

DOSSIER SCIENTIFICO SULLA LEGISLAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

Principali norme nazionali.

Giugno 2013.

**Allegato al materiale formativo sulla
pianificazione e governo del territorio**

Breve storia della legislazione urbanistica in Italia

Il periodo successivo all'unificazione nazionale, vede lo stato impegnato ad emanare leggi che tendono ad unire culturalmente e amministrativamente il paese: si vuole in questo modo affermare la presenza dell'apparato pubblico in ogni parte del territorio. Vengono realizzate così sul territorio tutta una serie di strutture e servizi pubblici, come caserme, sedi dell'amministrazione pubblica, acquedotti e ferrovie. L'economia in questo periodo è essenzialmente agricola, e non si registrano rilevanti fenomeni di industrializzazione (fatta eccezione per alcune città come Torino e Milano), con conseguente crescita smisurata ed incontrollata delle città.

Il primo atto legislativo avente riferimenti urbanistico-edilizi, fu la legge **20 marzo 1865, n. 2248** per l'unificazione amministrativa del Regno: nell'allegato A) prevedeva la facoltà per i Consigli Comunali di deliberare sui "regolamenti di igiene, edilizia e polizia locale". Il successivo Regolamento di attuazione di tale legge, **il R.D. 8 giugno 1865, n. 2321** individuava come contenuto fondamentale del Regolamento Edilizio comunale "i piani regolatori dell'ingrandimento e di livellazione, o di nuovi allineamenti delle vie, piazze o passeggiate".

Pochi giorni dopo fu emanata la legge **25 giugno 1865, n. 2359** sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità. Questa legge doveva costituire la disciplina fondamentale in campo urbanistico – edilizio, fino all'entrata in vigore della legge fondamentale dell'urbanistica del 1942. Le norme contenute negli artt. 1-86 disciplinavano l'esproprio per causa di pubblica utilità: venivano definiti i beni oggetto di esproprio "indispensabili all'esecuzione dell'opera pubblica" (art. 22), l'indennità di esproprio ad corrispondere al proprietario, che "consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita" (art.39).

Il titolo II, Capo VI artt. 86 – 92 disciplinava i Piani regolatori edilizi: tali piani erano facoltativi per i comuni aventi una popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Riguardavano il centro abitato, o parte di esso, ed avevano la funzione di tracciare "le linee ad osservarsi nella ricostruzione di quella parte dell'abitato in cui sia da rimediare alla viziosa disposizione degli edifici" (art. 86). Il Capo VII artt. 93 – 95 disciplinavano i Piani di ampliamento: questi, a differenza dei precedenti si riferivano ad un territorio non ancora edificato e sul quale si prevedeva una futura attività edilizia. L'approvazione di tali piani "equivale ad una dichiarazione di pubblica utilità, e potrà dar luogo alle espropriazioni delle proprietà nel medesimo comprese" (art. 92).

Entrambi i piani dovevano essere attuati entro 25 anni.

Vent'anni dopo, nell'estate del 1884, si verificò nella città di Napoli una devastante epidemia di colera con oltre 7.000 vittime. A seguito di questo tragico evento, venne emanata la **legge 15 gennaio 1885, n. 2892** sul Risanamento della città di Napoli. All'art. 13 co. 3, veniva stabilita un'indennità di esproprio differente da quella prevista dalla legge 2359/1865, e "determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano data certa" in difetto dei fitti accertati, "l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e fabbricati" (art. 13, co. 4). Questa nuova indennità aveva lo scopo di non

penalizzare i proprietari espropriati: infatti gli immobili in oggetto avevano un basso valore venale (dovuto al loro degrado), ma erano invece capaci di produrre dei redditi derivanti dai fitti. Per questo motivo il legislatore ritenne opportuno non calcolare l'indennità soltanto sul valore venale, ma facendo una media tra questo e il coacervo dei fitti (somma). Occorre aggiungere che se nella situazione napoletana questa legge avvantaggiava i proprietari, in altri contesti cittadini (dove gli immobili non erano fatiscenti) al contrario dimezzava, in molti casi, il loro valore venale. Le disposizioni della legge 2359/1865 circa i Piani regolatori comunali e i Piani di ampliamento, non trovarono molta applicazione da parte delle amministrazioni comunali. E questo sostanzialmente per due motivi: il primo dovuto alla concreta impreparazione tecnica delle amministrazioni, incapaci di affrontare progetti urbanistici di sistemazione ed ampliamento degli aggregati urbani. Il secondo motivo è da ricercarsi nella gravosità dell'onere finanziario, al quale le amministrazioni comunali sarebbero state esposte nell'espropriare gli immobili da demolire, ricadenti nel piano.

Come ricordato precedentemente, l'art. 86 della legge 2359/1865 aveva previsto la facoltà per i Comuni con almeno 10.000 abitanti di dotarsi di Piano regolatore edilizio, ovvero di Piano di ampliamento (art. 93, co. 1). Quindi, le amministrazioni Comunali con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, e tutte le altre che avevano deciso di non dotarsi di detti piani, si trovavano nella situazione di non possedere uno strumento di sistemazione urbana vero e proprio. Inoltre se consideriamo anche le oggettive difficoltà applicative della legge 2359/1865 viste in precedenza, appare chiaro come la maggioranza delle amministrazioni, preferì ricorrere allo strumento del Regolamento Edilizio.

Tale strumento, in forza del R.D. 2321/1865 (cit. prec.), aveva come contenuto fondamentale proprio i Piani di "ingrandimento e di livellazione, o di nuovi allineamenti". Di conseguenza, dal 1865 al 1942, i Regolamenti Edilizi Comunali svolsero un ruolo sostitutivo dei piani di natura urbanistica. Infatti spesso integravano le norme più propriamente edilizie con prescrizioni di zonizzazione del territorio comunale.

Tali prescrizioni individuavano le aree di ampliamento con le relative destinazioni d'uso, e fornivano indicazioni circa la planivolumetria ad osservarsi.

