso ordine, sulle nuove particelle attribuite al medesimo proprietario, salvo per quanto concerne le servitù, per le quali il piano può disporre diversamente

Art. 55 - Perequazione dei volumi edificabili.

Entro il perimetro dei piani esecutivi, di espansione e di trasformazione, tutti i proprietari ed i titolari di diritti di superficie compresi nei diversi comparti del piano hanno diritto alla perequazione dei volumi edificabili.

Tale perequazione verrà computata, per ogni particella, dalla differenza tra il volume effettivamente attribuito dal piano esecutivo ed il volume teorico-medio, ottenuto dall'uniforme distribuzione del volume edificati complessivo ammesso sull'intero territorio incluso nel perimetro.

Le particelle cui è attribuito un volume effettivo inferiore a quello teorico-medio, riceveranno, a perequazione, un compenso di diritto di volume da parte delle particelle cui è stato attribuito dal piano un volume maggiore quello teorico-medio.'

La localizzazione dei volumi spettanti alle particelle in difetto viene definita, mediante sorteggio da parte del Autorità comunali, secondo le forme di legge, entro 60 giorni dal decreto di approvazione del piano esecutivo e notificata al proprietario entro i 30 giorni successivi. Il diritto di volume è commerciabile.

Art. 56 - Addebito ai proprietari delle spese per opere di urbanizzazione primaria.

Le spese per eventuali opere di urbanizzazione primaria, in tutto o in parte già eseguite a spese del Comune, saranno dal Comune stesso addebitate, in relazione al relative spettanze, ai proprietari singoli o riuniti in consorzio; essi sono tenuti a completare tali opere entro e non oltre i due anni a partire dalla notifica dell'addebito,

Non sono in ogni caso addebitabili le opere di urbanizzazione primaria eseguite anteriormente a 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 57 - Lottizzazioni sprovviste di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle lottizzazioni, iniziate entro il periodo di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, tuttora sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, queste dovranno essere eseguite a carico del consorzio, secondo le modalità dell'art. 48, entro e non oltre i due anni dalla entrata in vigore della presente legge.

Per gli intasati urbani e per le lottizzazioni completamente edificate anteriori al detto periodo e sprovviste in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune, entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge, dovrà provvedere a proprie spese alla dotazione di tali opere.

Art. 58 - Acquisizione degli immobili per l'attuazione dei piani.

Il computo del valore delle aree, edifici e manufatti la cui proprietà debba essere trasferita a norma degli articoli precedenti per l'attuazione dei piani generali ed esecutivi e per la formazione del patrimonio immobiliare comunale, di cui all'art. 47, è effettuato sulla base del prezzo di mercato degli immobili stessi, nella loro destinazione d'uso precedente all'approvazione dei piani, con esclusione di qualsiasi incremento o decremento derivante dalle differenti destinazioni stabilite dai piani stessi.

Per la procedura di stima e di corresponsione del relativo prezzo si applicano le norme degli artt. 24 e seguenti della legge 25 giugno 1865, n. 2359, con reciproca facoltà, per il Comune e per gli interessati, di compensazione mediante cessione di proprietà di lotti edificabili nelle aree li cui all'art. 47.

Art. 59 - Occupazione temporanea.

Nei casi in cui il Presidente della Regione, su proposta dell'Organo di Pianificazione Regionale, consenta eccezionalmente l'occupazione temporanea o d'urgenza degli immobili da acquisire, il decreto che autorizza l'immissione in possesso dovrà stabilire un congruo indennizzo per il periodo di occupazione da corrispondersi anticipatamente, al proprietario degli immobili stessi.

Contro la determinazione dell'ammontare dell'indennizzo è ammesso gravame innanzi alla magistratura ordinaria.

Art. 60 - Perequazione dei valori.

Le proprietà immobiliari che, per effetto dell'attuazione dei piani esecutivi, durante un periodo amministrato beneficiano di un incremento di valore, sono tenute a corrispondere al Comune, entro il successivo periodo e secondo modalità da stabilirsi, la metà di esso, dedotto il valore delle aree cedute a norma dell'art. 48, e le spese per le opere di urbanizzazione, sopportate a norma dello stesso articolo e salve le perequazioni già effettuate in base all'articolo 54.

I valori d'incremento o decremento vanno computati rispetto al valore d'uso degli immobili precedente alla data di adozione del piano d'insieme, di cui all'art. 20.

