

PROVVEDITORATO REGIONALE alle OO. PP.
PER LA PUGLIA
SEZIONE URBANISTICA

6 LUG. 1970

PER COPIA CONFORME

Visto: L'ISPETTORE GENERALE
CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA

L. Lelli



REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL COMUNE DI

LATIANO

AL SINDACO DEL COMUNE DI LATIANO

PER IL CONCESSIONARIO

COMUNALE DI EDILIZIONE PUBBLICA

adunanza del 28 APR. 1970

n. 230/1



28 APR. 1970

L. Lelli
L. SEGRETARIO

Rielaborazione

10 DIC. 1969

Dott. Ing. Paolo Perretti

Perretti

F. L. IL PROVVEDITORE REGIONALE
(Ing. R. D'Alessandro)

Approvato con D. P. n° 16192/13 U
del 6-7-1970

INDICE

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI	3
Capo I	- Norme preliminari (artt. 1-2)	3
Capo II	- Commissione edilizia (artt. 3-5)	3
Capo III	- Licenza di costruzione (artt. 6-16)	5
Capo IV	- Autorizzazioni (artt. 17-18)	10
Capo V	- Esecuzione e controllo delle opere (artt. 19-21)	12
TITOLO II	- DISCIPLINA URBANISTICA	14
Capo unico	- Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri (artt. 22-23)	14
TITOLO III	- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	17
Capo I	- Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano (artt. 24-27)	17
Capo II	- Norme igieniche (artt. 28-39)	20
Capo III	- Norme relative alle aree scoperte (artt. 40-41)	25
Capo IV	- Norme di buona costruzione (artt. 42-43)	25
Capo V	- Uso di suolo, spazio e servizi pubblici (artt. 44-46)	26
Capo VI	- Garanzia della pubblica incolumità (artt. 47-51)	28
TITOLO IV	- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	31
INDICE ANALITICO		33
TABELLA DEI TIPI EDILIZI		39

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio, in armonia con le disposizioni contenute nelle leggi vigenti, detta le norme relative alle materie specificate dall'art. 33 della legge urbanistica 6 agosto 1942, n. 1150.

Per ogni altra materia o argomento si fa sempre riferimento alle relative leggi o disposizioni vigenti. Queste vengono riportate o richiamate, attraverso le corrispondenti note, in un'appendice, la quale non costituisce parte integrante del regolamento, e può quindi essere aggiornata — senza particolari formalità — ogni volta che l'evoluzione della legislazione lo richieda.

Il testo del presente regolamento edilizio tipo è stato sottoposto al preventivo parere del Ministero dei lavori pubblici, e la VI sezione del Consiglio superiore dei lavori pubblici, con voto n. 325 del 15 febbraio 1968, lo ha ritenuto meritevole di approvazione.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che « le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali », per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1).

CAPO II

Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco :

a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza ;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia e' composta :

- a) Dal Sindaco o da un assessore suo delegato , che presiede;
- b) dal Tecnico Comunale ;
- c) dall'Ufficiale Sanitario ;
- d) da due consiglieri comunali , uno della maggioranza ed uno della minoranza designati dal Consiglio Comunale;
- e) da un ingegnere , designato dal Consiglio Comunale , fra una terna proposta dall'Ordine degli Ingegneri ;
- f) da un geometra residente nel comune , designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dall'Albo dei geometri. =

Il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario non partecipano alle votazioni , ma hanno funzioni consultive per la Commissione , che ha l'obbligo di verbalizzare i loro pareri . =

I commissari di cui alle lettere e) , f) , durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se risulteranno assenti ingiustificati per tre riunioni consecutive . =

In casi di speciale importanza , il Sindaco , puo' invitare altre persone esperte nei problemi trattati, i quali daranno alla Commissione il proprio parere che sara' verbalizzato , senza partecipare alle votazioni. =

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura « esaminato dalla Commissione edilizia », completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

Licenza di costruzione

Art. 6

Opere soggette a licenza di costruzione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;

b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7

Lavori eseguibili senza licenza

Non è richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente art. 6.

Art. 9

Domande di licenza

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio dalla licenza. Proget-

tista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;

d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

a) corografia in scala non inferiore a 1 : 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1 : 1.000, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1 : 500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1 : 100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 × 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione dell'avvenuta denuncia delle opere per l'imposta di consumo.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali — dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) — il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

Art. 12

Licenza di costruzione

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al ri-

lascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 13

Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (1).

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art. 9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto *una tantum* il rinnovo della licenza che il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inse-

rite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Art. 16

Responsabilità

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

CAPO IV

Autorizzazioni

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7):

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 18

Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (7) il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO V

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 19

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 21

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie (8) e nella licenza di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 22

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 23

Definizioni degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE. È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. 3. 4. 5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA. È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. INDICE DI COPERTURA. È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (9), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11. VOLUME. È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. È compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti (10), se coperto.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

13. 14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. 16. DISTACCO DAI CONFINI. È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale — in rapporto al predetto volume — stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) *Ampio cortile*. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.

—→ b) *Patio*. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

c) *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

d) *Chiostrina*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 24

Campionature

È facoltà della Commissione edilizia di richiedere — in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico — i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

Art. 26

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m ^(4.00) ~~4,00~~ dal piano di marciapiede, o a m 4,20 dal piano stradale, ^(4.20) se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (*bow-windows*), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 27

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione *in situ*, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rila-

sciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

Norme igieniche

Art. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come « ampio cortile » e « patio » possono affacciare ambienti di qualunque destinazione ; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come « cortile » possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di vo-

lume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come « chiostrine » possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino ; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 30

Convogliamento acque luride

X Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti *in loco*.

Art. 31

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno ; le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterza possono essere illuminate artificialmente ed aereate con dispositivi meccanici.

Art. 32

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle mura-ture o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

Art. 33

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13). Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 34

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte (13) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

Art. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 4,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Art. 36

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 37

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per

i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m 3,00; ~~l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70.~~ Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a m 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aereazione artificiale dei medesimi.

Art. 38

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (14) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 40

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) — con particolare riferimento alle norme antisismiche — nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (16).

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà

piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 45

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 46

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 47

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 48

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 49

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 50

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 51

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

[Handwritten signature]

ART. 51 bis

CRITERI DI SICUREZZA- GAS LIQUIDI

Ai fini della sicurezza nell'interno delle abitazioni in relazione all'ultimazione domestica dei gas liquidi in bombole, si prescrivono i seguenti criteri:

- l'installazione della bombola di gas sarà all'esterno del locale nel quale trovansi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);=
- la protezione della tubazione fissa metallica, nello attraversamento delle murature, sarà con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere utilizzando materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;=
- per evitare la fuoriuscita del gas, in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile la applicazione di adatti dispositivi in commercio.=

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 52

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (1).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 53

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 54

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (17), ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

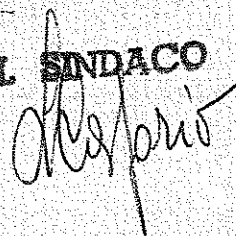
Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

14 DIC 1968

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Leonzio Muscio)



Fatto: IL SINDACO



Art. 2

Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 (1) della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui — fermo restando il carattere agricolo delle stesse — il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 (1) — penultimo comma — della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante — insediato o da insediare — la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

(1) Art. 41 *quinquies* del testo integrato (vedi p. 32 della presente appendice).

b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 (1) della legge n. 765): tali aree — in casi speciali — potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 4

Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi — definita al precedente articolo in via generale — è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità — per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa — di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità — detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti — di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

(1) Art. 41 *sexies* del testo integrato (vedi p. 34 della presente appendice).

Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12, dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - Zone E): la quantità minima è stabilita in mq 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale — quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse — debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 5

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 (1) della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 (2) della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

(1) Art. 41 *quinquies* del testo integrato (vedi p. 32 della presente appendice).

(2) Art. 41 *sexies* del testo integrato (vedi p. 34 della presente appendice).

Art. 6

Mancanza di aree disponibili

I Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art. 3/d (1) e dell'art. 5, n. 2 (2) della legge n. 765.

Art. 7

Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1 - Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2 - Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per Comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per Comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per Comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3 - Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4 - Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

- (1) Art. 10 del testo integrato (vedi p. 15 della presente appendice).
- (2) Art. 16 del testo integrato (vedi p. 17 della presente appendice).

Art. 8

Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1 - Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2 - Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3 - Zone C) contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4 - Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Art. 9

Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1 - Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2 - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3 - Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Le distanze minime tra fabbricati — tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a

fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) — debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 10

Pubblicazione del presente decreto

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, addì 2 aprile 1968

Il Ministro per i lavori pubblici

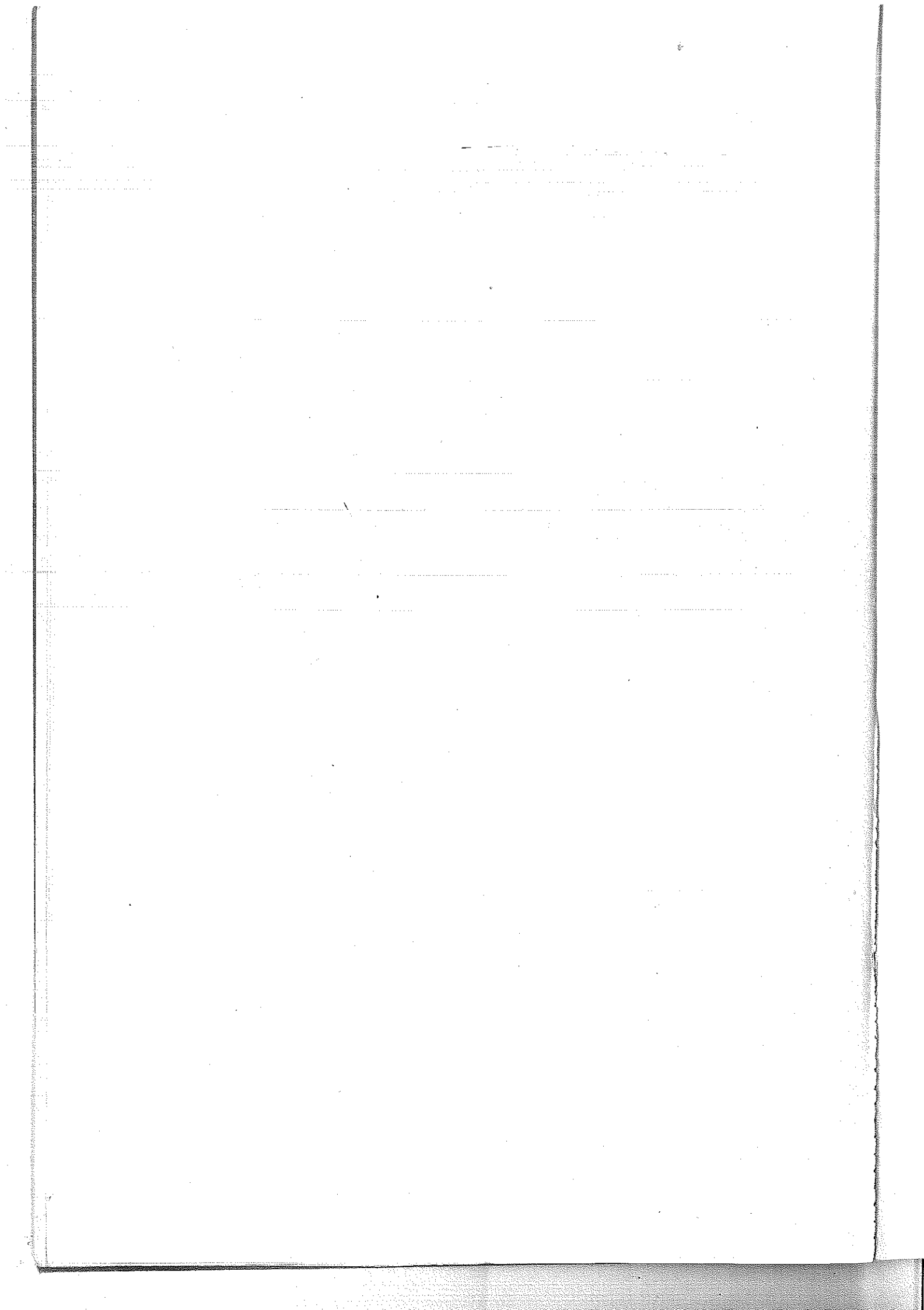
MANCINI

Il Ministro per l'interno

TAVIANI

PARTE V

**CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967
CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE
DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765**



**CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967
CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE
DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765**

Gli articoli citati nella presente circolare si riferiscono alla legge 6 agosto 1967, n. 765. Essi sono riportati nel testo « integrato » della legge urbanistica, a p. 9 segg.

Per la loro identificazione ci si potrà servire della Nota di raccordo fra le due leggi, riportata a p. 39.

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
DIREZIONE GENERALE DELL'URBANISTICA

Roma, 28 ottobre 1967

Div. XXIII
Prot. n. 3210

OGGETTO: *Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.*

I. PREMESSA

La legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata sulla *Gazzetta ufficiale* del 31 agosto 1967, n. 218, ed entrata in vigore il giorno successivo a tale pubblicazione — cioè il 1° settembre 1967 — è intesa essenzialmente a sollecitare la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali, ad assicurare che tali strumenti siano formati in modo rispondente all'interesse generale ed a garantire il rispetto della normativa urbanistica, che sinora è stata largamente e frequentemente violata.

Come vedesi, la nuova legge si propone di agire, in maniera determinante, sulle componenti causali del disordine urbanistico, che possono così sintetizzarsi: la carenza di regolamentazione urbanistica; la frequente non rispondenza degli strumenti ai criteri di una sana e corretta disciplina del territorio, soprattutto per quanto riguarda la densità, gli indici di utilizzazione edilizia e la dotazione di spazi e servizi pubblici; ed infine la generale inosservanza della normativa esistente.

Per raggiungere le finalità suindicate la legge prevede essenzialmente:

- la fissazione di termini perentori per gli adempimenti di competenza comunale;
- l'esercizio dei poteri sostitutivi degli organi statali nel caso di inadempienza del Comune, perdurante anche dopo l'invito a provvedere rivolto dal prefetto al Consiglio comunale;
- la disciplina dei poteri dell'amministrazione statale di introdurre modifiche di ufficio nei progetti comunali, con la rigorosa determinazione dei limiti di tali poteri;
- la regolamentazione delle lottizzazioni a scopo edificatorio, che vengono ad assumere il carattere di strumenti di attuazione dei piani regolatori generali;
- la determinazione *ope legis* di essenziali norme di salvaguardia (limiti di volume, di altezza, di densità fondiaria, ecc.) da osservare fino all'approvazione dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione;
- la determinazione di limiti e rapporti — da parte del Ministero dei lavori pubblici di concerto con i Ministeri competenti — per assicurare densità, spazi e servizi pubblici nell'ambito di una razionale sistemazione del territorio comunale, in misura adeguata alle esigenze urbanistiche, igieniche e sociali degli insediamenti umani;
- la limitazione dei poteri comunali di deroga soltanto agli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse;
- una più efficiente articolazione dei poteri sostitutivi e repressivi dell'autorità statale nei confronti delle costruzioni abusive ed illegittime;
- il potenziamento delle sanzioni penali ed amministrative, nonché la previsione di sanzioni pecuniarie e fiscali a carico dei trasgressori.