Un esempio di quanto detto ci è dato dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, approvato prima del Piano regolatore del 1939. In esso "venivano indicate le zone di espansione produttiva, le zone in cui era stato suddiviso il territorio comunale ai fini dell'edificabilità [...] ed altre prescrizioni più attinenti alle norme attuative dei piani urbanistici che alla disciplina dei R.E."

Successivamente con l'entrata in vigore del Piano regolatore del 1939, tali norme persero di efficacia. Se da una parte, quindi, i Regolamenti Edilizi contenevano norme di carattere urbanistico, dall'altra andavano a disciplinare direttamente l'attività edilizia. A tal proposito, l'art. 111 del **R.D. 12 febbraio 1911, n. 297**, Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale approvata con il R.D. 21 maggio 1908, n. 269, aveva riservato la materia dell'edilizia ai Regolamenti Edilizi Comunali. Occorre rilevare che a quell'epoca esisteva già un acceso confronto tra studiosi del diritto, circa la costituzionalità e la legittimità delle norme contenute nei Regolamenti Edilizi, che prescrivevano ai privati l'obbligo di richiedere l'autorizzazione all'autorità comunale per edificare nei propri terreni.

Varie sentenze riconoscevano però la piena legittimità dei Regolamenti Edilizi, quando prevedevano l'obbligo da parte dei privati di munirsi di apposita autorizzazione per poter svolgere attività edilizia.

Come si può facilmente notare, quindi, era consuetudine da parte delle amministrazioni comunali inserire nel R.E. norme che subordinavano l'attività edilizia, alla richiesta di apposita autorizzazione. Va precisato che i permessi relativi alle costruzioni, contemplati nei R.E., erano volti soprattutto alla salvaguardia estetica ed igienica degli edifici.

Un esempio del tenore di queste norme, ci viene dato dal Regolamento Edilizio del Comune di Padova del 1908 (che ricalca un precedente del 1889). All'art. 1 si legge: "Prima di intraprendere nuove costruzioni, di modificare le costruzioni esistenti, di eseguire o modificare decorazioni o tinte visibili da luogo pubblico, e di apporre nell'esterno dei fabbricati ed in vista del pubblico, tende, padiglioni, stendardi [...], deve essere prodotta domanda al Sindaco, onde riconosca e dichiari nulla ostare nei riguardi di ornato e della viabilità". All'art. 41 si legge: "Le fronti esterne dei fabbricati formanti in complesso un corpo architettonico [...] dovranno conservarsi uniformi anche nelle tinte". E l'art. 42 aggiunge: "Per la tinta da darsi alle facciate [...] si dovrà chiedere nulla osta al Sindaco [...], presentando regolare istanza [...] accompagnando il campione delle tinte da impiegarsi". Sarebbe estremamente interessante estendere questo tipo di ricerca ad altri Regolamenti Edilizi dell'epoca, ma questo esula dalla portata del presente lavoro.

2.2 Il R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640 e il R.D.L. 22 novembre 1937, n. 2105.

Con il Regio Decreto Legge 25 marzo 1935, n. 640 venne introdotto per la prima volta in tutti i Comuni **"l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati"** (art. 4). Tale Decreto fu **convertito nella legge 23 dicembre 1935, n. 2471**. Come si può notare l'ambito di applicazione della norma rimane circoscritto all'interno dei centri abitati: per tutti gli interventi di nuova costruzione, ovvero di modifica ed ampliamento di quelli esistenti era prevista apposita autorizzazione. Per i lavori eseguiti in assenza del necessario titolo, ovvero in violazione delle dette norme, il Podestà poteva ordinare la sospensione dei lavori: contro tale ordinanza l'interessato poteva presentare ricorso al Prefetto, il quale decideva con provvedimento definitivo. Se nonostante l'ordinanza di sospensione i lavori fossero proseguiti il Podestà, con provvedimento definitivo, ordinava la demolizione di quanto edificato a spese dell'interessato. **L'obbligo di richiedere l'autorizzazione preventiva venne confermato ed ampliato dall'art. 6 del R.D.L. 22 novembre 1937, n. 2105, successivamente convertito nella legge 25 aprile 1938, n. 710.**

L'art. 6 cit. introduce un'importante novità rispetto al precedente R.D.L. 640/1935: l'obbligo di richiedere la necessaria autorizzazione preventiva -per gli interventi di nuova costruzione e per i lavori eseguiti su edifici esistenti - è esteso a tutto il territorio comunale. Quindi, viene considerato il territorio comunale nella sua totalità, senza tener conto delle destinazioni di piano o zone abitate e non. E' un passo importante, che verrà in seguito ulteriormente modificato dalla legge urbanistica fondamentale 1150/1942. Quanto detto, risulta meglio comprensibile in alcune sentenze della Corte di Cassazione:

"[...] mentre il decreto 22 novembre 1937, n. 2105, prevedeva, all'art. 6, la licenza edilizia per tutte le opere da effettuare nell'intero territorio comunale, senza fare distinzione alcuna tra centro abitato, zone di espansione edilizia e restanti località, l'attuale legge urbanistica del 1942, n. 1150, ha limitato, invece, nel suo art. 31, la prescrizione della detta licenza per le sole opere da effettuare nei centri abitati e, nel caso di esistenza di un piano regolatore, anche nelle zone di espansione come previsto dal paragrafo 2 dell'art. 7 della stessa [...]". Precedentemente, un'altra sentenza della Corte di Cassazione aveva precisato che "l'obbligo di munirsi di licenza di costruzione da parte di chi intende eseguire nuove costruzioni, è tassativamente imposto dall'art. 6 del R.D.L. 22 novembre 1937, n. 2105, il quale non fa distinzione alcuna fra centri abitati e centri non abitati. Tale obbligo è ribadito dalla successiva legge dell'urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, la quale, all' art. 31, lo estende a chi intenda modificare la struttura o l'aspetto della costruzione esistente nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale [...]". Come si vede, quindi, la norma aveva previsto la totalità del territorio comunale: successivamente, con la legge urbanistica fondamentale, tale previsione veniva ulteriormente modificata.

La legge urbanistica del 1865 e la "Legge di Napoli".