Le proprietà immobiliari che subiscano un decremento di valore per effetto di mutamenti di destinazione rispetto a precedenti piani regolatori particolareggiati, formati in base a leggi precedenti alla presente, o piani esecutivi formati ai sensi della presente, o piani di lottizzazione, tutti regolarmente approvati secondo le rispettive procedure, hanno diritto ad un indennizzo pari al danno subito. Tale indennizzo, è corrisposto dal Comune o mediante corrispettivo in danaro secondo modalità da stabilirsi, o mediante cessione di proprietà di lotti edificabili nelle aree di cui all'art. 47, e comunque entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data dell'accertamento.

L'accertamento è promosso dalle parti ed eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale, per quanto concerne le aree, e dall'Ufficio del Genio Civile per gli edifici e manufatti.

Avverso l'accertamento è ammesso gravame innanzi alla magistratura ordinaria.

Art. 61 - Aree destinate . ad edilizia popolare statale o sovvenzionata.

Le aree destinate ad edilizia popolare statale o sovvenzionata, specificate nel programma di attuazione, di cui all'art. 30, sono acquistate dagli Enti interessati alle stesse condizioni contemplate

dall'art. 58. Le cessioni di dette aree è obbligatoria; l'obbligo è notificato dal Sindaco entro 30 giorni dall'approvazione del programma stesso.

Art. 62 - Fondo regionale per l'urbanizzazione.

La Regione provvede alla costituzione di un Fondo regionale per l'urbanizzazione, formando un consorzio fra Enti pubblici ed Istituti di Credito, al fine di anticipare ai privati ed Enti obbligati alle opere di urbanizzazione primaria, di cui agli articoli precedenti, le somme occorrenti, con rimborso decennale ed al tasso ufficiale maggiorato del 2% per spese di gestione. Analoghe anticipazioni potranno essere consentite ai Comuni per le opere di urbanizzazione di loro spettanza.

Art. 63 - Termini per l'attività edilizia privata.

I proprietari delle aree comprese in un piano esecutivo, o in un piano di lottizzazione approvato, sono obbligati ad eseguire le opere di trasformazione nel tempo fissato dai piani. I proprietari inadempienti, al termine del periodo fissato dal piano, sono messi in mora dal Comune per un periodo non superiore a mesi 12, trascorso il quale, il Comune procede all'esproprio dell'area attribuendole un valore inferiore del 25% a quello di mercato, con ulteriore deduzione delle spese per l'urbanizzazione primaria di loro competenza non ancora corrisposte. L'area espropriata viene messa all'asta per l'edificazione. Gli eventuali ricavi dall'operazione sono devoluti al fondo di cui all'articolo 47.

Art. 64 - Poteri di vigilanza dell'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale.

L'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale ha potere di vigilanza sulla fedele attuazione dei piani generali ed esecutivi; esso si sostituisce all'Autorità comunale nei casi in cui questa operi in contrasto o in deroga con le prescrizioni dei piani approvati.

TITOLO VI

NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA

Art. 65 - Licenza di costruzione e di trasformazione edilizia.

Su tutto il territorio nazionale la costruzione di edifici e la trasformazione di quelli esistenti non potrà iniziarsi senza il preventivo rilascio di apposita licenza edilizia da parte delle Autorità competenti.

Ogni demolizione di immobile o di alberatura vincolata ai fini paesistici, a norma dell'art. 33 h), deve essere preventivamente autorizzata.

Art. 66 - Rilascio della licenza edilizia.

Il rilascio della licenza è subordinato all'accertamento del pieno rispetto delle prescrizioni dei piani generali ed esecutivi, ove esistano; nel qual caso essa è di competenza del Sindaco su conforme parere della commissione edilizia comunale, sentito altresì il parere vincolante della commissione degli esperti, di cui all'art. 37, nel caso di progetti ricadenti nelle zone di risanamento conservativo.

Nei Comuni non obbligati a redigere i piani comunali e facenti parte di un comprensorio, essa è rilasciata dall'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale per i nuovi insediamenti di edilizia popolare e sovvenzionata, per le lottizzazioni e le nuove costruzioni in zone soggette a vincolo storico, ambientale e paesistico, per i nuovi insediamenti industriali e per gli ampliamenti superiori al 30% del volume degli edifici industriali esistenti, per l'appoderamento agrario di

estensione pari o superiore alle 10 unità poderali minime; dal Sindaco per le restanti opere pubbliche e private, sentito il parere della commissione edilizia competente.