La nuova legge, nota ormai come legge urbanistica-ponte, comporta un notevole impegno dei pubblici poteri — soprattutto a livello degli Enti locali — al quale occorre far fronte con tutti i mezzi disponibili e con la decisa volontà di superare la situazione di « lassismo » nella formazione degli strumenti urbanistici, che tanti danni di carattere sociale, culturale ed economico ha arrecato finora all'assetto ed allo sviluppo delle nostre città.

È importante sottolineare che la legge nelle sue finalità è intesa non ad ostacolare ma ad agevolare lo sviluppo dell'attività edilizia, anche in relazione alle previsioni del programma economico nazionale ed alla necessità di predisporre le condizioni indispensabili per l'attuazione degli obiettivi di sviluppo indicati dal piano, che riguardano tanto l'edilizia abitativa quanto quella di carattere sociale e le opere infrastrutturali. Pertanto, una corretta applicazione della legge presuppone, soprattutto da parte delle amministrazioni comunali, una interpretazione che, in considerazione degli aspetti sociali ed economici dell'attività costruttiva, ne agevoli lo svolgimento nel rigoroso ambito

di una razionale impostazione urbanistica dell'espansione dei centri abitati e, più in generale, dell'assetto del territorio.

Allo scopo di assicurare un'applicazione della legge corretta e conforme alle finalità che essa chiaramente persegue e di favorire, per quanto possibile, l'uniforme interpretazione delle norme in essa contenute da parte degli enti chiamati ad applicarla, questo Ministero ritiene necessario — anche per corrispondere alle richieste dei Comuni e degli organi decentrati dell'amministrazione statale — di illustrare con la presente circolare la legge, chiarendo la *ratio*, il contenuto e la portata delle varie disposizioni. Queste vengono esaminate per gruppi, in relazione alla omogeneità dei contenuti ed alla identità degli scopi che esse si propongono.

II. DISCIPLINA URBANISTICA

Sotto tale titolo vengono esaminate un complesso di norme (artt. 1, 2, 3, 5, 9, 11, 12 e 20) intese essenzialmente a stimolare e rendere più rapida la formazione e la procedura di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi con gli annessi programmi di fabbricazione. Tali norme stabiliscono termini perentori per gli adempimenti comunali, assicurano concreta operatività agli interventi sostitutivi degli organi statali, definiscono i limiti e le procedure relative alle modifiche di ufficio, decentrano l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi e pongono precisi termini anche per gli atti di competenza degli organi statali.

1. *Formazione degli strumenti di disciplina urbanistico-edilizia - Interventi sostitutivi (artt. 1, 2, 11)*

A. Formazione dei piani regolatori generali (artt. 1, 2) - Spesa per la redazione dei piani (art. 1, primo comma)

L'art. 1 della nuova legge modifica l'art. 8 della legge urbanistica del 1942 riguardante la formazione dei piani regolatori generali, l'obbligo di detta formazione per i Comuni inclusi in appositi elenchi e l'eventuale intervento sostitutivo dell'autorità statale in caso di inadempienza da parte delle amministrazioni comunali.

Il predetto art. 1 mantiene e riafferma la facoltà per tutti i Comuni — senza distinzione di grandezza e di importanza — di formare il piano regolatore generale del proprio territorio ed introduce una innovazione di carattere procedurale, stabilendo che la delibera consiliare, con la quale il Comune decide di procedere alla formazione del piano regolatore, non è soggetta, come è avvenuto finora, all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa, ma diventa esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530.

Lo stesso articolo precisa che la spesa per la formazione dei piani è obbligatoria.

Mentre rimangono inalterati il secondo e il terzo comma del citato art. 8 della legge urbanistica del 1942, relativi all'obbligo della

formazione del piano per i Comuni inclusi in appositi elenchi, la nuova legge sostituisce gli ultimi tre commi dello stesso art. 8, modificando sostanzialmente le modalità e le forme dell'intervento sostitutivo.

Invero, la grande maggioranza dei Comuni finora inclusi negli elenchi non ha formato il piano ovvero non lo ha adottato o, infine, non lo ha presentato ai competenti organi per l'approvazione. Ciò è avvenuto anche perché i poteri di intervento attribuiti all'autorità statale si sono rivelati in pratica privi di qualsiasi efficacia, cosicché la inadempienza da parte dei Comuni obbligati non ha trovato il giusto e necessario correttivo rappresentato dall'azione sostitutiva dell'autorità statale.

Il sistema previsto dalla citata norma per i Comuni obbligati — inclusi in elenchi dopo l'entrata in vigore della legge — può così riassumersi:

a) nomina dei progettisti ovvero conferimento dell'incarico per la formazione del piano: la relativa delibera deve essere adottata entro tre mesi dalla data del decreto di inclusione in elenco. Ovviamente, anche se la legge parla di « nomina dei progettisti », l'espressione non esclude che l'incaricato possa essere assunto dagli Uffici tecnici comunali;

b) adozione del piano: deve essere deliberata entro 12 mesi dalla data del provvedimento di nomina dei progettisti;

c) presentazione del piano al Ministero dei lavori pubblici: deve avvenire entro due anni dalla data di inclusione in elenco;

d) inosservanza dei termini suddetti: il prefetto — salvo proroga non superiore complessivamente ad un anno, che il Ministero dei lavori pubblici può concedere in caso di accertata necessità — convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei relativi provvedimenti entro il termine di 30 giorni, decorso il quale inutilmente, il prefetto stesso nomina, d'intesa con il provveditore alle opere pubbliche, un commissario per gli adempimenti di cui alle lettere a), b) e c);

e) restituzione del piano al Comune per integrazioni, modifiche o rielaborazione: 1) il Comune deve provvedere entro il termine di 180 giorni dalla data di restituzione del piano; 2) scaduto tale termine, il prefetto convoca il Consiglio comunale perché deliberi entro 30 giorni, trascorsi inutilmente i quali, il prefetto stesso nomina un commissario per l'adozione delle modifiche, integrazioni e prescrizioni ministeriali.

Va chiarito che, entro il suindicato termine di 180 giorni, il Comune deve provvedere sia alla redazione delle modifiche ed integrazioni od alla rielaborazione del piano, sia alla relativa delibera di adozione.

È appena il caso, poi, di precisare che le modifiche di cui sopra non sono evidentemente quelle che l'autorità di controllo può introdurre d'ufficio nel piano: per queste ultime, come si vedrà, la legge richiede soltanto le controdeduzioni comunali da adottare entro 90 giorni;

f) iscrizione in bilancio della spesa per la redazione o la rielaborazione d'ufficio del piano: quando in caso di inadempienza comunale il prefetto provvede alla nomina del commissario per la redazione del piano o per la sua rielaborazione, il prefetto stesso, d'intesa con il provveditore alle opere pubbliche, promuove l'iscrizione della relativa spesa nel bilancio comunale;

g) approvazione del piano da parte del Ministero dei lavori pubblici: deve intervenire entro un anno dalla presentazione degli atti al Provveditorato alle opere pubbliche, salvo che il Ministero non restituisca prima gli atti medesimi al Comune per rielaborazioni, modifiche od integrazioni.

Come vedesi, l'intervento sostitutivo, che in precedenza era facoltativo e limitato alla sola fase di formazione del piano regolatore, diventa ora obbligatorio e viene esteso a tutti gli adempimenti di competenza comunale, ivi compresa la presentazione degli atti al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione.

È peraltro da rilevare che, diversamente da quanto stabiliva il ripetuto art. 8 — secondo il quale, trascorso il termine assegnato, poteva senz'altro essere disposta la compilazione d'ufficio del piano — l'art. 1 crea un sistema inteso a sollecitare l'azione dell'autorità comunale, a cui spetta istituzionalmente la competenza primaria in materia di formazione della regolamentazione urbanistica. Alla scadenza dei termini assegnati per ogni adempimento, il prefetto non si sostituisce senz'altro all'autorità comunale, ma convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei necessari provvedimenti e, solo quando l'organo deliberante rimanga inerte senza motivo, il prefetto nomina un commissario con competenza limitata all'atto da compiere.

Le nuove disposizioni, date le finalità cui sono volte, non potevano non trovare applicazione anche nei confronti dei Comuni già da tempo inclusi negli elenchi e tuttora inadempienti.

Per detti Comuni la nuova legge stabilisce, all'art. 2, che essi debbono provvedere «agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi» dall'entrata in vigore della legge stessa, trascorsi i quali trovano applicazione, nei loro confronti, le disposizioni dell'art. 1.

La dizione usata dalla legge lascia intendere chiaramente che entro il termine stabilito devono essere espletati tutti gli adempimenti necessari per la «formazione» del piano, quale espressione della volontà comunale, e che quindi nel periodo di tempo indicato deve intervenire la delibera di adozione.

Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dell'art. 1: ovviamente, in relazione allo stato delle procedure e delle elaborazioni, le quali possono configurare varie situazioni.

Prima, però, di esaminare queste ultime, occorre chiarire che detto art. 1 stabilisce un termine complessivo di due anni, dalla data di inclusione in elenco, per la presentazione del piano e, nell'ambito di tale periodo, i termini di tre mesi per il conferimento dell'incarico e di dodici mesi per la redazione e l'adozione del piano. Ne consegue, anche se la legge non lo dice esplicitamente, che dal momento dell'adozione il Comune ha normalmente nove mesi di tempo per effettuare l'istruttoria del piano adottato e per presentarlo all'autorità com-

petente per l'approvazione, a meno che i precedenti adempimenti — conferimento dell'incarico, formazione ed adozione del piano — non vengano effettuati entro termini inferiori a quelli stabiliti dal legislatore rispettivamente in tre e dodici mesi.

È necessario ora esaminare le diverse situazioni che possono presentarsi per i Comuni inclusi in elenco prima dell'entrata in vigore della nuova legge:

— Comuni che non hanno ancora redatto o completato la redazione del piano o comunque non hanno ancora adottato il piano: debbono provvedere alla formazione e all'adozione entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; alla presentazione entro i successivi nove mesi e cioè entro il 1° dicembre 1968;

— Comuni che hanno già adottato il piano: debbono presentarlo per l'approvazione entro nove mesi dall'entrata in vigore della legge, e cioè non oltre il 1° giugno 1968.

È appena il caso di aggiungere che nell'ipotesi in cui il termine di sei mesi per l'adozione fosse insufficiente, in relazione allo stato delle elaborazioni, il Ministero dei lavori pubblici può concedere una proroga ai sensi del terzo comma dell'art. 1. Lo stesso può dirsi nel caso che il Comune intenda riadottare il piano o per renderlo rispondente alla situazione obiettiva o per adeguarlo ai limiti ed ai rapporti che saranno stabiliti con decreto in base all'art. 17.

Si è già detto che l'art. 1 della nuova legge stabilisce che la spesa per la redazione del piano regolatore generale è obbligatoria per tutti i Comuni, inclusi o non negli elenchi.

Non può non sottolinearsi l'importanza di tale disposizione, che costituisce uno stimolo a formare i piani, soprattutto per i piccoli Comuni, i quali spesso hanno giustificato la propria inerzia con le difficoltà di bilancio.

Occorre mettere in rilievo che — come questo Ministero ha già avuto occasione di precisare — la spesa per la redazione dei piani, a prescindere dalla obbligatorietà sancita dalla legge n. 765, dovrebbe avere normalmente carattere prioritario per le amministrazioni comunali, anche per ragioni meramente economico-finanziarie, poiché è evidente che ogni piano comporta notevoli economie, nella misura in cui assicura una disciplina ed una programmazione — nel tempo e sul territorio — degli insediamenti e delle relative infrastrutture.

Se si tengono presenti gli sprechi dal punto di vista economico e sociale, che lo sviluppo disordinato dei centri abitati ha causato, potrebbe apparire addirittura incomprensibile come considerazioni di carattere esclusivamente finanziario (peraltro riferibili a bilanci che prevedevano altre spese certamente meno importanti) abbiano impedito a diversi Comuni di dotarsi di un piano regolatore.

In merito alla nuova disposizione occorre chiarire che nella spesa per la compilazione del piano non vanno inclusi soltanto gli onorari da corrispondere ai progettisti incaricati, ma anche le altre spese necessarie come, ad esempio, quelle per indagini statistiche, rilevamenti, cartografia ed aerofotogrammetria, indagini geologiche, idrogeologiche, ecc.

B. Formazione dei regolamenti edilizi e dei programmi di fabbricazione (art. 11)

La nuova legge, all'art. 11, modificando integralmente il secondo comma dell'art. 35 della legge urbanistica — che prevedeva, in caso di inerzia del Comune, la compilazione d'ufficio del regolamento edilizio da parte del prefetto — pone in essere un sistema articolato di interventi sostitutivi che hanno lo scopo di assicurare, nel più breve tempo, una regolamentazione edilizia in tutti i Comuni che ancora ne sono privi.

Il sistema in parola ricalca quello stabilito per i piani regolatori generali, nel senso che la legge prende in considerazione ognuno degli atti necessari per la formazione del regolamento e la sua presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione; e prevede, prima dell'intervento d'ufficio, la sollecitazione dell'iniziativa dell'organo deliberante comunale.

Per maggiore chiarezza si ritiene opportuno esporre sinteticamente detto sistema, così come è stato fatto per i piani regolatori generali:

a) adozione del regolamento: deve essere deliberata dai Comuni — che non hanno ancora adeguato i vecchi regolamenti alle disposizioni della legge del 1942 — entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; tale termine può essere prorogato per un periodo di tempo non superiore complessivamente a sei mesi da parte del Ministero dei lavori pubblici, in caso di comprovata necessità, su tempestiva e motivata richiesta del Comune;

b) inosservanza del termine suddetto, eventualmente prorogato: il prefetto convoca il Consiglio comunale perché adotti gli adempimenti necessari — designazione dei progettisti, adozione, presentazione del regolamento — entro 30 giorni.