Pochi anni dopo l'unificazione d'Italia, il **26 giugno 1865**, viene varata la prima Legge di rilievo urbanistico: la **2359** con il titolo *Disciplina sull'espropriazione forzata per pubblica utilità*, che superò ed integrò una Legge dello stesso anno relativa ai contenuti dei *Regolamenti di ornato e polizia locale*. La Legge prevedeva l'esproprio a prezzi di mercato per la realizzazione di opere pubbliche (strade, ferrovie, canali) e che i Comuni con una *popolazione riunita* di 10.000 abitanti potessero fare un **piano regolatore** nel quale venivano tracciati gli allineamenti all'edificazione, con il duplice scopo di rimediare alla *"viziosa disposizione degli edifici e per provvedere alla salubrità degli abitati"*.

Il **15 gennaio 1885** viene emanata la Legge n. **2892**, detta "**Legge di Napoli**" in quanto formulata per far fronte alla situazione di emergenza venutasi a creare dopo lo scoppio dell'epidemia di colera nell'anno precedente.

Anch'essa prevedeva la possibilità di risanamento dell'abitato, attraverso la dichiarazione di pubblica utilità per tutte quelle opere necessarie al risanamento (case insalubri, pozzi, acque, fognature). Il sistema espropriativo, modificando la Legge del 1865 (media del valore venale dei terreni e dei fitti coacervati nel decennio) aumentò fortemente i valori di indennizzo e per tale motivo portò ad edificare nelle zone libere e di espansione della città.

Nel **1903** lo Stato vara la prima Legge sull'edilizia popolare, la cosiddetta "**Legge Luzzatti**", che prevede crediti agevolati, in particolare alle cooperative, per la costruzione di case popolari.

Le leggi del 1939.

Da quella data in poi si susseguono diverse leggi relative all'ambiente: boschi, miniere, agricoltura. Nei primi anni 30, con 3 Regi Decreti, vengono approvati 3 Testi Unici di una certa importanza: il primo relativo alla Legge Comunale e Provinciale, il

secondo (sempre del 1934) relativo alle leggi Sanitarie (prevede all'art. 338 fasce di rispetto cimiteriali) e il terzo, nel '38 è relativo all'Edilizia Popolare.

Nel Giugno del 1939, a venti giorni di distanza l'una dall'altra, escono due leggi importanti per la tutela dei beni culturali ed ambientali: la **1089** relativa ai *beni di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico* e la **1497** relativa alle *bellezze naturali*.

Queste leggi, pur contenendo una visione estetizzante del bene culturale e del paesaggio, arriveranno a noi come le uniche relative alla salvaguardia ambientale e monumentale.

Solo nel 1985, a 45 anni di distanza, con il Decreto Galasso si arriverà a legiferare nuovamente sull'ambiente e il paesaggio, questa volta in termini sistematici e con imposizioni all'inerzia ministeriale e regionale in materia di Piani Paesistici.

Problematiche riprese ultimamente con

La legge urbanistica del 1942 (n. 1150 del 17 agosto 1942)

La Legge istituiva a pieno titolo la formazione dei **Piani Regolatori Generali (PRG)**, che dovevano interessare l'intero territorio comunale, superando la vecchia Legge del 1865 e della Legge di Napoli del 1885.

La Legge prevedeva poi che i Prg venissero attuati prioritariamente attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ed elencava i contenuti per i Regolamenti Edilizi.

Il dopoguerra

Nel **1951** fu votata la Legge **1402** che prevedeva, per i Comuni compresi in appositi elenchi, l'obbligo di adottare entro tre mesi un "**piano di ricostruzione**"; attraverso successive proroghe, molti Comuni hanno potuto beneficiare di quel regime particolare fino agli inizi degli anni ottanta.

Nello stesso anno viene fondata **Italia Nostra**, con l'obiettivo della conservazione e della tutela dei centri storici e degli ambienti naturali.

Gli anni '60 "l'istituto nazionale di urbanistica"

All'inizio degli anni '60 lo sviluppo industriale del paese si consolida. Ed è l'**Istituto Nazionale di Urbanistica** che nel dicembre del 1960 presenta una proposta di riforma: è il cosiddetto *codice dell'urbanistica*.

Si auspica l'istituzione delle Regioni e si tenta di integrare la pianificazione urbanistica con la programmazione economica, di cui si comincia a parlare.

La riforma Sullo nel '62.

Il Disegno di Legge Sullo è pronto nel giugno del **1962**: la riforma è impostata su basi completamente nuove. Il PRG è attuato per mezzo di **Piani Particolareggiati**, le cui prescrizioni hanno valore a tempo indeterminato e nel cui ambito il Comune promuove **l'esproprio di tutte le aree inedificate** e delle aree già utilizzate per costruzioni, se l'uso in atto è sensibilmente difforme a quello del Piano Particolareggiato.

Le proposte Pieraccini e Mancini.

Successivamente, nel **primo governo Moro**, viene elaborata la proposta Pieraccini, ove si conserva il principio dell'esproprio generalizzato, ma l'indennizzo non è pari al prezzo agricolo, bensì è rapportato al valore di mercato del 1958. Il diritto di superficie è abolito e sono esonerati dall'esproprio i progetti presentati prima del 12 dicembre 1963. Mentre la proposta di Legge cadeva insieme al governo, in tutta Italia **vengono rilasciate valanghe di licenze edilizie**. In seguito agli accordi per la formazione del secondo governo Moro di centro-sinistra, il Ministro Mancini presenta un nuovo progetto di Legge: l'indennità di espropriazione viene valutata in base alla Legge del 1865. Anche la proposta Mancini non arriverà mai in Parlamento.

La legge 167 del 1962.

Il ministro Sullo fu promotore della Legge n. 167 del 1962 *per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica popolare*, i cui studi erano iniziati già nel 1951. Ma il meccanismo previsto per l'acquisizione delle aree verrà dichiarato **illegittimo dalla Corte Costituzionale**, così come 15 anni più tardi con un'ulteriore sentenza sui valori di esproprio invaliderà il sistema previsto dalla Legge 10 del '77. In sostituzione degli articoli dichiarati illegittimi fu promulgata la Legge **904 del luglio 1965**, con la quale, per la determinazione dell'indennità di esproprio, si faceva ricorso alla vecchia Legge di Napoli.