La licenza è rilasciata, in ogni caso, entro e non oltre 90 giorni dalla domanda; entro la stessa data sono notificate, con motivazione, le domande respinte o sospese in attesa di emendamento o per effetto di salvaguardia, ai sensi dell'art. 26.

I progetti sottoposti all'Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale per il rilascio di licenza debbono raggiungere l'unanimità di giudizio; in caso contrario il progetto, unitamente al giudizio espresso dall'Ente Comprensoriale, è sottoposto all'esame dell'Organo di Pianificazione Regionale; in caso di particolare importanza l'Organo di Pianificazione Regionale ha facoltà di rimettere il giudizio definitivo al Consiglio Tecnico Centrale.

Art. 67 - Licenza di abitabilità.

Nessun edificio di nuova costruzione o trasformato ricadente nel perimetro dei piani esecutivi potrà avere alcuna utilizzazione se non dopo il rilascio della licenza di abitabilità che dovrà attestare la rispondenza dell'edificio al progetto e l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ad esso connesse.

Per gli immobili non ricadenti nel perimetro dei piani esecutivi e fuori dalle lottizzazioni approvate può essere concessa la licenza di abitabilità soltanto se siano garantiti almeno la provvista di acqua potabile ed uno smaltimento igienico delle acque luride.

Art. 68 - Regolamento edilizio comunale.

Ciascun Comune dotato di piano generale provvede, entro 6 mesi dalla pubblicazione del decreto di approvazione, alla compilazione di un proprio regolamento edilizio, in armonia con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie R. D. 27 luglio 1934, n. 1265, e suoi aggiornamenti, oltreché con le prescrizioni del piano generale.

Esso detta norme essenzialmente sulle seguenti materie:

1. - formazione, attribuzioni e funzionamento della commissione edilizia comunale;
2. - procedura di presentazione delle domande di licenza per costruzione o trasformazione edilizia e lottizzazioni;
3. - caratteristiche tecniche dei progetti, di cui alla domanda precedente, e degli elaborati obbligatori (plani metrica quotata; rilievo degli eventuali edifici da trasformare; piante, prospetti e sezioni degli edifici in progetto con i particolari costruttivi ed architettonici e l'indicazione dei materiali e dei colori; impianti tecnici ecc.);
4. - particolari prescrizioni dimensionali costruttive ed estetiche ad integrazione delle norme dei piani generali ed esecutivi per determinate zone urbanizzate o da urbanizzare ;
5. - norme igieniche di interesse edilizio;
6. - arredo stradale e sistemazione a terra dello scoperto pubblico e privato e loro manutenzione;
7. - occupazione temporanea di suolo pubblico, lavori nel sottosuolo, garanzia per la pubblica incolumità;
8. - vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni di legge, dei regolamenti e dei piani.

Art. 69 - Regolamento edilizio comprensoriale.

A cura dell'Ente Comprensoriale per la pianificazioni territoriale saranno redatti regolamenti edilizi,

da valere per i Comuni del comprensorio non dotati di piano o non obbligati a redigerlo. Esso, oltre a dettare norme sulle materie di cui al precedente articolo, salvo i punti 1 e 4, determina i tipi edilizi e ne fissa le caratteristiche. L'Ente Comprensoriale, sentite le Amministrazioni interessate provvede alla costituzione di una o più commissioni edilizie competenti per gruppi di detti Comuni.

Art. 70 - Approvazione dei regolamenti edilizi.

I regolamenti edilizi comunali sono adottati dal Consiglio comunale e trasmessi al competente Ente Comprensoriale per la pianificazione territoriale che li presenta con il proprio parere all'approvazione dell'Organo di Pianificazione Regionale.

I regolamenti edilizi comprensoriali sono adottati dall'assemblea dell'Ente Comprensoriale e, dopo la pubblicazione nei Comuni interessati per un periodo di 30 giorni, sono trasmessi, con le eventuali osservazioni, all'Organo Pianificazione Regionale per l'approvazione.

Gli uni e gli altri sono resi esecutivi con decreto e Presidente della Regione.

Art. 71 – Vigilanza sulle costruzioni nel territorio comunale.