L'intervento del prefetto avrà diverso contenuto in relazione allo stato delle elaborazioni e delle procedure, quale risulterà allo scadere dei sei mesi o della proroga eventualmente concessa.

Ad esempio, se a tale data il Comune avrà provveduto soltanto alla redazione del regolamento, il prefetto inviterà il Consiglio comunale a deliberarne entro 30 giorni l'adozione; se invece il Comune avrà adottato il regolamento ma non lo avrà presentato all'autorità competente per l'approvazione, sarà invitato dal prefetto a farlo entro 30 giorni;

c) nomina del commissario: deve essere fatta dal prefetto alla scadenza dei 30 giorni, qualora il Consiglio comunale non abbia adottato alcuna deliberazione.

Il commissario dovrà limitarsi a compiere l'atto per il quale il Consiglio comunale è stato invitato a deliberare.

Quando trattasi di designazione del progettista, questa dovrà essere fatta dal commissario d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche;

d) restituzione del regolamento per modifiche, integrazioni o rielaborazioni: il Comune deve provvedere entro 90 giorni dalla

restituzione degli atti; in caso di inadempienza si applicano le disposizioni di cui alle lettere b) e c);

e) iscrizione d'ufficio della spesa nel bilancio comunale: viene promossa dal prefetto, d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del regolamento edilizio.

La norma dell'art. 11 si riferisce specificamente ai regolamenti edilizi approvati prima dell'entrata in vigore della legge del 1942 e mai uniformati alle disposizioni di questa.

Peraltro, appare opportuno richiamare l'attenzione delle amministrazioni comunali, che abbiano già in passato provveduto al prescritto adeguamento, sulla necessità che esse curino un sollecito aggiornamento di tutte quelle norme dei loro regolamenti edilizi che appaiono comunque superate, o che risultino di controversa interpretazione; come pure di quelle norme che siano risultate di impossibile applicazione perché in contrasto con disposizioni diverse.

La necessità di tali modifiche appare evidente quando si consideri il complesso di nuove o di più gravi sanzioni che la legge n. 765 riconnette all'inosservanza delle norme dei regolamenti edilizi, dalla quale, in particolare, possono derivare l'annullamento della licenza e la sospensione o la demolizione delle opere.

2. *Modifiche di ufficio in sede di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi (artt. 3; 5, quinto comma; 12, terzo comma)*

Gli artt. 3; 5, quinto comma e 12, terzo comma della legge stabiliscono rispettivamente che, con il decreto di approvazione, possono essere introdotte modifiche nei piani regolatori generali, in quelli particolareggiati e nei regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione.

Al riguardo deve osservarsi che il legislatore, nel definire i limiti procedurali e sostanziali del potere dell'autorità di controllo d'introdurre *ex officio* modifiche nei piani e nei regolamenti, ha seguito il criterio di assicurare un giusto temperamento tra il rispetto della autonomia comunale e l'esigenza di garantire la tutela degli interessi generali in ordine sia alla regolamentazione del territorio comunale, e quindi alla specifica tutela degli interessi della comunità, sia all'inserimento di tale regolamentazione in quella più vasta interessante l'intero territorio nazionale o parte di questo, sia infine agli interessi direttamente tutelati dallo Stato.

Il potere di modificare i piani ed i regolamenti comunali *ex officio* è rigorosamente delimitato, nel senso che la legge specifica quali sono le modifiche che possono essere introdotte d'ufficio. E non vi è dubbio che tale specificazione ha carattere tassativo e non esemplificativo.

D'altra parte, qualsiasi proposta di modifica non potrà essere approvata se non sia stato prima sentito il Comune, il quale deve far conoscere, con delibera consiliare, le proprie controdeduzioni entro 90 giorni per i piani regolatori generali e particolareggiati ed entro 60 giorni per i regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione: termini che decorrono dal ricevimento della comunicazione dei competenti organi statali.

Qualora il Comune accetti le modifiche, l'autorità statale le introduce in sede di approvazione. Nel caso, invece, in cui il Comune dissenta, l'autorità competente, qualora ritenga di dover insistere nelle modifiche stesse, dovrà congruamente motivare le sue determinazioni nel provvedimento di approvazione.

Per quanto concerne le modifiche ai piani particolareggiati, va osservato che, data la natura di questi ultimi, esse non possono non avere una diretta incidenza sui diritti dei privati, sia che prevedano un aumento sia che comportino un'attenuazione dei vincoli e delle limitazioni. Pertanto, la legge opportunamente prescrive che tali modifiche debbano essere pubblicate dal Comune, perché siano conosciute dagli interessati, in vista di possibili opposizioni.

La delibera con la quale il Comune formula le sue controdeduzioni in ordine alle modifiche proposte è pubblicata il primo giorno festivo ed inviata nei successivi 15 giorni all'autorità competente per l'approvazione. La brevità del termine stabilito per la trasmissione del provvedimento comunale, è argomento decisivo per interpretare la norma nel senso che essa esclude l'intervento della Giunta provinciale amministrativa. D'altra parte va rilevato che l'atto contenente le controdeduzioni, anche se è formalmente una delibera, non comporta alcuna determinazione in ordine alle previsioni del piano, ma ha soltanto lo scopo di far conoscere all'autorità statale il « punto di vista » del Consiglio comunale in merito alle modifiche proposte dall'autorità medesima, cui la legge attribuisce il potere di includere nel piano, con suo atto autonomo, tali modifiche.

Nel caso in cui il Comune entro il termine stabilito non deliberi ovvero non trasmetta la delibera all'autorità competente, questa potrà procedere legittimamente all'introduzione delle modifiche nel progetto comunale. Questa interpretazione deriva dal carattere chiaramente perentorio attribuito dal legislatore al termine suddetto ed è confortata dalla considerazione che, diversamente, l'inerzia del Comune potrebbe impedire o ritardare per un tempo indefinito l'approvazione dei piani e dei regolamenti: approvazione che invece deve avvenire entro termini fissati dalla legge.

Va, inoltre, osservato che la mancata approvazione dei piani e dei regolamenti entro il termine di un anno dalla trasmissione degli atti da parte del Comune, comporta — come meglio si vedrà in seguito — conseguenze di notevole rilievo. Ed infatti dopo tale data non trova più applicazione la salvaguardia *ope legis* stabilita dall'art. 17 — che si concreta in una serie di limitazioni all'attività costruttiva riguardanti il volume, il numero dei piani e l'altezza degli edifici — e possono essere autorizzate lottizzazioni prima dell'approvazione del piano o del programma di fabbricazione.

3. *Semplificazione ed acceleramento delle procedure (artt. 1, primo e settimo comma; 3, terzo comma; 5, primo e settimo comma; 12, primo, quinto e sesto comma; 20)*

La nuova legge contiene diverse norme intese a rendere più rapido l'iter di approvazione dei piani, attraverso il decentramento e la

semplificazione di vari adempimenti ed atti procedurali. Tali norme prevedono:

a) l'eliminazione della speciale approvazione per le delibere, con le quali i Comuni decidono di procedere alla formazione del piano regolatore generale (art. 1, primo comma).

Tali delibere, come si è accennato, divengono esecutive ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Esse, pertanto, non debbono più essere sottoposte alla Giunta provinciale amministrativa, ma soltanto trasmesse al prefetto entro 8 giorni dalla loro data e pubblicate per 15 giorni; in mancanza di annullamento prefettizio, da pronunziare nel termine di 20 giorni, esse divengono esecutive a seguito di detta pubblicazione;

b) la pubblicazione delle delibere contenenti le deduzioni comunali alle proposte di modifiche di ufficio.

Gli artt. 3, terzo comma; 5, settimo comma e 12, quinto comma, stabiliscono che le deduzioni comunali alle proposte di modifica, rispettivamente, al piano generale, a quello particolareggiato ed al regolamento edilizio, sono adottate con deliberazione da pubblicare soltanto nel primo giorno festivo e trasmesse all'autorità competente per l'approvazione nei successivi 15 giorni. Oltre a semplificare la procedura, tali disposizioni eliminano la facoltà dei privati di presentare osservazioni od opposizioni in tale sede. Per le modifiche ai piani particolareggiati, come si è detto, è prevista la pubblicazione delle modifiche stesse ai sensi dell'art. 15 della legge del 1942 — per consentire la presentazione di opposizioni da parte dei proprietari interessati — ma prima che venga adottata la delibera consiliare sulle controdeduzioni, anch'essa soggetta a pubblicazione limitatamente al primo giorno festivo;

c) il decentramento dell'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

La nuova legge dispone un largo decentramento di competenze in materia di approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi. Fermo restando, infatti, il primo comma dell'art. 10 della legge urbanistica, secondo il quale i piani regolatori generali sono approvati con decreto del Presidente della Repubblica, la nuova legge stabilisce che:

— i piani particolareggiati (art. 5, primo comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per i lavori pubblici;

— i regolamenti edilizi e gli annessi programmi di fabbricazione (art. 12, primo comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con quello per la sanità.

Sia per i piani particolareggiati che per i regolamenti edilizi, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione, può avocare a sé l'approvazione dei piani e dei regolamenti. In tal caso l'approvazione avviene con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori

pubblici e, per i regolamenti edilizi, sentito anche il Ministero della pubblica istruzione.

Il Ministero dei lavori pubblici ha già esercitato tale potere riservando alla sua competenza l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi dei Comuni compresi nei decreti ministeriali nn. 2577 e 5840 del 1° settembre 1967, pubblicati sulla *Gazzetta ufficiale* n. 242 del 27 settembre 1967;

d) la fissazione di termini per gli adempimenti da parte degli organi statali (artt. 1, settimo comma; 12, sesto comma).

La legge pone termini precisi non soltanto per i singoli adempimenti comunali, ma, molto opportunamente, anche per le determinazioni dell'autorità statale, fissandoli in un anno per l'approvazione dei piani regolatori generali e in sei mesi per quella dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

Tali termini decorrono dalla data di presentazione degli atti all'Amministrazione dei lavori pubblici da parte del Comune. Essi, a differenza di quelli stabiliti per gli adempimenti comunali — il cui decorso fa scattare gli interventi sostitutivi — non possono ritenersi comminatori; ma, tuttavia, impegnano l'Amministrazione statale a provvedere nel tempo fissato.

Va, poi, precisato che la scadenza di tali termini, senza che l'autorità competente abbia provveduto, comporta alcune importanti conseguenze:

— la facoltà del Comune di autorizzare lottizzazioni — sempre previo nulla osta — in deroga al principio che esse sono vietate prima dell'approvazione dei piani o dei programmi di fabbricazione;

— la non applicabilità delle limitazioni previste nel primo, secondo e terzo comma dell'art. 17;

e) la fissazione di un termine per l'esercizio del controllo della Giunta provinciale amministrativa (art. 20).

L'art. 20 stabilisce un termine perentorio — 90 giorni — entro il quale deve essere esercitato il controllo della Giunta provinciale amministrativa sulle delibere comunali. Tale termine decorre dalla data di trasmissione della deliberazione e, nel caso che questa sia stata trasmessa prima dell'entrata in vigore della legge, da quest'ultima data. Decorso il termine suddetto, le deliberazioni assunte ai sensi della legge s'intendono approvate, in mancanza di provvedimenti da parte della Giunta provinciale amministrativa. Eventuali atti interlocutori non possono comportare alcun prolungamento del termine entro il quale debbono essere emessi i provvedimenti definitivi: siano essi di approvazione o di reiezione, totale o parziale.

Le delibere previste dalla legge sono quelle riguardanti l'adozione dei piani regolatori, generali e particolareggiati, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti, nonché le delibere riguardanti l'approvazione delle convenzioni per le lottizzazioni a scopo edificatorio.

La disposizione non si applica alle delibere che, pur essendo previste dalla legge n. 765, non sono soggette, in base alle norme di carattere generale, all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa: tra queste sono compresi, ad esempio, gli atti deliberativi riguardanti le controdeduzioni comunali in merito alle proposte di modifica dell'autorità statale.

La norma suindicata è di notevole importanza ai fini dell'acceleramento della procedura di approvazione degli strumenti urbanistici.

In proposito, anche in relazione a numerosi quesiti formulati dai Comuni, occorre precisare che il controllo della Giunta provinciale amministrativa, in quanto si sostanzia in un atto di approvazione, investe non solo la regolarità formale, ma anche il merito delle delibere comunali concernenti gli strumenti urbanistici.

Senonché appare opportuno ricordare che il Consiglio di Stato (parere della Sezione I, n. 1454 del 20 febbraio 1962) ha ritenuto « in applicazione del principio connaturato e coesistente dell'ordinamento amministrativo, che, laddove sussista un concorso di controlli, essi si coordinino tra di loro evitando duplicazioni e interferenze » e che, « *in subiecta materia*, si tratta appunto di coordinare il sistema di controllo previsto dalla legge comunale e provinciale con quello contemplato dalla legge urbanistica: di modo che la Giunta provinciale amministrativa può esercitare il proprio sindacato prevalentemente sulla regolarità formale e sul merito finanziario dei piani e solo sommariamente sul merito urbanistico, mentre gli organi dell'amministrazione dei lavori pubblici possono riguardare specificamente l'aspetto tecnico-urbanistico ».

Tale parere, riguardante i limiti del potere di controllo spettante alle Giunte provinciali amministrative sulle deliberazioni comunali concernenti i piani regolatori, ha formato oggetto della circolare del Ministero degli interni 10 maggio 1962, n. 16500.2.16/13/4161, diretta alle Prefetture: circolare sulla cui applicazione si richiama l'attenzione dei signori prefetti.

4. *Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali (art. 3, ultimo comma)*

La legge 3 novembre 1952, n. 1902, successivamente modificata dalle leggi 21 dicembre 1955, n. 1357, 30 luglio 1959, n. 615 e 5 luglio 1966, n. 517, ha introdotto nel nostro ordinamento le misure di salvaguardia, in base alle quali i sindaci hanno la facoltà di sospendere le proprie determinazioni sulle domande di licenza edilizia, quando riconoscano che tali domande siano in contrasto con il piano adottato; ed i prefetti possono, su richiesta del sindaco, ordinare la sospensione delle opere che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei piani.

Tali misure hanno ambedue carattere facoltativo. L'art. 3 della nuova legge stabilisce invece che le « normali misure di salvaguardia » sono obbligatorie.

La norma è chiaramente intesa ad eliminare i gravi inconvenienti che il carattere facoltativo delle misure di salvaguardia ha finora comportato: esse, infatti, hanno avuto generalmente un'applicazione molto limitata e casuale, con conseguente pregiudizio per l'attuazione dei piani, e, d'altra parte, si sono rivelate, proprio per la discrezionalità attribuita ai sindaci, uno strumento discriminatorio e una fonte di ricorsi giurisdizionali.