Anni '60: gli scandali edilizi.

Nel 1964 la crisi edilizia, che riaffiora ciclicamente, è decisiva: la parola d'ordine è che, prima di porre mano alla riforma, occorre tornare alla normalità. Gli scandali edilizi si susseguono: Napoli "crolla e uccide". La speculazione in tutto il paese, ma soprattutto nel mezzogiorno, riesce ad alimentare una rete sempre più fitta di collusioni. La cultura urbanistica si disimpegna. L'INU e gli urbanisti più noti, passata la mano ai politici sul tema della riforma, evadono nella direzione delle ricerche morfologiche. Da un'inchiesta del ministro dei LL. PP. emergono dati impressionanti: solo in un quarto dei Comuni italiani (2000 circa) sono state autorizzate lottizzazioni per circa 115.000 ettari, per oltre 18.000.000 di vani, **sufficienti a colmare il fabbisogno nazionale fino al 1980**.

La "legge ponte.

I fatti spingono a correre ai ripari e, **nell'estate del 1967** si approva la **Legge 765, detta "Legge ponte"**, in quanto avrebbe dovuto costituire un tramite tra la vecchia Legge del 1942 e la futura riforma urbanistica. La "Legge ponte" cerca di portare un minimo di ordine nell'attività edilizia ed urbanistica: cerca di estendere la formazione dei PRG, limitando fortemente l'attività edilizia nei Comuni sprovvisti. L'innovazione fondamentale riguarda i cosiddetti **"standard urbanistici"**, cioè la quantità minima di spazio che ogni Piano Regolatore deve inderogabilmente riservare all'uso pubblico e la distanza minima da osservarsi nell'edificazione ai lati delle strade. Questi valori verranno fissati con due successivi decreti, rispettivamente il **D.M. 1444 del 2 aprile 1968** e il **D.M. 1404 del 1968**.

Peraltro durante il dibattito parlamentare, per evitare di scoraggiare l'attività edilizia, passa un emendamento che rinvia di un anno le limitazioni: è il cosiddetto **anno di moratoria della Legge ponte**. Dall'1/9/67 al 31/9/68 l'Italia è inondata di licenze: vengono approvati 8.500.000 di vani residenziali, quasi il **triplo della media annuale di vani autorizzati nel decennio precedente**.

Nel frattempo la Corte Costituzionale dichiara **illegittimi due articoli della Legge urbanistica del 1942**.

Il PRG ha vigore a tempo indeterminato ed altrettanto i vincoli di destinazione di zona per uso pubblico. La Corte riconosce illegittimo fissare quei vincoli destinati ad avere un carattere espropriativo (per esempio quelli per servizi pubblici) senza fissare una data certa per l'esproprio e rimandandone quindi l'indennizzo.

La legge "tappo" del 68.

Intanto la pianificazione urbanistica è bloccata, nessuno approva le delibere dei PRG. Viene così approvata la **Legge 13 novembre 1968, n. 1187, la cosiddetta "Legge tappo"**, con la quale si stabilisce che le previsioni di PRG aventi contenuto espropriativo cessano di aver vigore qualora entro **5 anni** dall'approvazione del PRG medesimo non siano approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati i piani di lottizzazione convenzionata.

La legge 865 del 1971.

L'11 marzo 1970 viene votato alla Camera il Disegno di Legge 3199 concernente *Norme sull'espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla 167 ed autorizzazioni di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia agevolata-convenzionata*.

Assumono particolare rilevanza le norme sull'espropriazione per pubblica utilità e le modifiche alla Legge urbanistica ed alla 167. Il campo di applicazione dell'esproprio è molto vasto: riguarda l'acquisizione delle aree e degli immobili occorrenti alla realizzazione di edilizia sovvenzionata, delle aree comprese nei piani di 167, di quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per il risanamento, anche conservativo, degli agglomerati urbani.

L'indennità espropriativa non è più determinata in base al valore venale, ma secondo che le aree si trovino all'interno o all'esterno dei centri edificati, e viene commisurata al valore agricolo medio dei terreni, moltiplicata per coefficienti diversificati.

Le leggi del 1971.

Nel 1971 intanto vengono promulgate 3 leggi di un certo interesse per gli effetti che hanno esercitato sull'assetto urbano e territoriale.

Si tratta della 426 dell'11 giugno che istituisce i **Piani del commercio di livello comunale**.

Della Legge 1044 che finanzia i programmi regionali e comunali per la **costruzione di asili nido**.

Della Legge 1102 del 3 dicembre che istituisce le **Comunità montane**, primo istituto intercomunale avente poteri di pianificazione dello sviluppo sociale ed economico della propria zona.

In tema di politica della casa e di assetto del territorio passa la linea dei "**sistemi urbani integrati**", proposta da Colombo per superare la crisi del settore e gestita da grandi imprese pubbliche e private. In quegli anni nascono emanazioni immobiliari della FIAT (SITECO), dell'ENI (TECNECO), dell'IRI ed a partecipazione mista (TECNOCASA), che si muovono nel settore immobiliare, territoriale e delle grandi infrastrutture.

L'istituzione delle regioni.

Nel gennaio del **1972 (DPR 8 del 15 Gennaio) le Regioni ereditano dallo stato centrale quasi tutti i poteri urbanistici.**

Si arriva alla scadenza dei 5 anni fissati dalla Legge "tappo" per la validità dei vincoli; non c'è tempo per pensare ad un provvedimento di Legge con contenuti innovatori: così l'ultimo giorno utile (30 novembre 1973) si approva la Legge 756, che proroga di un biennio le scadenze della Legge tappo.

Entro questa scadenza sarebbero dovute entrare in vigore le leggi emanate dalle Regioni in applicazione alle norme che stabilivano i principi fondamentali del loro potere legislativo in materia urbanistica (Art. 1 della Legge 756).