Va precisato che la norma:

a) riguarda soltanto le misure di competenza del sindaco che nella prassi costante sono state sempre considerate normali rispetto a quelle demandate ai prefetti, ritenute eccezionali;

b) si applica ai piani regolatori generali dei Comuni — obbligati o non — e non ai piani particolareggiati e ai programmi di fabbricazione, in quanto la *sedes materiae* esclude ogni possibilità di estensione della norma a strumenti diversi dal piano regolatore generale;

c) trova applicazione, ovviamente, anche nei riguardi dei piani regolatori generali adottati prima dell'entrata in vigore della legge, poiché il potere-dovere del sindaco viene esercitato nel momento in cui egli adotta le sue determinazioni in merito alla sospensione del rilascio della licenza edilizia. Ed in tale momento va osservata la nuova norma, la quale prescrive che non possono essere autorizzate opere in contrasto con le previsioni adottate.

D'altra parte, non sarebbe neanche ipotizzabile la facoltà del sindaco di concedere la licenza per opere difformi dal piano adottato, poiché esso non dispone più di alcun potere discrezionale;

d) esclude che le determinazioni del sindaco debbano essere assunte, come prevedono le precedenti norme, su conforme parere della Commissione edilizia comunale.

Il parere di detta Commissione, in ordine all'esistenza del contrasto con il piano regolatore adottato, resta obbligatorio, ma non può considerarsi vincolante.

Va precisato, per corrispondere a richieste di chiarimenti di alcuni Comuni, che le misure di salvaguardia, di competenza del sindaco, non possono, evidentemente, applicarsi alle licenze già concesse e che quindi la nuova norma non riguarda le licenze rilasciate prima dell'entrata in vigore della legge n. 765, né le volture, proroghe e varianti relative a tali autorizzazioni: sempre che le varianti rientrino nei limiti già autorizzati.

5. Relazione sulla spesa preventivata (art. 9)

L'art. 30 della legge urbanistica prescriveva che i piani regolatori generali, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati fossero corredati da un piano finanziario, sottoposto a speciale approvazione.

Tale disposizione ha comportato notevoli difficoltà per i Comuni, i quali all'atto della formazione del piano avrebbero dovuto prevedere ed impegnare, sia pure in forme diverse, i mezzi finanziari occorrenti per la formazione dei demani comunali di aree e per l'attuazione dei piani particolareggiati: oltre tutto, con un notevole anticipo rispetto al periodo di tempo previsto per le espropriazioni e per l'esecuzione delle opere. La norma è stata una delle cause principali della limitata formazione degli strumenti attuativi dei piani regolatori generali ed ha comportato, inoltre, non lievi ritardi nell'approvazione dei piani a causa della complessa istruttoria prevista per il piano finanziario. Per quest'ultimo motivo la nuova disposizione viene presa in esame

nella parte di questa circolare che riguarda la semplificazione delle procedure.

L'art. 9 della nuova legge, riproducendo una norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, dispone la sostituzione del piano finanziario con una « relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano ».

Tale relazione deve accompagnare i piani regolatori generali soltanto nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 18 della legge urbanistica del 1942, mentre è sempre richiesta a corredo dei piani particolareggiati.

In base alle nuove norme, quindi, il Comune, in sede di formazione dei piani regolatori generali e dei piani particolareggiati, deve limitarsi a formulare previsioni di massima circa la spesa occorrente per l'attuazione dei piani; e non è pertanto più tenuto ad indicare i mezzi finanziari necessari per far fronte alla spesa stessa.

La previsione di spesa ha carattere programmatico e come tale è soggetta a revisioni ed aggiornamenti.

III. CONTROLLO URBANISTICO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Allo scopo di evitare che l'utilizzazione del suolo avvenga in forma urbanisticamente incontrollata ovvero sulla base di strumenti irrazionali, gli artt. 8, 17, 18, 19 contengono una serie di norme che hanno, specificamente, per oggetto:

- a) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;
- b) le limitazioni dell'attività costruttiva da osservare:
 - in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione e fino alla loro approvazione;
 - in assenza di strumenti attuativi: piani particolareggiati e piani di lottizzazione;
 - indipendentemente dagli strumenti urbanistici, per la tutela dell'interesse pubblico connesso alla circolazione ed al traffico;
- c) disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni.

Prima di illustrare le norme riguardanti i singoli argomenti sopra specificati, appare opportuno precisare in via generale che:

- si intendono « sprovvisti » di piano regolatore generale e di programma di fabbricazione i Comuni che non abbiano ancora ottenuto l'approvazione dei predetti strumenti;
- per « piano regolatore generale » deve intendersi quello previsto dall'art. 7 della legge urbanistica del 1942;
- nei Comuni dotati di piani regolatori approvati prima della legge del 1942, di piani di ricostruzione, ecc., la mancanza del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione comporterà, sol-

tanto nelle zone esterne al perimetro di detti piani, l'applicazione della salvaguardia *ope legis* di cui all'art. 17 ed il divieto di procedere a lottizzazioni.

6. Lottizzazioni (artt. 8; 10, quarto comma)

A. Premessa

L'art. 28 della legge urbanistica stabiliva il divieto di procedere, prima dell'approvazione del piano particolareggiato, a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione comunale.

La mancanza di un esplicito divieto di lottizzazione in assenza del piano regolatore generale e la diffusa carenza di tale strumento, hanno fatto sì che le lottizzazioni divenissero lo strumento normale di espansione delle città, e, più in generale, di realizzazione degli insediamenti residenziali.

Il fenomeno — caratterizzato essenzialmente dalla casualità ed irrazionalità delle scelte ubicazionali, proprio a causa dell'assenza di qualsiasi inquadramento urbanistico — ha assunto, soprattutto negli ultimi anni, proporzioni notevoli pregiudicando, spesso irrimediabilmente, le zone di espansione urbana, le coste e le più suggestive località alpine ed appenniniche. Ed ha comportato anche notevoli oneri finanziari per i Comuni, sia per le ragioni suindicate e sia perché nella maggior parte dei casi i proprietari hanno assunto a loro carico soltanto le opere di urbanizzazione primaria e, talora, neanche queste.

Tale situazione richiedeva una soluzione legislativa, che disciplinasse in maniera rigorosa l'attività lottizzatrice fornendo ai Comuni i mezzi per controllarla e chiamando i privati a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

B. Lottizzazioni poste in essere dopo l'entrata in vigore della legge n. 765

La legge stabilisce, all'art. 8, un nuovo regime per le lottizzazioni che può essere riassunto come appresso.

a) È stabilito il tassativo divieto di qualsiasi lottizzazione a scopo edilizio, prima della formale approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione.

La *ratio* di tale disposizione è evidentemente quella di impedire utilizzazioni edificatorie del territorio comunale non inquadrate in un disegno urbanistico, dotato di una sua logica e di una sua organicità.

b) Approvato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione il Comune può autorizzare lottizzazioni con il preventivo nulla osta della competente autorità statale: e cioè del provveditore alle opere pubbliche, ovvero del Ministro per i lavori pubblici nei Comuni per i quali sia stata avocata la competenza al rilascio del nulla osta medesimo.

Con decreto interministeriale n. 5839, in data 1° settembre 1967, pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 27 settembre 1967, n. 242, è

stato approvato l'elenco dei Comuni per i quali viene disposta detta avocazione.

In sede di rilascio del nulla osta l'autorità statale deve accertare la conformità e la rispondenza del progetto di lottizzazione ai criteri, alle previsioni ed alle norme di esecuzione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione: si tratta, quindi, di un controllo tecnico-urbanistico, mentre il controllo sulle convenzioni per quanto riguarda sia l'osservanza delle norme di legge, sia il merito patrimoniale-finanziario spetta alla Giunta provinciale amministrativa.

c) Le lottizzazioni possono essere autorizzate anche dopo l'adozione del piano regolatore o del programma di fabbricazione, soltanto nel caso in cui gli organi competenti ad approvare questi strumenti non adottino alcuna determinazione entro il termine di 12 mesi dalla presentazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione: termine che, per i piani e programmi presentati prima della data di entrata in vigore della legge, decorre da quest'ultima data.

È da precisare che, anche in tal caso, occorre il nulla osta dell'autorità statale di cui alla lettera b).

d) L'autorizzazione a lottizzare, entro i limiti suddetti, è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari. Tale convenzione è approvata dal Consiglio comunale, il quale in questa sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione, alle cui previsioni tecnico-urbanistiche sono legati e connessi gli oneri, i vincoli, i termini e le varie clausole della convenzione.

La delibera consiliare è soggetta all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa. Vanno qui richiamate le osservazioni formulate, a proposito dei piani regolatori, in merito ai limiti del controllo della Giunta provinciale amministrativa sugli strumenti urbanistici, tra i quali rientrano ovviamente le lottizzazioni. Quindi, anche in relazione a quanto è stato detto sopra alla lettera b), il necessario coordinamento dei controlli comporta che quello tecnico-urbanistico sia riservato all'Amministrazione dei lavori pubblici e quello patrimoniale-finanziario alle Giunte provinciali amministrative.

L'art. 8 definisce il contenuto della convenzione, stabilendo gli oneri che deve assumere il proprietario per le opere di urbanizzazione, i relativi termini e le garanzie.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e la pubblica illuminazione. Per quanto riguarda il verde, a parere di questo Ministero, rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere di urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive e le altre aree verdi riservate a particolari impianti.

Possono definirsi opere di urbanizzazione secondaria quelle che sono indispensabili alla vita del quartiere e sono poste al suo diretto servizio: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, ecc. In concreto, tali opere risulteranno dalle previsioni dei piani e dei programmi.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città, ecc.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, va precisato che in ogni caso i relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree, debbono essere assunti integralmente a carico del proprietario o dei proprietari interessati. L'obbligo dei proprietari va riferito, ovviamente, soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione.

Per quanto concerne le altre opere di urbanizzazione, la legge attribuisce al Comune la facoltà di scegliere, a seconda dei casi, fra due soluzioni: addossare ai proprietari una quota per l'urbanizzazione secondaria, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi. Evidentemente, si è voluto in tal modo evitare che l'accollo ai proprietari di oneri eccessivi comporti un notevole aumento del costo delle aree con diretta incidenza sul costo delle abitazioni.

Circa l'entità degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o agli allacciamenti, mentre non si esclude — soprattutto quando si tratti di lottizzazioni di tono elevato — la possibilità che tali oneri siano assunti integralmente dai proprietari attraverso la convenzione, di norma deve essere posta a carico dei proprietari stessi soltanto una quota parte di detti oneri, che il Comune determinerà in relazione all'entità dell'insediamento ed alle sue caratteristiche — indici di utilizzazione, tipologie, distribuzione dei volumi, localizzazione dell'insediamento in rapporto alla distanza dai centri abitati, ecc. — nonché alla stessa entità delle opere previste.

È questa una scelta che spetta al Comune ma che è, evidentemente, sindacabile in sede di controllo dell'autorità tutoria, anche in relazione agli oneri finanziari che potranno gravare sui Comuni.

In ogni modo, ad evitare disparità di trattamento, si ritiene indispensabile che i Comuni predeterminino criteri di carattere generale, cosicché i privati possano conoscere in anticipo quali sono gli oneri cui essi vanno incontro e soprattutto le varie iniziative siano poste tutte su un piano di parità, tenuto conto, beninteso, dell'obiettivo diversità di situazioni.

Nel fissare i criteri per la determinazione delle quote, i Comuni dovranno evitare che per le convenzioni nell'ambito dei piani della 167 ricorrano condizioni più gravose rispetto alle convenzioni della legge n. 765, in considerazione anche degli ulteriori vincoli che la 167 pone ai proprietari che intendono utilizzare direttamente le loro aree.

Per quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, si ritiene che il Comune, in luogo di essa, possa convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nell'ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una parte soltanto delle opere. Come pure potrà convenirsi che, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, vengano cedute integralmente — sempre per la quota corrispondente — le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, possono provvedere direttamente i proprietari per la parte a loro carico prevista nella convenzione: soluzione questa che, in diversi casi, può apparire anche preferibile rispetto all'esecuzione a cura del Comune.

Nei casi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, la parte che il proprietario si impegna ad eseguire in relazione alla quota di sua spettanza, dovrà ovviamente essere determinata in rapporto non alle singole opere, ma al complesso di esse, poiché non può pensarsi che il privato curi solo per parti l'esecuzione di uno stesso lavoro.

e) L'autorizzazione comunale conclude un'attività amministrativa che si sviluppa attraverso una serie di atti stabiliti dalla legge.

Secondo una interpretazione dell'art. 8 che appare corretta, questo Ministero ritiene che il procedimento possa così svolgersi:

— domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione;

— approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio comunale;

— approvazione della delibera comunale da parte della Giunta provinciale amministrativa;

— nulla osta del Ministero dei lavori pubblici o del Provveditorato alle opere pubbliche. Gli atti possono essere inoltrati all'Amministrazione dei lavori pubblici anche in pendenza dell'approvazione dell'autorità tutoria;

— stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;

— rilascio dell'autorizzazione comunale. Questa, quando ricorrano tutti i presupposti indicati, può considerarsi come un atto dovuto e potrà normalmente essere concessa, ad avviso di questo Ministero, anche prima della stipula della convenzione, subordinandosi in tal caso la sua efficacia alla stipula stessa ed alla successiva trascrizione.

In merito all'iter procedurale suindicato, alcune amministrazioni comunali hanno espresso l'avviso che sarebbe preferibile, allo scopo di conseguire un notevole acceleramento della procedura, che gli organi statali rilascino il nulla osta prima della delibera comunale.

Questo Ministero ha esaminato il problema attentamente e sotto molteplici aspetti; e pur non escludendo — sul piano meramente giuridico — che possa sostenersi l'interpretazione suggerita da tali Comuni, ritiene che il controllo statale debba, correttamente, essere esercitato dopo la delibera del Consiglio comunale. E ciò, in primo luogo, per evitare che l'autorità statale prenda in esame un progetto di lottizzazione che, proposto dal sindaco, potrebbe non avere l'approvazione del Consiglio comunale, organo competente a decidere della convenienza a ricorrere, nei casi concreti, allo strumento della lottizzazione; e soprattutto perché è sembrato indispensabile che l'autorità statale si pronunci quando sono già intervenute le determinazioni

consiliari sul progetto di lottizzazione, cosicché essa possa tenerne conto ai fini del rilascio del nulla osta.

f) Il Comune può, sulla base del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione — e senza che occorra un piano particolareggiato approvato, così come previsto dall'art. 28 della legge del 1942 — invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e può redigerlo d'ufficio ove i proprietari non aderiscano. In tal caso si applicano le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge del 1942 fatte salve dalla nuova legge.