Nel frattempo la questione del regime dei suoli viene rinviata con continue leggi proroga: scadono i due anni di proroga della 756 e si ricorre ad un Decreto Legge (n. 526 del 1975), convertito nella Legge 696, che proroga di un altro anno i termini della 756. Anche questo termine scade e con un altro Decreto Legge (n. 781 del 26 novembre 76) si prorogano i termini di altri due mesi.

La legge Bucalossi.

Il **28 gennaio 1977**, dopo una gestione lunga e contrastata, esce la **Legge 10**, sul nuovo regime dei suoli. Questo progetto di Legge nasce da un impegno assunto dal governo Moro-La Malfa nel momento della sua formazione nel novembre del 1974, e trova il suo più forte sostenitore nel ministro repubblicano dei LL. PP. Bucalossi.

Lo scorporo del diritto di proprietà dal diritto di edificare viene realizzato attraverso l'istituto della **concessione edilizia onerosa**, per effetto della quale spetta all'autorità pubblica il potere di concedere al proprietario l'uso del suolo a mezzo di concessione.

Si passa quindi dalla licenza alla concessione. Ma dopo tre anni furono dichiarati incostituzionali i punti del provvedimento riguardanti l'esproprio.

La solidarietà nazionale.

Intanto, con la nascita della politica di "solidarietà nazionale", si fece strada il cosiddetto "governo delle astensioni" che si pose come obiettivo per l'edilizia la costruzione di 300.000 alloggi all'anno attraverso l'edilizia **agevolata e convenzionata** (cooperative), **sovvenzionata** (a totale carico dello Stato - IACP), ed edilizia **libera** con agevolazioni bancarie. Inoltre si menziona il problema dell'**equo canone** e la definizione del "**piano decennale per l'edilizia pubblica**".

Le leggi sull'equo canone e sul recupero edilizio nel '78.

Nel frattempo il Parlamento, a poco più di una settimana di distanza l'una dall'altra, approva due importanti leggi: la **392/78** "Disciplina delle locazioni degli immobili urbani" (il cosiddetto **equo canone**) e la **457 del 5 agosto 1978** ("Norme per l'edilizia residenziale")

La 457 prevede un titolo apposito sul recupero, con l'istituzione delle **Zone e dei Piani di Recupero**, di iniziativa privata ed anche pubblica, nonché procedure per accelerare il rilascio delle concessioni. Intanto, sul fronte pubblico, sempre **nel '78**, viene approvata una legge, **la n. 1**, relativa alle Opere Pubbliche, che rende più snella la loro realizzazione qualora vadano in variante ai PRG ma siano collocate su aree già destinate a servizi dal Piano.

La sentenza della Corte Costituzionale n. 5 del 1980.

Nel gennaio del 1980 la Corte Costituzionale dichiara illegittimo il sistema di indennizzo previsto dall'art. 16 della Legge 865, modificato dall'art. 14 della Legge 10.

La sentenza giudica il sistema del valore agricolo un indennizzo irrisorio, in contrasto l'Art. 42 della Costituzione.

I decreti Nicolazzi del 1981.

Nel novembre 1981, sotto il governo Spadolini, il ministro Nicolazzi, svuota di contenuto i Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) istituiti dalla legge 10/77 con un decreto legge convertito nella Legge 94 nel 1982.

Gli anni 80 e la politica della "deregulation".

Questa politica sfociò nel 1984 nella Legge n. 47, il cosiddetto "**condono edilizio**" che, nato per sanare il disavanzo del pubblico erario sfruttando l'abusivismo, ottenne l'effetto opposto.

Da un'indagine del Ministero dei LL. PP., condotta nell'84, si constata che solo in quell'anno si è verificata una produzione di circa **200.000 alloggi abusivi**, la stessa quantità prodotta nell'intero decennio precedente, ma le parole d'ordine di allora erano: "**Urbanistica contrattata**", "**meno Stato e più Mercato**", "**più Progetti e meno Piani**".

Le sentenze della Corte Costituzionale dell'82.

Nel frattempo la Corte Costituzionale si era fatta risentire nel 1982.

Così le aree preordinate all'espropriazione e quelle inedificabili (verde, servizi, strade), in assenza di un piano particolareggiato approvato entro cinque anni, vedevano cadere il vincolo e dovevano essere considerate "zone bianche" prive di destinazione funzionale, diventando così edificabili per il privato, sia pur con indici di utilizzazione limitatissimi (0,03 mq/mc e 1/10 della sup. coperta).

Il decreto Galasso del 1985.

Il 26 Novembre 1984, la Gazzetta Ufficiale pubblica il Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali, inerente la *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni costieri, dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua, delle montagne, dei ghiacciai, dei circhi glaciali, parchi, riserve, boschi, foreste.*

Le Regioni, riescono a far invalidare parte del Decreto Legge.

Per tale motivo, **nell'agosto del 1985 esce la Legge 431**, che impone alle Regioni di sottoporre a specifica normativa d'uso e valorizzazione ambientale il proprio territorio attraverso la redazione di **Piani Paesistici** da approvarsi entro il **31 dicembre 1986**.

L'8 Luglio 1986, con Legge n. **349**, viene istituito il Ministero dell'Ambiente e poco dopo, nell'88, recependo tardivamente alcune direttive della CEE, esce un Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri che impone la preventiva **valutazione di Impatto Ambientale** per alcune grandi opere (dighe, autostrade ecc.).

Il filone ambientale

Sono propri di questo tema, evidentemente non estraneo alla creazione del Ministero dell'Ambiente dell'86, alcuni decreti dell'88 relativi all'attuazione di alcune direttive CEE concernenti norme in materia di qualità dell'**aria** (DPR 203) e dell'**acqua** (DPR 236), sulle pronucie di compatibilità ambientale e gli **studi di impatto ambientale** (VIA) prima con legge 146/94 e poi con DPR 12.4.96 contenete l'elenco delle opere assoggettate a tale procedura di valutazione.

Vengono poi le leggi sulla formazione dei **Piani di bacino e di assetto idrogeologico** (Legge 183/89 il PAI del bacino del Serchio) e quella sul **risparmio energetico** che prevede la formazione di Piani regionali e comunali da allegare ai PRG (Legge 10/91). Il 1° Marzo del 91, con DPR, vengono finalmente introdotti limiti massimi di esposizione al **rumore** negli ambienti abitativi ed esterni definiti e misurati in Db, seguito dalla Legge quadro sull'inquinamento acustico (n.447/95) che prevedono entrambe la formazione di veri e propri **Piani di Azionamento Acustico Comunali** (i comuni della piana di Lucca hanno approvato i piani tra il 2002 e il 2003). Entra poi nell'attenzione dei Governi la questione dell'esposizione umana ai **campi magnetici ed elettrici** prima con un DPR del 23 Aprile 92, poi con il Decreto del Ministero dell'Ambiente n.381 del 98 e successivamente con la legge n. 36 del 2001 che demanda funzioni regolamentari in materia anche ai Comuni. Viene aggiornato l'elenco delle **industrie insalubri** risalente al 1912 (DM 5.9.94), nonché approvata una legge quadro sulle **aree protette** (394/91). Con Decreto Legislativo 490 del '99 viene approvato il *Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali* che assorbe le vecchie leggi del '39 n. 1497 e 1089. Nel marzo del '99, poi, viene emessa con DPCM la Direttiva per la razionale sistemazione degli **impianti tecnologici nel sottosuolo** e la formazioni di Piani in tal senso (PUGGS) da allegare ai PRG.

Aria, acqua e suolo rientrano nell'attenzione del legislatore dopo quasi un secolo di incuria e di tutela attuata quasi solo attraverso il Codice Civile e Penale e con esiti molto spesso disastrosi per il territorio e i suoi abitanti.

Il filone edilizio – derogatorio

Programmi di Recupero Urbano (legge 493 del 93) e **Programmi di Riquilificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile (PRUSST)** che celandosi dietro a propositi e definizioni altisonanti nascondono il tentativo di far prevalere i progetti sui Piani anche in variante allo stesso. Vengono accelerate le procedure di approvazione dei Piani Attuativi e con un Decreto Legislativo (DPR 80 del 98) si arriva a prevedere che sia direttamente il giudice amministrativo e non più quello civile a definire il **danno** (del privato) **in materia urbanistica**.

La questione del traffico urbano.

In un paese sempre più congestionato di macchine e che presenta rapporti di 1,2 tra vetture e famiglie, emerge soprattutto nelle aree metropolitane il problema drammatico del traffico e dei parcheggi. Per far fronte a questa emergenza si corre ai ripari con una legge dell'89, la cosiddetta **legge Tognoli**, che prevede Programmi Urbani dei Parcheggi e l'incremento degli spazi di sosta pertinenziali anche privati in deroga ai Prg.

Poco dopo, nel 92, esce un corposo **Decreto legislativo (n. 285)** accompagnato da un suo altrettanto corposo regolamento di esecuzione (DPR 495/92) che modifica e aggiorna il vecchio Codice della strada. Il **Nuovo Codice della Strada** prevede che i comuni deliberino Piani Urbani del Traffico.

Una particolarità riveste una piccola legge, la 366 del 98 per il finanziamento di **piste ciclabili** anche in variante ai Prg con procedimento di sola approvazione comunale (art. 13).

La riforma delle istituzioni degli anni '90

La fondamentale riforma è certamente la n. **142 del 90** che prevede la formazione delle aree metropolitane e procedure di Accordo di Programma tra Enti anche in variante ai Prg.

Un'altra legge di quell'anno risulta essere la **241** denominata della **trasparenza amministrativa** che norma il diritto di accesso ai documenti amministrati e le forme di partecipazione ai procedimenti, anche se ne esclude la possibilità (art.13) per quegli atti aventi natura urbanistica.

Altre leggi si susseguono in campo amministrativo e tra queste la cosiddetta **legge Bassanini n. 127/97** che prevede, tra l'altro, incentivi per la progettazione urbanistica interna agli enti, allineandola a quella prevista per le opere pubbliche con la legge 109 del 94. Il processo si conclude con la pubblicazione del **Testo Unico** sull'ordinamento degli Enti Locali e cioè col **DPR n. 267 del 7.12.2000**.

Degne di nota sono poi due leggi del 98 relative al **commercio** aventi qualche rilevanza urbanistica: la 114 sulla disciplina del commercio.

Vede poi la luce il DPR 447 sempre del 98, che col DPR 440 del 2000 estende la tipologia degli interventi anche al commercio e al terziario, relativo alla creazione del cosiddetto **sportello unico per le imprese** produttive con compiti di unificazione e accelerazione delle procedure autorizzative per lo snellimento e il chiarimento del ruolo e dei compiti delle istituzioni.

Accanto a questo si cerca di organizzare, almeno sulla carta, il **decentramento** di ulteriori funzioni alle regioni e a i comuni.

Alla fine degli anni 90 sempre più insistentemente si parla della necessità della **riforma costituzionale** ad accanto ad essa riemerge nuovamente il problema della **riforma urbanistica** anticipata ancora una volta dall'INU con la proposta di formare Piani Strutturali e i Piani Operativi basati su sistemi di perequazione e di compensazione.

La sentenza della Corte Costituzionale del 1999

Quest'ultima impostazione viene accelerata da un pronunciamento della Corte Costituzionale nel Maggio del 99 che annullando alcuni articoli della vecchia legge del 42 e l'art. 2 della legge 1187/68 prevede che il parlamento definisca le misure di indennità non irrisorie anche per la sola **reiterazione dei vincoli** preordinati all'esproprio.