Il potere così riconosciuto all'autorità comunale assume notevole importanza, soprattutto nei casi di inerzia degli interessati o quando l'eccessivo frazionamento della proprietà possa ostacolare la spontanea assunzione di iniziative di lottizzazione.

Si tratta di una norma essenzialmente intesa a sollecitare il ricorso dei proprietari a forme associative e consorziali per l'attuazione dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione.

g) Allo scopo di combattere le lottizzazioni abusive, la nuova legge (art. 10, quarto comma) stabilisce la nullità degli atti di compravendita dei terreni in esse ricadenti, qualora non risulti dagli atti stessi che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di autorizzazione.

È evidente che, in tal modo, viene meno ogni interesse a lottizzare terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione.

C. Considerazioni sulle lottizzazioni, secondo la nuova disciplina legislativa

Dal complesso delle disposizioni illustrate si evince che il legislatore ha considerato le lottizzazioni a scopo edificatorio come uno strumento alternativo — oltre che attuativo — dei piani particolareggiati, recependo un criterio ormai affermatosi nella dottrina urbanistica ed oggi accolto dalla normativa di diversi piani regolatori generali; questi, cioè, possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) o di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

In proposito sembra opportuno sottolineare che le lottizzazioni — proprio per la loro natura di strumento alternativo del piano particolareggiato, fornito di altrettante valide garanzie per l'interesse pubblico, e per la partecipazione dei proprietari agli oneri di urbanizzazione — dovrebbero essere favoriti da parte delle amministrazioni comunali, anche per promuovere una più positiva ed ampia collaborazione dei privati sia per l'espansione dei centri abitati, sia per il regolare sviluppo dell'attività edilizia, che dall'assenza di tali strumenti potrebbe restare negativamente condizionata.

Tale considerazione potrà valere ad orientare i Comuni nella determinazione di quegli oneri — la cui entità è da definire in sede di convenzione — in maniera tale che non sia scoraggiato, ma anzi sollecitato, il ricorso dei privati alle lottizzazioni: tutto ciò, ovviamente, sempre nel rispetto delle norme di legge la cui osservanza non potrà,

peraltro, non essere assicurata dai competenti organi statali in sede di controllo (Giunta provinciale amministrativa ed Amministrazione dei lavori pubblici).

La lottizzazione — che, come si è visto, tipicamente fa capo ad una iniziativa spontanea dei privati — può in casi determinati ricollegarsi ad una iniziativa del Comune (art. 8, ultimo comma), il quale ha quindi la possibilità, proprio in applicazione di quest'ultima norma e dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge urbanistica, di «imporre» un piano di lottizzazione ai proprietari di aree esistenti in singole zone: possibilità che era prevista già dalla legge del 1942, ma che presupponeva l'esistenza di un piano particolareggiato approvato.

Va, però, osservato che, anche se esigenze connesse ad una ordinata e corretta realizzazione degli insediamenti e considerazioni di ordine finanziario potrebbero consigliare generalmente, ove manchi l'iniziativa dei privati, il ricorso ai piani di lottizzazione cosiddetti obbligatori (così sono stati definiti dalla giurisprudenza), non può ritenersi possibile — sia in relazione al carattere delle varie zone e sia alle remore che tale sistema potrebbe comportare per l'attività edilizia — subordinare in ogni caso l'attività costruttiva all'esistenza di tali strumenti esecutivi. Del resto, va osservato che anche nel sistema della nuova legge l'autorità comunale non può legittimamente negare — se non si sia avvalsa preventivamente e tempestivamente della facoltà suindicata — il rilascio di singole licenze edilizie quando, in mancanza di opere di urbanizzazione primaria eseguite o da eseguirsi dal Comune, il privato assuma l'impegno di realizzare tali opere a proprie spese.

In generale va detto — come utile criterio di orientamento per i Comuni — che essi potranno avvalersi della facoltà di cui al citato ultimo comma dell'art. 8, quando, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari ovvero questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona e, dall'altra, si tratti di zone per le quali è prevista una sistemazione unitaria ovvero appaia necessaria, per motivi soprattutto urbanistici, una attuazione di carattere unitario, che può essere assicurata, in mancanza dei piani particolareggiati, soltanto da un piano di lottizzazione.

Quindi lo strumento della lottizzazione, proprio per le sue due componenti essenziali di carattere urbanistico e finanziario, non può essere utilizzato in tutte le zone della città: indipendentemente cioè dalla ubicazione, dalle caratteristiche e dal grado di urbanizzazione di queste.

Il ricorso alla lottizzazione non è possibile ad esempio nelle zone agricole, né appare utile nelle zone pressoché saturate e già urbanizzate ed in quelle centrali delle città, mentre sarà preferibile o quanto meno auspicabile che, nelle zone di nuova espansione, l'edificazione avvenga, in mancanza di piano particolareggiato, a mezzo di piano di lottizzazione facoltativo o obbligatorio.

In proposito va ricordato che in alcuni piani regolatori generali in vigore — come ad esempio quello di Roma — viene esplicitamente esclusa per determinate zone la possibilità di singole iniziative costruttive ed è stabilito che la formazione di quartieri o di nuclei in-

sediativi avvenga soltanto attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Vi sono però dei casi in cui per legge (art. 17, sesto comma) l'attività edificatoria è necessariamente subordinata all'esistenza di un piano esecutivo — piano particolareggiato o piano di lottizzazione — ma ciò avviene soltanto quando gli indici e le altezze previste dal piano o dal programma superano certi limiti e quindi per ragioni esclusivamente urbanistiche: in ogni modo la relativa norma, come si vedrà, trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della nuova legge.

Diverse amministrazioni comunali hanno chiesto al Ministero di indicare criteri precisi dai quali possa desumersi in quali casi le iniziative private di utilizzazione del suolo a scopo edificatorio possano configurarsi come lottizzazioni e siano quindi soggette al divieto previsto dal primo comma dell'art. 8 in assenza di piani regolatori generali e di programmi di fabbricazione, ovvero alla procedura di autorizzazione stabilita nello stesso articolo in presenza di tali strumenti. D'altra parte — è stato rilevato — i privati potrebbero presentare le loro iniziative costruttive in modo da eludere le disposizioni suindicate: sia per sfuggire al divieto di cui si è detto e sia — in presenza di un piano o programma di fabbricazione — per sottrarsi agli oneri previsti dall'art. 8, come può avvenire nel caso di presentazione di singole licenze successive che, nel loro complesso, configurino una lottizzazione a scopo edificatorio, ovvero di predisposizione di un minimo di opere di urbanizzazione per conseguire l'autorizzazione a costruire attraverso singole iniziative.

Invero, non sembra possibile dare una definizione applicabile in tutti i casi, in considerazione della molteplicità e variabilità degli elementi che concorrono a configurare la lottizzazione: e cioè la dimensione della zona interessata e dell'insediamento, il numero degli edifici previsti, le caratteristiche dell'edificazione, l'entità delle opere di urbanizzazione, ecc.

Come utile criterio orientativo può dirsi che costituisce lottizzazione non il mero frazionamento dei terreni, ma qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

L'entità ed il numero delle costruzioni previste e delle connesse opere di urbanizzazione sono elementi importanti per discriminare una lottizzazione da singole iniziative costruttive. Non può, ad esempio, sorgere alcun dubbio che l'utilizzazione di un'ampia zona di terreno per numerose costruzioni, ovvero per costruzioni anche limitate numericamente ma che comportino insediamenti di molti abitanti, sia una lottizzazione e ricada quindi sotto il regime della nuova legge.

D'altra parte iniziative costruttive che, considerate singolarmente, non presentano certo i caratteri della lottizzazione, possono, nel loro

complesso, costituire un intervento lottizzatorio: tali iniziative, anzi, possono essere artatamente presentate — lo si è già accennato — come singole, proprio per sfuggire alla nuova normativa.

Comunque, nei casi in cui, per la particolarità delle situazioni, permangano dubbi in ordine alla qualificazione come lottizzazione di determinati interventi edificatori — dubbi che non possano essere risolti caso per caso, neppure con l'ausilio degli accennati criteri — i Comuni ove lo ritengano potranno rivolgere specifici quesiti ai Provveditorati alle opere pubbliche ovvero a questo Ministero.

D. Lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge

1) Lottizzazioni anteriori al 2 dicembre 1966

Per le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della nuova legge, questa dispone che sono fatte salve, soltanto ai fini del quinto comma dell'art. 8, le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Va quindi chiarito che:

— le lottizzazioni anteriori alla data suindicata, anche se i proprietari abbiano assunto a loro carico una parte di oneri di urbanizzazione inferiore a quella stabilita dalla nuova norma ovvero non abbiano assunto alcun onere, conservano validità ed efficacia;

— tale disposizione si applica soltanto alle lottizzazioni sulle quali sia intervenuta, prima o dopo l'autorizzazione, la delibera del Consiglio comunale approvata dalla Giunta provinciale amministrativa, restando quindi escluse le autorizzazioni concesse sulla base di delibere di Giunta non adottate con i poteri del Consiglio comunale (art. 140 del testo unico della legge comunale e provinciale) o adottate ai sensi della citata norma ma per le quali il Consiglio abbia rifiutato la ratifica;

— la disposizione stessa non può trovare ovviamente applicazione nei riguardi delle autorizzazioni illegittime, perché rilasciate in contrasto con la normativa allora vigente, essendo evidente sia per la lettera (sono fatte salve soltanto ai fini...) e sia per la *ratio legis*, che il legislatore non ha inteso sanare eventuali illegittimità. In proposito appare però opportuno precisare che il Consiglio di Stato ha ritenuto legittime le lottizzazioni autorizzate in assenza di piani regolatori generali o al di fuori dei piani di massima approvati ai sensi delle norme vigenti prima della legge urbanistica del 1942;

— la norma *de qua* non può essere interpretata nel senso che le lottizzazioni fatte salve diventino « invulnerabili » rispetto alla regolamentazione urbanistica. Pertanto tali lottizzazioni, come tutte le altre, in base ad un principio di carattere generale affermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato, possono essere modificate dai piani regolatori e dai programmi di fabbricazione o dalle varianti agli stessi, successivamente posti in essere.

2) Lottizzazioni posteriori al 2 dicembre 1966 ed anteriori all'entrata in vigore della legge

Per le lottizzazioni autorizzate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge, l'art. 8 prevede la sospensione degli effetti fino alla stipula di una convenzione che contenga tutti gli oneri ed i vincoli stabiliti dalla nuova legge.

Tali lottizzazioni sono soggette allo stesso regime — così come sopra descritto — di quelle anteriori al 2 dicembre 1966, tranne per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione. Se, pertanto, le lottizzazioni non sono accompagnate da convenzioni o se, comunque, queste ultime non prevedono tutti gli oneri ed i vincoli richiesti dalla nuova legge, la loro efficacia è sospesa dal momento dell'entrata in vigore della legge stessa e fino a quando non sia stata stipulata e trascritta la nuova convenzione, che dovrà essere approvata con delibera del Consiglio comunale — soggetta al controllo di merito dell'autorità tutoria — senza che occorra seguire il procedimento di cui al secondo comma dell'art. 8.

L'espressione « autorizzazione » di cui al penultimo comma dell'art. 8, non può non essere riferita, ad avviso di questo Ministero, ad un provvedimento assunto sulla base di un atto deliberativo del Consiglio comunale, poiché diversamente le lottizzazioni contemplate dal suddetto comma sarebbero sottoposte ad un regime privilegiato rispetto a quelle anteriori al 2 dicembre 1966, mentre invece il legislatore ha chiaramente stabilito per esse un regime di minor favore.

Se infatti il termine autorizzazione venisse interpretato letteralmente, una lottizzazione antecedente al 2 dicembre 1966 e priva di delibera non sarebbe fatta salva anche se i proprietari avessero assunto a loro carico gli oneri di urbanizzazione, mentre una lottizzazione autorizzata senza delibera dopo il 2 dicembre 1966 rimarrebbe valida, sia pure restandone eventualmente sospesi gli effetti fino alla stipula della convenzione.

3) Casistica

Sembra opportuno, anche per meglio chiarire la portata e gli effetti delle disposizioni sopra illustrate, indicare, per quanto concerne le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge, l'interpretazione di questo Ministero in ordine alle situazioni che possono ipotizzarsi:

a) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale prima del 2 dicembre 1966: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;

b) lottizzazioni deliberate dal Consiglio comunale prima di tale data ed autorizzate successivamente, ma prima dell'entrata in vigore della legge: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;

c) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge: debbono essere integrate con una convenzione, ai sensi del quinto e sesto comma dell'art. 8;

d) lottizzazioni autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge, ma non deliberate: debbono seguire la procedura della nuova legge per la parte non ancora attuata;

e) lottizzazioni autorizzate o deliberate in contrasto con la normativa allora vigente: non possono essere rilasciate nuove licenze se non rispettino tale normativa, in quanto tuttora in vigore;

f) per le lottizzazioni di cui ai precedenti punti a), b) e c) resta fermo quanto sopra detto per ciascuno di essi anche se l'approvazione delle delibere comunali da parte della Giunta provinciale amministrativa sia intervenuta successivamente alle date indicate: e ciò in quanto la legge si riferisce chiaramente alla data in cui l'atto amministrativo si è perfezionato, mentre, com'è noto, l'approvazione della Giunta provinciale amministrativa non riguarda la perfezione dell'atto, bensì la sua efficacia.

7. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art. 17, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e settimo comma).

L'art. 17 contiene disposizioni regolatrici dell'attività costruttiva, da osservare in assenza di strumenti urbanistici e fino alla loro approvazione. La *ratio* di tale disposizione è evidentemente quella di impedire che, in mancanza di una qualsiasi regolamentazione urbanistica, l'attività costruttiva continui a svolgersi — come è spesso avvenuto finora — di fatto senza alcuna disciplina, ad eccezione dei limiti, del tutto insufficienti, stabiliti dai regolamenti edilizi con norme nella maggior parte dei casi superate.

Le disposizioni dell'art. 17 hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge, fatta eccezione per quella riguardante i centri di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale (quinto comma), che si applica immediatamente. Queste norme stabiliscono limiti inderogabili relativi al volume, al numero dei piani, all'altezza degli edifici residenziali ed alle superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi.

Per quanto riguarda il volume sono stabiliti indici diversi, a seconda che gli edifici ricadano nel centro abitato o al di fuori di questo. La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge con delibera del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato alle opere pubbliche e la competente Soprintendenza ai monumenti.

La legge non precisa la nozione di centro abitato e neppure il modo di determinarne il perimetro.

Nel vigente ordinamento, tale nozione è contenuta sia nel codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) che lo definisce all'art. 2 «insieme continuo di edifici, strade ed aree», sia nel relativo regolamento di esecuzione (Decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1959, n. 420), che all'art. 1 precisa: «per insieme continuo di edifici è da intendere un raggruppa-

mento di fabbricati, in numero superiore a 25, che non presenti soluzione di continuità, tranne per le strade ed aree ad esso circostanti ».

L'Istituto centrale di statistica definisce il centro abitato come un « aggregato di case continue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili ».

L'ISTAT, pertanto, ha fornito le seguenti istruzioni sia per la delimitazione del piano topografico, sia per l'individuazione dei requisiti che debbono coesistere perché una località possa essere riconosciuta come centro abitato:

- a) deve sempre trattarsi di un gruppo di case più o meno numeroso;
- b) in tale gruppo di case vi debbono essere servizi ed esercizi pubblici;
- c) i servizi o gli esercizi pubblici devono determinare un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti delle zone circostanti.

Conseguentemente, un gruppo di case senza servizi o esercizi pubblici non può costituire un centro abitato, né tale carattere può essere riconosciuto ai servizi o esercizi pubblici (quali una stazione ferroviaria, uno spaccio, una chiesa, ecc.) isolati dalla campagna, anche se situati lungo strade.

È stata data, infine, (Cassazione penale, Sezione III, 2 luglio 1962) un'interpretazione giurisprudenziale del « centro abitato » — di cui all'art. 31 della legge del 1942 — che lo definisce « quel complesso di edifici abitati che sia sufficientemente organizzato, mediante l'impianto di servizi pubblici essenziali ».

Tali definizioni ed interpretazioni sono state date a fini diversi da quelli della legge n. 765. Tuttavia, poiché esse configurano il « centro abitato » in modo sostanzialmente analogo e possono adattarsi alla definizione usata nella nuova legge, appare opportuno tenerne conto per l'applicazione del disposto dell'art. 17.

Avvalendosi dei criteri suesposti circa la definizione di centro abitato, i Comuni, pertanto, dovranno formulare la proposta di perimetrazione da sottoporre al Provveditorato alle opere pubbliche, il quale, sentita la Soprintendenza ai monumenti, esprimerà il proprio avviso, suggerendo eventualmente modifiche. Dopo di che il Comune adotterà la relativa delibera consiliare, motivando il proprio dissenso dai pareri dei predetti organi statali, nel caso in cui ritenga di non aderire alle modifiche richieste dagli organi stessi.

Si fa presente che, poiché, come si è detto, la legge fissa il termine di 90 giorni per la deliberazione consiliare, gli adempimenti degli organi comunali e statali dovranno essere espletati nel più breve tempo, al fine di rispettare il termine di legge.

A tal riguardo i provveditori — riferendo in proposito a questo Ministero — prenderanno tutte le iniziative ritenute necessarie per far sì che i Comuni tenuti a definire il perimetro del centro abitato

- e cioè tutti quelli che non hanno piano o programma approvati
- provvedano entro il termine stabilito.

Nel caso di inadempienza comunale entro il termine di legge, trattandosi di un atto obbligatorio, non sembra dubbio che il prefetto possa intervenire nominando un commissario *ad acta*. Va richiamata in proposito l'attenzione dei prefetti sulla necessità di intervenire tempestivamente, al fine di evitare che alla scadenza dell'anno dall'entrata in vigore della legge sorgano incertezze circa l'applicabilità delle diverse limitazioni di cui al primo comma dell'art. 17.

Le limitazioni sopra indicate trovano applicazione fino al momento dell'approvazione dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione. Se però i piani ed i programmi non vengono approvati entro un anno dalla presentazione e, in caso di restituzione per rielaborazione, entro un anno dalla nuova presentazione, le limitazioni suddette cessano di aver vigore alla scadenza dei suddetti periodi di tempo. Per i piani ed i programmi presentati prima della data di entrata in vigore della legge n. 765, il termine di un anno decorrerà da tale data.

Per quanto riguarda il terzo comma dell'art. 17 è appena il caso di precisare che per « edifici e complessi produttivi » nei Comuni sprovvisti di piano regolatore e di programma di fabbricazione, debbono intendersi quelli destinati ad attività industriali ed agricole; e quindi la norma non si applica agli edifici ed ai complessi residenziali, disciplinati dal primo comma dello stesso articolo.

La disposizione del quinto comma è, come si è detto, immediatamente applicabile. Essa prevede che, fino all'approvazione del piano regolatore generale, negli agglomerati urbani — per la parte o le parti che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale — sono consentite opere di consolidamento o di restauro, senza alterazioni di volume, ed è vietata l'edificazione delle aree libere.

L'applicazione della norma è agevole tutte le volte che il carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale dell'agglomerato urbano o di parti di esso risulti evidente ed accertato ovvero derivi da vincoli e provvedimenti del Ministero della pubblica istruzione, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di tutela del paesaggio e delle cose artistiche.

Non possono sorgere, d'altra parte, incertezze interpretative nei casi in cui i piani regolatori od i programmi di fabbricazione adottati, ma non approvati, contengano una individuazione del nucleo storico. È, infatti, evidente che in tal caso il controllo sull'attività costruttiva nell'ambito del centro medesimo non può farsi prescindendo da un criterio che il Comune ha seguito in sede di adozione: e ciò soprattutto in quanto la norma persegue essenzialmente finalità di carattere urbanistico.

In diversi casi possono sorgere dubbi sulla valutazione del carattere storico, artistico o di pregio ambientale di un agglomerato; e, comunque, sui limiti topografici delle parti di un agglomerato aventi tale carattere. Sembra, quindi, necessario raccomandare ai Comuni che, nei casi dubbi, essi chiedano il parere della Sezione urbanistica e della competente Soprintendenza ai monumenti.

Per fornire ai Comuni alcuni tra i possibili criteri di orientamento, vengono indicate delle situazioni che, a parere di questo Ministero,

rientrano nella definizione di agglomerato di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale:

a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico;

b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrano nella definizione del punto a);

c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscano documenti di un costume edilizio altamente qualificato.

Poiché da parte di alcuni Comuni è stato chiesto specificamente se la norma di cui trattasi debba applicarsi alle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, occorre precisare in primo luogo che le limitazioni previste dalla norma stessa possono trovare applicazione limitatamente alle parti di tali zone comprese negli agglomerati urbani e inoltre che, anche in tale ambito, deve sempre sussistere il « carattere » stabilito dalla norma, e che non può farsi derivare automaticamente dal vincolo suindicato.

L'esistenza di tale carattere potrà essere valutato dalla Soprintendenza ai monumenti in sede di rilascio del prescritto nulla osta.

Ad evitare, comunque, difficoltà ed incertezze interpretative o disparità di trattamento nell'applicazione della nuova norma sarebbe opportuno che i Comuni procedessero, in occasione della delimitazione dei centri abitati, anche alla perimetrazione degli agglomerati urbani aventi i caratteri indicati dalla legge.

Per quanto concerne le attività consentite nell'ambito degli agglomerati in questione deve farsi presente che:

— per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio;

— per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Potranno, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

8. *Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in mancanza di strumenti attuativi (art. 17, sesto comma)*

Accade, talvolta, che i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione prevedano densità e altezze che, in quanto eccedono determi-

nati limiti, possono comportare soluzioni tali da provocare conseguenze dannose per la struttura urbana. Più precisamente, una notevole densità od una altezza piuttosto elevata possono produrre inconvenienti igienici, di traffico, estetici e — più in generale — urbanistici, quando non siano preventivamente predisposti strumenti esecutivi che assicurino una distribuzione dei volumi capace di garantire risultati soddisfacenti. Ciò non può essere, in generale, ottenuto mediante la semplice applicazione delle norme di attuazione del piano regolatore generale, ma solo sulla base di precise previsioni planovolumetriche.

Pertanto l'art. 17, sesto comma, stabilisce il divieto della realizzazione di nuovi edifici con volumi superiori a 3 mc per mq di superficie edificabile e con altezza superiore a 25 m, prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani di lottizzazione estesi all'intera zona e contenenti le disposizioni planovolumetriche degli edifici.

Si tratta di una norma che trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge e che, data la sua notevole importanza, questo Ministero si riserva di illustrare entro il più breve tempo con una successiva circolare, previ ulteriori contatti con le amministrazioni comunali.

9. Norme relative all'attività costruttiva, stabilite per le esigenze del traffico e della circolazione (artt. 18 e 19)

L'art. 18 stabilisce che ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un mq per ogni 20 mc di costruzione, mentre l'art. 19 dispone che, a protezione delle strade al di fuori del perimetro dei centri urbani, l'edificazione non può avvenire a distanza inferiore a quella che sarà stabilita con decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con quelli per i trasporti e per l'interno.

La disposizione dell'art. 18 trova immediata applicazione e pertanto dal momento dell'entrata in vigore della legge non possono essere rilasciate nuove licenze edilizie per edifici sprovvisti di spazi per parcheggio nella misura stabilita da detto articolo.

In merito a tale disposizione sembrano necessarie le seguenti precisazioni, anche in relazione a specifici quesiti formulati dalle amministrazioni comunali:

— la norma ha portata generale e si applica a tutti gli edifici, in presenza od in assenza di qualsiasi strumento urbanistico, e perciò anche nell'ambito dei piani di zona;

— la norma stessa non si applica, ovviamente, alle licenze concesse prima dell'entrata in vigore della legge n. 765, come pure alle volture, alle proroghe ed alle varianti riguardanti dette licenze;

— nella dizione «nuove costruzioni» sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche: ciò in riferimento anche alla espressione usata nel primo comma dell'art. 10, ai fini del rilascio della licenza edilizia;

— «spazi per parcheggi» debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli;

— i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario;

— la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti « volumi tecnici ».

Per quanto riguarda le costruzioni lungo le strade, in attesa dell'emanazione del menzionato decreto ministeriale, l'art. 19 dispone che si applicano a tutte le autostrade le norme di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729; mentre per tutte le altre strade la distanza a cui può essere costruito o ricostruito qualsiasi manufatto non deve risultare inferiore alla metà della larghezza stradale e, comunque, a m 5. Ciò non esclude l'applicazione di altre norme vigenti che prescrivano una maggiore distanza.

Alle disposizioni suddette (artt. 18 e 19) non è possibile, ovviamente, derogare neanche in sede di formazione degli strumenti urbanistici, nel senso che tali strumenti possono stabilire misure maggiori, ma non inferiori a quelle definite con il suddetto decreto ministeriale.

10. *Disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni (art. 17, ottavo e nono comma)*

L'esperienza ha largamente dimostrato che i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione sottoposti all'approvazione degli organi statali sono stati frequentemente caratterizzati da densità elevate, limiti di altezza eccessivi, distacchi insufficienti e da una dotazione non adeguata di spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda il verde.

Il Ministero dei lavori pubblici non ha potuto ovviare a tali inconvenienti, poiché non aveva il potere di modificare d'ufficio gli strumenti urbanistici, senza il consenso delle amministrazioni comunali.

Ora l'art. 17, ottavo e nono comma, attribuisce al Ministero dei lavori pubblici il potere di stabilire con appositi decreti interministeriali — il primo dei quali dovrà essere emesso entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa — limiti e rapporti inderogabili da osservare nella redazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti.

Allo scopo di assicurare il rispetto di tali limiti e rapporti, l'autorità di controllo ha — come si è già accennato — il potere di introdurre *ex officio*, con l'osservanza della procedura prescritta, le modifiche riconosciute indispensabili.

In relazione a quesiti formulati da diverse amministrazioni comunali si precisa che la disposizione dell'art. 17 non impone una revisione obbligatoria degli strumenti urbanistici in vigore — anche se tale revisione è auspicabile — ma è destinata ad agire solo su quelli di nuova formazione o al momento in cui, per qualsiasi ragione, vengano modificati o rielaborati gli strumenti esistenti.

Per quanto riguarda poi i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione già adottati prima dell'emanazione del decreto interministeriale, si precisa che, pur non sussistendo per il Comune l'obbligo di rielaborare o riadottare detti strumenti per adeguarli ai limiti e rapporti fissati con il decreto, l'adeguamento potrà risultare opportuno specie nei casi di rilevante discordanza, ad evitare che, in sede di approvazione, la competente autorità statale introduca d'ufficio (art. 3) le modifiche occorrenti. Tuttavia in alcuni casi potrebbe non apparire conveniente un rinnovo o un prolungamento delle procedure, soprattutto quando il Comune abbia già provveduto alla pubblicazione; tanto più che l'adeguamento potrà, comunque, essere assicurato in sede di approvazione.

IV. CONTROLLO PREVENTIVO E REPRESSIVO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Sotto tale titolo vengono esaminate le norme della nuova legge che disciplinano la licenza edilizia, l'esercizio dei poteri di deroga, la sospensione e demolizione delle opere abusive e l'annullamento dei provvedimenti comunali illegittimi (artt. 6, 7, 10, 16).

11. *Licenza di costruzione (art. 10)*

L'art. 31 della legge del 1942, come è noto, assoggettava l'attività edilizia al rilascio della licenza soltanto nei centri abitati e nelle zone di espansione previsti dai piani regolatori. La disposizione ha dato luogo a vari inconvenienti, soprattutto perché sottraeva al preventivo controllo comunale una parte dell'attività costruttiva; ed inoltre risultava in contrasto con lo spirito informatore della legge del 1942 chiaramente inteso ad assicurare una regolamentazione urbanistico-edilizia estesa all'intero territorio comunale.

La nuova legge, con l'art. 10, sostituisce la predetta norma introducendo innovazioni di notevole portata.

Viene, intanto, precisata l'estensione del potere comunale di autorizzazione, che è esercitato dal sindaco sull'intero territorio comunale. Per quanto riguarda l'oggetto dell'autorizzazione, è stabilito che la licenza edilizia è necessaria non solo per le nuove costruzioni e per l'ampliamento o la modifica di quelle esistenti, ma anche per le demolizioni e le opere di urbanizzazione del terreno.

Le modifiche per le quali occorre la licenza sono, a parere di questo Ministero, soltanto quelle che interessano la struttura o l'aspetto delle costruzioni.