Indice cronologico delle principali leggi, disposizioni e provvedimenti legislativi in materia urbanistica

1. **Legge 25.6.1865, n. 2359 – Disciplina delle espropriazioni forzate per causa di pubblica utilità.** Agli artt. 86 e seguenti prevede Prg per Comuni con più di 10.000 abitanti " per rimediare alla viziosa disposizione degli edifici" e " per provvedere alla salubrità degli abitati".
2. **Legge 15.1.1885, n. 2892 detta "Legge di Napoli"** – prevede costi di esproprio commisurati alla media del valore venale dei terreni e dei fitti coacervati nel decennio.
3. **Legge 20.6.1909, n. 364** - Norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti. Propone vincoli di tutela notificati. Viene modificata dalla Legge 669 del 1912. Il loro regolamento di esecuzione viene approvato con Regio Decreto 30.1.1913 n. 363. Si vedano in particolare gli artt. 77 (Prg) e 80 (reg. Edilizi).
4. **Regio Decreto 3.3.1934, n. 383 – Testo Unico della Legge Comunale Provinciale.**
5. **Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265 – Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Reg.ti Igiene)**
6. **Regio Decreto 28.4.1938, n. 1165 – Testo Unico Edilizia Economica Popolare**
7. **Legge 1.6.1939, n. 1089 – Tutela delle cose di interesse storico e artistico** (monumentali e oggettuali).
8. **Legge 29.6.1939, n. 1497 – Protezioni delle bellezze naturali** (ambientali). All'art. 5 prevede la formazione di Piani Paesistici. Si veda anche il R.D. 3.6.1940 n. 1357 – Regolamento applicativo della Legge.
9. **Regio Decreto 16.3.1942, n. 262 – Norme del Codice Civile – ove vengono definite, tra l'altro, le distanze tra edifici e tra pareti finestrate.**
10. **Legge 17.8.1942, n. 1150 – Legge Urbanistica Nazionale.** Prevede: Piani Territoriali di Coordinamento, Prg, e loro approvazione, Piani Particolareggiati, Lottizzazioni, Norme Tecniche di Attuazione; Licenze di costruzione. Indennità di esproprio determinate riferite a prima dell'imposizione del vincolo.
11. **Legge 3.11.1952, n. 1902 – Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori (tre anni). Termine successivamente portato a 5 anni.**(L. 517/66).
12. Legge. 21.12.1955, n. 1357. - "Modifiche a disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione".
13. **Legge 24.7.1961, n. 729 – Piano di costruzioni stradali e autostradali.** All'art. 9 prevede fasce di rispetto di 25m dall'area di occupazione dell'autostrada.
14. **Legge 18.4.1962, n. 167 – Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.** Comuni sopra 50.000 abitanti obbligati a formare un Piano di Zona per l'Edilizia Popolare.

15. **Legge 29.9.1964, n. 847** - elenca all'art. 4 le cosiddette Opere di Urbanizzazione Primaria (strade, fognatura, gas, acqua, ecc.)
16. **Legge 13.7.1966, n. 615** – Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico. In particolare si veda l'art. 21 (ubicazione industrie nei Prg).
17. **Legge 6.8.1967, n. 765 - Modifica e integra la legge Urbanistica 1150 del 1942.** Denominata "**Legge Ponte**" : cerca di rendere obbligatorio il Prg per molti Comuni e limita fortemente l'attività edilizia in caso di loro assenza. Tali limitazioni entrano in vigore un anno dopo (anno di moratoria).
18. **Decreto Interministeriale 1.4.1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale fuori dai centri abitati.**
19. **Decreto Interministeriale 2.4.1968, n. 1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia,** di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a i parcheggi, da osservarsi ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, *ai sensi art. 17 legge 765/68.* Fissa le caratteristiche delle zone omogenee (A, B, C, D, E, F) e le quantità degli standard urbanistici (18mq/abitanaticomunali+17,5 per quelli sovracomunali).
20. **Legge 19.11.1968, n. 1187** – modifica e integra art. 7 la legge 1550/42 e all'art. 2 stabilisce che i vincoli con contenuto espropriativo cessano di aver vigore qualora entro 5 anni non siano approvati i relativi Piani Particolareggiati o espropriate le aree.
21. **Legge 11.6.1971, n. 426** – Disciplina del Commercio. Prevede la formazione di piani di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.
22. **Legge 22.10.1971, n. 865 – Programmi e coordinamento dell' Edilizia Residenziale Pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità. Modificazioni alle leggi 1550/42 e 167/62.-** Prevede che l'indennità espropriativa sia commisurata al valore agricolo medio dei terreni moltiplicati per alcuni coefficienti correttivi secondo le caratteristiche dei territori, loro uso e se fuori o dentro il centro edificato (artt. 16,17 e 18). All'art. 44 elenca le Opere di Urbanizzazione Secondaria (integrazione legge 847/64)- scuole, chiese, mercati, centri sociali, verde, ecc..
23. **Decreto Presidente della Repubblica 15.1.1972, n. 8** – Trasferimento alle regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia urbanistica, viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale.
24. **Legge 5.8.1975, n. 412** – Norme sull'edilizia scolastica. Detta prescrizioni urbanistico – edilizie per le scuole.
25. **Legge 30.4.1976, n. 373** – Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.
26. **Legge 10.5.1976, n. 319** - Norma per la tutela delle acque dall'inquinamento. (Legge Merli) contiene tabelle accettabilità scarichi acqua.
27. **Legge 28.1.1977, n. 10 – Norme per la edificabilità dei suoli (Legge Bucalossi).** Introduce l'istituto della concessione onerosa (ex licenza edilizia), l'obbligo di Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA- 3/5 anni) che stabiliscano dove, come e quando costruire nei Prg. Incrementa indennità di espropriazione della L. 865/71.