Poiché le opere di urbanizzazione rappresentano la premessa per l'edificazione e, una volta eseguite, costituiscono obiettivamente una spinta all'utilizzazione edilizia delle aree interessate, anche se in contrasto con le indicazioni urbanistiche, la nuova legge non poteva non assoggettare tali opere ad un controllo preventivo. Nelle opere di urbanizzazione cui si riferisce il primo comma dell'art. 10 sono, pertanto, comprese tutte quelle chiaramente preordinate all'edificazione.

Un'ulteriore estensione del potere di autorizzazione riguarda le opere da realizzare su terreni del demanio — compreso quello marittimo — sui quali i privati non possono costruire senza la licenza comunale. Non è, quindi, più sufficiente la sola concessione dell'autorità demaniale per edificare sui terreni in questione.

Per quanto riguarda invece le opere di competenza dello Stato o di altri enti pubblici — ad eccezione di quelle destinate alla difesa — da realizzare sulle aree demaniali, spetta al Ministero dei lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito, in ogni caso, il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Pur non essendo stato espressamente modificato l'art. 29 della legge del 1942, questo Ministero ritiene che, in base alla coordinata interpretazione delle disposizioni suindicate, debba essere sentito il Comune anche per le opere realizzate da amministrazioni statali su aree non demaniali.

Il quinto comma dell'art. 10 condiziona il rilascio della licenza edilizia all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione comunale di realizzare dette opere nel successivo triennio o, infine, all'impegno del privato costruttore di eseguire a proprie spese le opere stesse.

Tale disposizione è intesa ad impedire che siano edificate aree prive di quelle opere che sono indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita.

La suddetta disposizione va applicata nei centri abitati e nelle zone di completamento e di espansione; la licenza, invece, non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali, per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi rustici.

Quando si versi nella prima ipotesi — esistenza di opere di urbanizzazione — si ritiene che la legge non richieda l'esistenza di tutte le opere definite di urbanizzazione primaria dalla legge n. 847. Il Comune dovrà, quindi, valutare caso per caso se sussistano le opere essenziali, soprattutto sotto il profilo igienico e viario.

La previsione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel successivo triennio — seconda ipotesi — va riferita ai programmi di attuazione dei piani, ove questi esistano, ai programmi di opere già deliberati dal Comune ovvero a ragionevoli previsioni di realizzazione delle stesse nel periodo indicato dalla legge.

Per quanto concerne infine l'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle opere, ritiene questo Ministero che la disposizione vada interpretata nel senso che tale impegno possa essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere e che sarà vincolata alla realizzazione di queste ultime.

A tal fine, l'importo stabilito — da contabilizzare in bilancio fra le partite di giro, al titolo sesto dell'entrata e quarto della spesa — dovrà essere versato in apposito libretto di risparmio fruttifero.

È appena il caso di far presente che il quinto comma dell'art. 10 trova applicazione anche nei riguardi delle costruzioni da eseguire nell'ambito delle lottizzazioni poste in essere prima del 2 dicembre 1966 e fatte salve quando, ovviamente, tali lottizzazioni non siano accom-

pagnate da convenzioni che già prevedano quegli oneri a carico dei proprietari.

Il termine di 60 giorni fissato dall'art. 31 della legge urbanistica del 1942 per il rilascio della licenza era ordinatorio. Il decorso di tale termine senza che il sindaco provvedesse non aveva il significato di reiezione, ma dava al richiedente la facoltà, con la notifica dell'atto di diffida e con l'assegnazione dell'ulteriore termine di 60 giorni, di esperire la procedura di formazione del silenzio-rifiuto prevista in via generale per i provvedimenti amministrativi dall'art. 5 della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383.

In base alla nuova legge il decorso del termine di 60 giorni, senza che il Comune provveda, ha l'effetto di far sorgere un provvedimento implicito, di contenuto negativo e di carattere definitivo, e quindi impugnabile direttamente con ricorso giurisdizionale ovvero al Capo dello Stato: ciò senza che occorra alcun atto di diffida del richiedente.

È evidente che il silenzio formatosi *ope legis*, in quanto non motivato, è illegittimo.

Sembra opportuno precisare che, dopo la scadenza del termine fissato dalla legge, anche quando sia pendente un giudizio o sia intervenuta sul ricorso la decisione del Consiglio di Stato o del Presidente della Repubblica, il sindaco conserva integro il potere di provvedere in merito alle istanze presentate e quindi concederà la licenza se ricorrano i presupposti per l'autorizzazione o, altrimenti, la rifiuterà, con provvedimento esplicito e motivato.

La nuova norma ha semplificato il procedimento di formazione del silenzio-rifiuto, con vantaggio del richiedente. I Comuni si troveranno nella necessità di darsi una migliore organizzazione in modo da istruire e definire sollecitamente le domande di licenza edilizia.

La nuova legge prevede che sia data pubblicità alle licenze edilizie, stabilendo l'affissione delle stesse, per estratto, all'albo pretorio e consentendo a chiunque di prendere visione presso gli uffici comunali dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto. Dall'estratto dovrà risultare la data della licenza edilizia, il titolare della stessa, nonché la località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

In mancanza di una specifica disposizione di legge, questo Ministero ritiene che, in analogia a quanto disposto in materia di pubblicazione di atti comunali dal testo unico della legge comunale e provinciale del 1934 e successive modificazioni, l'estratto in parola debba essere pubblicato nell'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio della licenza da parte del sindaco.

La pubblicità prevista dalla legge per le licenze edilizie è diretta a consentire una immediata e più diffusa conoscenza delle licenze stesse, al fine di eventuali ricorsi e di un più efficace controllo sulle licenze illegittime.

È stabilito, inoltre, un termine di efficacia della licenza che non può essere superiore ad un anno, nel senso che i lavori previsti debbono avere inizio entro tale termine. Diversamente la licenza deve considerarsi caducata, senza alcuna possibilità di proroga; qualora l'interessato intenda ancora realizzare l'opera deve chiedere il rinnovo della licenza. In tale ultimo caso l'interessato può ovviamente far ri-

ferimento, nella istanza di rinnovo, alla documentazione presentata a suo tempo.

È prevista, poi, la decadenza della licenza per sopravvenuto contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici entrati in vigore successivamente: la licenza conserva, però, la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati — entro un anno dalla data di rilascio della licenza — al momento dell'entrata in vigore di dette previsioni e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Per « previsioni urbanistiche » debbono intendersi quelle contenute nei piani regolatori e nei programmi di fabbricazione, nonché nei regolamenti edilizi per le parti di questi ultimi aventi contenuto urbanistico. La disposizione relativa alla decadenza non trova applicazione nei riguardi delle limitazioni dell'attività costruttiva stabilite dalle norme della legge n. 765; così, ad esempio, resta pienamente valida ed efficace una licenza edilizia rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge, anche se risulti in contrasto con la norma sui parcheggi (art. 18) ovvero con quella sulle distanze dalle strade (art. 19).

12. *Poteri di deroga (art. 16)*

L'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, ha subordinato le autorizzazioni comunali, in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, al preventivo nulla osta dell'autorità statale.

Nell'applicazione di tale disposizione si è constatato che per la genericità dei criteri previsti dalle relative norme comunali, per la tendenza a dare un'interpretazione troppo lata alle norme stesse e per il frequente ricorso alla loro applicazione, l'esercizio dei poteri di deroga è stato causa di gravi danni soprattutto di carattere urbanistico.

L'art. 16 della nuova legge limita l'esercizio di tali poteri di deroga ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, sempre comunque con l'osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della citata legge n. 1357; e stabilisce, inoltre, che l'autorizzazione del sindaco sia preceduta dalla deliberazione del Consiglio comunale.

Ad avviso di questo Ministero, anche in relazione agli scopi perseguiti dalla legge, le accezioni « edifici od impianti di pubblico interesse » vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio, le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano — enti pubblici o privati — siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: ad esempio, conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.

Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.

Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica.

13. *Sospensione e demolizione di opere difformi dalle prescrizioni urbanistico-edilizie - Intervento sostitutivo (art. 6)*

L'art. 26 della legge del 1942 attribuiva al Ministro per i lavori pubblici il potere di disporre, in caso di inerzia comunale, la sospensione e la demolizione delle opere eseguite abusivamente, in contrasto con le previsioni dei piani regolatori, escludendo qualsiasi possibilità di intervento ministeriale per tutte le altre violazioni.

L'art. 6 della legge 765 pone una nuova disciplina, in base alla quale l'intervento sostitutivo dell'autorità statale viene esteso alle violazioni di qualsiasi strumento urbanistico-edilizio (piano regolatore, programma di fabbricazione, regolamento edilizio) e vengono fissati termini e modalità cui la predetta autorità deve attenersi nell'esercizio dei poteri ad essa attribuiti.

Perché i competenti organi dell'Amministrazione dei lavori pubblici possano sostituirsi ai Comuni nel disporre la sospensione o la demolizione delle opere, è necessario che ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

— che le opere siano eseguite senza licenza o in contrasto con questa: a tale ipotesi è assimilata quella della licenza annullata ai sensi dell'art. 7 della legge;

— che tali opere siano non rispondenti alle prescrizioni dei piani regolatori (in tale dizione sono compresi tutti i piani urbanistici — generali, particolareggiati e di lottizzazione — i piani di ricostruzione e di risanamento ed i piani delle zone per l'edilizia economica e popolare), dei programmi di fabbricazione e dei regolamenti edilizi, ovvero siano realizzate in violazione delle limitazioni stabilite dalla nuova legge;

— che il Comune non provveda direttamente entro il termine all'uopo intimatogli dagli organi statali.

Ricorrendo tali presupposti, gli organi statali competenti sono legittimati ad esercitare il potere sostitutivo di cui sopra: potere che ha carattere discrezionale.

Mentre per la sospensione la legge non prescrive alcun parere, per la demolizione è espressamente richiesto il preventivo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici o del Comitato tecnico amministrativo, a seconda dell'autorità competente ad emettere il relativo provvedimento.

Sembra, però, opportuno che anche i provvedimenti di sospensione siano preceduti dal parere del competente organo consultivo, a meno che ragioni di urgenza consiglino di intervenire senza alcun indugio ovvero le violazioni accertate siano di particolare gravità e tali da escludere qualsiasi dubbio sulla loro sussistenza.

Diversamente da quanto disponeva l'art. 26 della legge del 1942, l'art. 6 stabilisce un termine perentorio di cinque anni entro il quale

può essere esercitato il potere sostitutivo dell'Amministrazione dei lavori pubblici in ordine alla demolizione: tale termine decorre, per le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge, dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e, per le opere eseguite prima della data di entrata in vigore, da quest'ultima data.

Va chiarito che nel primo caso i cinque anni decorrono o dal rilascio della dichiarazione o dal momento in cui detta dichiarazione viene negata, ovvero, infine — nel caso in cui il privato diffidi il Comune, ai sensi dell'art. 5 della legge comunale e provinciale, a pronunciarsi sulla sua domanda di licenza di abitabilità — dal momento in cui si concreta il silenzio-rifiuto.

A proposito della notifica dei provvedimenti di sospensione o di demolizione di cui al secondo comma dell'art. 6, va precisato che per « proprietario della costruzione » deve intendersi non soltanto il proprietario attuale, ma anche il suo dante causa, in quanto committente, in relazione al disposto dell'ultimo comma, che considera solidalmente responsabile il committente dell'opera.

Per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della legge, non si può, ad avviso di questo Ministero, ipotizzare una responsabilità del direttore dei lavori, anche perché egli non ha più la possibilità, ammessa dalla legge, di esonerarsi dalle responsabilità ivi previste, contestando al committente ed al titolare dell'impresa le violazioni e comunicandole al Comune.

Si è detto sopra che il potere di disporre la demolizione ha carattere discrezionale. Non essendo, pertanto, un atto dovuto, sarà necessario che l'autorità competente effettui caso per caso una valutazione circa l'opportunità di intervenire in relazione, soprattutto, all'entità della violazione commessa ed all'idoneità del mezzo — demolizione — ad assicurare la reintegrazione dell'ordinamento giuridico violato.

14. *Annullamento di autorizzazioni comunali (art. 7)*

L'art. 7 della nuova legge, che sostituisce l'art. 27 della legge del 1942, riguarda l'annullamento delle licenze edilizie e dei provvedimenti comunali, in genere, che autorizzano opere in contrasto con le previsioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione e con le norme del regolamento edilizio.

Mentre l'annullamento era prima previsto soltanto per la violazione dei piani regolatori, la nuova legge estende l'intervento dell'autorità statale anche alle violazioni del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione. Appare superfluo precisare che sono passibili di annullamento anche le licenze edilizie, in contrasto con le norme limitatrici dell'attività costruttiva di cui agli artt. 17, 18 e 19 della nuova legge rilasciate dopo la data di entrata in vigore o di applicazione di tali norme.

Peraltro, all'estendersi della sfera di applicazione della norma corrisponde una limitazione temporale per l'esercizio del potere di annullamento. Ed infatti, mentre in base alla legge del 1942, in conformità al principio di carattere generale sancito dall'art. 6 della legge comunale e provinciale, i provvedimenti illegittimi potevano essere annullati

in ogni tempo, la disposizione ora entrata in vigore stabilisce per l'esercizio di tale potere il termine perentorio di dieci anni dalla data del provvedimento comunale. Tale termine decorre dalla data di entrata in vigore della nuova legge per i provvedimenti comunali anteriori a quest'ultima.

Il procedimento previsto per l'annullamento può essere così riassunto:

- accertamento della violazione, che può essere fatto d'ufficio o su denuncia;

- contestazione della violazione da parte del Ministero al titolare della licenza, al proprietario ed al progettista, nonché all'amministrazione comunale;

- presentazione delle controdeduzioni, entro il termine prefissato dall'amministrazione, da parte dei destinatari delle contestazioni;

- parere del Consiglio di Stato ed eventuali altri pareri che l'amministrazione ritenga opportuno promuovere;

- emissione del decreto di annullamento entro 18 mesi dal predetto accertamento e cioè dal momento in cui l'amministrazione ha avuto cognizione della violazione: trattasi, ovviamente, di un termine perentorio;

- eventuale provvedimento di demolizione da emettere entro il termine, anch'esso perentorio, di sei mesi dalla data del decreto di annullamento.

Nel suddetto procedimento può inserirsi la sospensione dei lavori con provvedimento da notificare al titolare della licenza, al proprietario, al progettista ed all'amministrazione comunale. L'efficacia di tale provvedimento è limitata a sei mesi, ove nel frattempo non sia intervenuto il decreto di annullamento.

La legge assicura pubblicità sia al provvedimento di sospensione che a quello di annullamento, a mezzo di affissione all'albo pretorio del Comune.

V. SANZIONI E DIVIETI

Gli artt. 13, 14 e 15 della nuova legge stabiliscono particolari sanzioni e divieti.

15. *Sanzioni penali (art. 13, primo comma)*

Vengono aumentate sensibilmente le pene — ammenda ed arresto — per la violazione delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui all'art. 32, primo comma, della legge urbanistica, nonché quelle per l'inizio dei lavori senza licenza, per la prosecuzione di questi dopo l'ordine di sospensione e per l'inosservanza delle disposizioni sulle lottizzazioni ed in particolare del divieto di lottizzare in assenza di piano regolatore o di programma di fabbricazione.

È appena il caso di precisare che le nuove sanzioni si applicano soltanto alle opere ed alle lottizzazioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della legge.

Non è stata ripetuta la norma dell'ultimo comma dell'art. 41 della legge urbanistica del 1942, relativa all'oblazione delle contravvenzioni. L'oblazione deve, comunque, ritenersi ancora oggi ammessa, ai sensi della norma generale dell'articolo 162 del codice penale e — in quanto applicabili — degli artt. 107 e segg. del testo unico della legge comunale e provinciale del 1934, limitatamente alle contravvenzioni previste alla lettera a) del primo comma dell'art. 13 per le quali è stabilita la sola pena dell'ammenda.

16. *Sanzione pecuniaria (art. 13, secondo comma)*

È prevista l'applicazione, in via amministrativa — nei casi in cui non si proceda alla restituzione in pristino od alla demolizione delle opere abusive — di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o delle parti di opere eseguite abusivamente ovvero in base ad una licenza edilizia annullata per i motivi suindicati.

Tale sanzione è considerata dalla legge come alternativa rispetto alla demolizione e quindi va applicata soltanto quando l'autorità competente non ritenga di esercitare il potere di demolizione in base alla valutazione di cui si è detto alla fine del par. 13, ovvero di dare esecuzione all'ordine già emesso per motivi gravi che configurino una « impossibilità » di procedere alla demolizione. È evidente che tale impossibilità non è stata intesa dal legislatore in senso tecnico, ma in relazione ad una valutazione di merito, sia pure particolarmente rigorosa.

La suddetta sanzione si applica, ovviamente, soltanto alle costruzioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge.

Nel caso di annullamento della licenza, la sanzione verrà applicata alle sole parti di opere per le quali sia stata riconosciuta, in sede di annullamento, la violazione di norme urbanistico-edilizie — anche se l'annullamento stesso investa l'intera licenza — sempre che per le restanti parti possa essere rilasciata una nuova autorizzazione.

La norma suindicata, impedendo al contravventore di conseguire qualsiasi vantaggio economico eliminerà, è prevedibile, ogni tentativo di violazione delle norme urbanistico-edilizie; ed, essendo applicabile anche in caso di annullamento della licenza, renderà più accorti i costruttori nel chiedere ed i Comuni nel rilasciare le autorizzazioni.

17. *Sanzioni fiscali (art. 15)*

Non infrequentemente costruzioni abusive ed illegittime sono state realizzate in passato con il contributo o il finanziamento pubblico, mentre sono state concesse normalmente a tali costruzioni le agevolazioni fiscali contemplate dalle norme vigenti, non essendo previsto né richiesto in tale sede l'accertamento della conformità delle costruzioni alla normativa urbanistica in vigore.

L'art. 15 della nuova legge stabilisce che le opere iniziate — dopo l'entrata in vigore della legge stessa — senza licenza di costruzione o in contrasto con questa o in base a licenza successivamente annullata,

non beneficiano di contributi o provvidenze dello Stato o di altri enti pubblici, né di alcuna agevolazione fiscale.

Si applicano tali sanzioni quando le costruzioni non rispettino le destinazioni e gli allineamenti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero comportino violazioni di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta, eccedenti per singola unità immobiliare il 2% delle misure regolamentari. Si tratta di una elencazione tassativa, per cui violazioni diverse da quelle indicate nel primo comma dell'art. 15 non comportano la perdita delle agevolazioni e delle provvidenze di cui sopra.

Per unità immobiliare deve intendersi, ad avviso di questo Ministero, l'edificio nella sua interezza.

Ad evitare che le sanzioni previste ricadano sugli acquirenti, la legge stabilisce che, in caso di revoca o decadenza dai benefici e dalle agevolazioni in parola, il committente è tenuto a risarcire i danni subiti dal suo avente causa.

18. *Divieti per i progettisti degli strumenti urbanistici (art. 14)*

L'art. 14 della nuova legge fa divieto ai professionisti, ai quali sia stata affidata la redazione dei piani urbanistici, di progettare opere per conto di privati: è loro consentita soltanto l'assunzione di incarichi per la progettazione di opere od impianti pubblici.

L'obbligo di astenersi da attività non compatibili con quella di progettista di uno strumento urbanistico è un principio di etica professionale: e l'applicazione delle eventuali sanzioni, pertanto, è dalla legge affidata ai Consigli degli ordini.

VI. DISPOSIZIONI VARIE

Un ultimo gruppo di articoli (artt. 4, 21, 22) contiene disposizioni diverse.

19. *Soppressione dell'art. 11, ultimo comma, della legge urbanistica (art. 4)*

L'art. 11 della legge urbanistica consentiva al Ministero delle corporazioni (ora dell'industria) di autorizzare la realizzazione di nuovi impianti industriali fuori delle zone previste dai piani per detti impianti.

Tale norma — che, peraltro, non risulterebbe aver avuto alcuna applicazione — era in evidente contrasto con il criterio di un'ordinata attuazione dei piani regolatori e costituiva, inoltre, una violazione dell'autonomia comunale.

L'art. 4, pertanto, ne dispone la soppressione.

20. *Applicabilità delle nuove disposizioni alle regioni a statuto speciale (art. 21)*

L'art. 21 prevede che le disposizioni della legge in esame si estendano, in quanto applicabili, alle regioni a statuto speciale ed alle province di Trento e Bolzano, salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi statuti e delle norme di attuazione.

Dall'esame dei detti statuti si rileva che le regioni della Sicilia, della Sardegna, della Valle d'Aosta, del Friuli-Venezia Giulia e le province di Trento e Bolzano hanno tutte competenza esclusiva in materia urbanistica. Pertanto, esse possono legiferare in detta materia autonomamente, nei limiti indicati dai rispettivi statuti.

Tuttavia l'esclusività della predetta potestà legislativa non determina di per sé stessa l'inapplicabilità della legge per il territorio regionale in mancanza di specifica normativa regionale.

In proposito la Corte costituzionale ha affermato il principio secondo il quale, fino a quando la funzione legislativa esclusiva regionale o provinciale non sia stata in concreto esercitata, si applicano — beninteso da parte degli organi locali — le leggi dello Stato in materia.

Detto principio trova riscontro nelle disposizioni costituzionali di cui agli statuti del Trentino-Alto Adige (art. 92), Sardegna (art. 57) e Valle d'Aosta (art. 51). Peraltro, la mancanza di identiche disposizioni negli statuti delle regioni Friuli-Venezia Giulia e Sicilia non esclude l'applicabilità del surriferito principio, di carattere generale, anche a queste ultime, secondo il richiamato insegnamento della Corte costituzionale.

Pertanto, la legge in esame è entrata in vigore ed ha efficacia nelle regioni a statuto speciale che non abbiano ancora legiferato in materia urbanistica, senza che occorra una legge regionale di recezione.

Inoltre, a parere di questo Ministero, tale vigore ed efficacia vengono dispiegati dalla legge stessa anche nelle regioni e province che abbiano legiferato in materia urbanistica, limitatamente a quelle disposizioni concernenti i punti che non sono disciplinati con norme legislative della provincia o della regione.

21. *Entrata in vigore della legge (art. 22)*

L'art. 22 stabilisce che la nuova legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale*: essa, pertanto, è entrata in vigore il 1° settembre 1967.

Il Ministro
MANCINI

INDICE ANALITICO

PARTE I - ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
PARTE II - LEGGE URBANISTICA	9
TITOLO I - ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI	11
Art. 1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi	11
Art. 2. Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici	11
Art. 3. Istituzione delle Sezioni urbanistiche	11
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	12
CAPO I. MODI DI ATTUAZIONE	12
Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva	12
CAPO II. PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO	12
Art. 5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento	12
Art. 6. Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento	13
CAPO III. PIANI REGOLATORI COMUNALI	13
Sezione I. <i>Piani regolatori generali</i>	13
Art. 7. Contenuto del piano generale	13
Art. 8. Formazione del piano regolatore generale	13
Art. 9. Pubblicazione del progetto del piano generale - Osservazioni	14
Art. 10. Approvazione del piano generale	15
Art. 11. Durata ed effetti del piano generale	16
Art. 12. Piani regolatori generali intercomunali	16

APPENDICE

Sezione II. <i>Piani regolatori particolareggiati</i>	16
Art. 13. Contenuto dei piani particolareggiati	16
Art. 14. Compilazione dei piani particolareggiati	17
Art. 15. Pubblicazione dei piani particolareggiati - Opposizioni	17
Art. 16. Approvazione dei piani particolareggiati	17
Art. 17. Validità dei piani particolareggiati	18
Sezione III. <i>Norme per l'attuazione dei piani regolatori comunali</i>	19
Art. 18. Espropriabilità delle aree urbane	19
Art. 19. Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate	19
Art. 20. Sistemazioni edilizie a carico dei privati - Procedura coattiva	20
Art. 21. Attribuzione ai privati di aree già pubbliche	20
Art. 22. Rettifica dei confini	20
Art. 23. Comparti edificatori	20
Art. 24. Aree private destinate alla formazione di vie e piazze	21
Art. 25. Vincolo su aree sistemate a giardini privati	21
Art. 26. Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore	22
Art. 27. Annullamento di autorizzazioni comunali	23
Art. 28. Lottizzazione di aree	23
Art. 29. Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale	25
Art. 30. Previsione di massima delle spese	25
CAPO IV. NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA	25
Art. 31. Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori	25
Art. 32. Attribuzioni del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni	26
Art. 33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali	27
Art. 34. Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore	28
Art. 35. Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge	28
Art. 36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali	29
TITOLO III - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE	30
Art. 37. Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità	30
Art. 38. Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili	30
Art. 39. Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato	30
Art. 40. Oneri e vincoli non indennizzabili	30

INDICE ANALITICO

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE	31
Art. 41. Sanzioni	31
Art. 41 <i>bis</i> . Divieti per progettisti di strumenti urbanistici	31
Art. 41 <i>ter</i> . Decadenza da agevolazioni	31
Art. 41 <i>quater</i> . Licenza di deroga	32
Art. 41 <i>quinquies</i> . Limiti di edificazione - <i>Standards</i> edilizi	32
Art. 41 <i>sexies</i> . Parcheggi	34
Art. 41 <i>septies</i> . Distanze delle costruzioni dal ciglio stradale	34
Art. 41 <i>octies</i> . Controllo della Giunta provinciale amministrativa	34
Art. 42. Validità dei piani regolatori precedentemente approvati	34
Art. 43. Servizi tecnici comunali o consorziali	35
Art. 44. Norme integrative e di esecuzione della legge	35
Art. 45. Disposizioni finali	35

PARTE III - NOTA DI RACCORDO DEGLI ARTICOLI DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765 CON QUELLI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150	37
--	----

PARTE IV - DECRETI MINISTERIALI 1° E 2 APRILE 1968	41
--	----

DECRETO MINISTERIALE 1° APRILE 1968	43
Art. 1. Campo di applicazione delle presenti disposizioni	43
Art. 2. Definizione del ciglio della strada	43
Art. 3. Distinzione delle strade	44
Art. 4. Norme per le distanze	44
Art. 5. Distanze in corrispondenza di incroci	44
Art. 6. Pubblicazione del presente decreto	45

DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968	46
Art. 1. Campo di applicazione	46
Art. 2. Zone territoriali omogenee	47
Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	47
Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee	48

APPENDICE

Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	49
Art. 6. Mancanza di aree disponibili	50
Art. 7. Limiti di densità edilizia	50
Art. 8. Limiti di altezza degli edifici	51
Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati	51
Art. 10. Pubblicazione del presente decreto	52
 PARTE V - CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967 CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765	 53
I. PREMessa	55
II. DISCIPLINA URBANISTICA	57
1. Formazione degli strumenti di disciplina urbanistico-edilizia - Interventi sostitutivi (artt. 1, 2, 11)	57
A. Formazione dei piani regolatori generali (artt. 1, 2) - Spesa per la redazione dei piani (art. 1, primo comma)	57
B. Formazione dei regolamenti edilizi e dei programmi di fabbricazione (art. 11)	61
2. Modifiche di ufficio in sede di programmazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi (artt. 3; 5, quinto comma; 12, terzo comma)	62
3. Semplificazione ed acceleramento delle procedure (artt. 1, primo e settimo comma; 3, terzo comma; 5, primo e settimo comma; 12, primo, quinto e sesto comma; 20)	63
4. Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali (art. 3, ultimo comma)	66
5. Relazione sulla spesa preventivata (art. 9)	67
III. CONTROLLO URBANISTICO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA	68
6. Lottizzazioni (artt. 8; 10, quarto comma)	69
A. Premessa	69
B. Lottizzazioni poste in essere dopo l'entrata in vigore della legge n. 765	69
C. Considerazioni sulle lottizzazioni, secondo la nuova disciplina legislativa	73
D. Lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge	76
7. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare, in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art. 17, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, e settimo comma)	78
8. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in mancanza di strumenti attuativi (art. 17, sesto comma)	81
9. Norme relative all'attività costruttiva, stabilite per le esigenze del traffico e della circolazione (artt. 18 e 19)	82
10. Disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni (art. 17, ottavo e nono comma)	83

INDICE ANALITICO

IV. CONTROLLO PREVENTIVO E REPRESSIVO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA	84
11. Licenza di costruzione (art. 10)	84
12. Poteri di deroga (art. 16)	87
13. Sospensione e demolizione di opere difformi dalle prescrizioni urbanistico-edilizie - Intervento sostitutivo (art. 6)	88
14. Annullamento di autorizzazioni comunali (art. 7)	89
V. SANZIONI E DIVIETI	90
15. Sanzioni penali (art. 13, primo comma)	90
16. Sanzione pecuniaria (art. 13, secondo comma)	91
17. Sanzioni fiscali (art. 15)	91
18. Divieti per i progettisti degli strumenti urbanistici (art. 14)	92
VI. DISPOSIZIONI VARIE	92
19. Soppressione dell'art. 11, ultimo comma, della legge urbanistica (art. 4)	92
20. Applicabilità delle nuove disposizioni alle regioni a statuto speciale (art. 21)	93
21. Entrata in vigore della legge (art. 22)	93