28. **Decreto del Presidente della Repubblica 24.7.1977, n. 616** – Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 382/75. Completa e specifica le modalità di trasferimento delle funzioni statali in materia urbanistica, lavori pubblici e di tutela ambientale (artt. 79 e seguenti).
29. **Legge 3.1.1978, n. 1 – Accelerazioni delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche.** Prevedeva la possibilità di approvare i progetti di OOPP anche in variante al Prg (4° e 5° comma art. 1).
30. **Legge 27.7.1978, n. 392** - Disciplina delle locazioni di immobili urbani. (Equo Canone). Prevede la suddivisione del territorio comunale in zone (centrale, semi periferica, periferica e di particolare pregio).
31. **Legge 5.8.1978, n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale.** In particolare il Titolo IV prevede per i Prg l'individuazione di Zone e Piani di Recupero edilizio. Si vedano poi le definizioni degli interventi edilizi all'art.31 (manutenzioni ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazioni edilizia e urbanistica).
32. **Decreto del Presidente della Repubblica 11.7.1980, n. 753** – Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. All'art. 49 stabilisce in 30 metri la distanza delle costruzioni dalla zona di occupazione della più vicina rotaia.
33. **Legge 29.7.1980, n. 385** – Norme provvisorie sulla indennità di espropriazione di aree edificabili...Stabiliva di far ricorso ancora al sistema di indennizzo della 865/71 e della legge 10/77, "salvo conguaglio".
34. **Legge 25.3.1982, n. 94 – Conversione in legge del DM 9/82 concernete norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti (legge Nicolazzi).** All'art. 6 esclude i comuni sotto 10.000 abitanti dall'obbligo di PPA. Per gli altri prevede la possibilità di edificare fuori dal PPA in aree urbanizzate, per i Peep, per il recupero edilizio e per i P.A. (ultimo punto poi abrogato nel 90). Introduce il "silenzio – assenso".
35. **Legge 28.2.1985, n. 47** – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive. (legge detta del condono edilizio). All'art. 26 stabilisce nuovo regime per le opere interne (autorizzazioni).
36. **Legge 8.8.1985, n. 431 – Conversione in legge del DL 312/85 (detto Galasso), recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.** Piani paesistici da parte delle Regioni entro un anno. Tutela le sponde dei fiumi, i parchi regionali, i ghiacciai, le coste marine, boschi e riserve.
37. **Legge 8.7.1985, n. 349** – Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale.
38. **Decreto del Presidente della Repubblica 24.5.1988, n. 203** – Attuazione delle direttive CEE, concernenti norme in materia di qualità dell'aria,.....
39. **Decreto del Presidente della Repubblica 24.5.1988 n. 236** – Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.....

40. **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10.8.1988, n. 377** - Regolamento delle pronunce di compatibilità ambientale di cui all'art. 6 della legge n. 349/86.
41. **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.12.1988** - Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della legge 349/86.
42. **Legge 24.3.1989, n. 122 (legge Tognoli) - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate.** Istituisce i Programmi Urbani dei parcheggi, incrementa le quantità previste per gli edifici dalla Legge 765/68, permette parcheggi privati anche in variante ai Prg (art. 9).
43. **Legge 18.5.1989, n. 183** - Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo. Prevede la formazione dei piani di assetto idrogeologico e di bacino.
44. **Legge 8.6.1990, n. 142** - Ordinamento delle autonomie locali. Istituisce le aree metropolitane (art.17) e gli accordi di programma (art. 27) anche in variante ai Prg.
45. **Legge 7.8.1990, n. 241** - Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi. All'art. 13 esclude la partecipazione al procedimento per la formazione di atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
46. **Legge 9.1.1991, n. 10 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili.** All'art. 5 prevede Piani Energetici Regionali e Comunali (sopra 50.000 abitanti). Al titolo II detta norme per gli edifici.
47. **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1.3.1991** - Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno. Prevede la formazione di Piani di risanamento acustico e all'art. 6 norme transitorie riferite alle zone omogenee del Prg.
48. **Legge 6.12.1991, n. 394** - Legge quadro sulle aree protette.
49. **Legge 17.2.1992, n. 179 (Botta, Ferrarini) - Norme per l'edilizia residenziale pubblica.** All'art. 16 prevede i Programmi Integrati di Intervento (pii) per la riqualificazione urbana anche in variante ai Prg (quest'ultimo comma dichiarato illegittimo - C.Cost. 393/92).
50. **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23.4.1992.** Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale (50Hz) negli ambienti abitati e nell'ambiente esterno. All'art. 5 prescrive le distanze dagli elettrodotti secondo il voltaggio (132kv/10m, 220kv/18m, 380kv/28m).
51. **Decreto Legislativo 30.4.1992, n. 285** - Nuovo Codice della Strada. Prevede la formazione dei Piani Urbani del Traffico. Definisce la classificazione delle strade e delle loro fasce di rispetto specificate dal regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16.12.92 n. 495).
52. **Legge 5.8.1992, n. 359 - Conversione in legge con modificazioni del DL 333/92 concernenti misure urgenti per il risanamento della finanza**

- pubblica.** All'art. 5bis stabilisce l'indennità di espropriazione rifacendosi alla legge 2892 del 1885.
53. **Legge 4.12.1993, n. 493** – Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti e il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia. Prevede nuove procedure per il rilascio delle Concessioni edilizie. Prevede in alcuni casi, la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA). All'art. 11 prevede i cosiddetti Programmi di Recupero Urbano (PRU) meglio chiariti con 2 Decreti Ministeriali del 1.12.1994.
 54. **Decreto del Presidente della Repubblica 18.4.1994, n. 383.** - "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".
 55. **Decreto Ministeriale 5.9.1994** – Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 delle leggi sanitarie (DM 12.7.1912).
 56. **Legge 26.10.1995, n. 447** – Legge quadro sull'inquinamento acustico.
 57. **Decreto del Presidente della Repubblica 12.4.1996,** per l'attuazione dell'art.40 della legge 146/94 concernente disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale. Contiene negli allegati l'elenco dei progetti delle opere soggette a VIA.
 58. **Decreto del Presidente della Repubblica 24.7.96, n. 503** – Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
 59. **Decreto Legislativo 11.2.1998, n. 32** – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti. All'art. 2 stabilisce che i comuni regolamentino la materia. Prevede dismissioni.
 60. **Decreto Legislativo 31.3.1998, n. 80** – Nuove disposizioni in materia di organizzazione....nelle controversie...di giurisdizione amministrativa. All'art. 35 prevede che sia il giudice amministrativo alla definizione del risarcimento del danno in materia urbanistica e non più il giudice civile.
 61. **Legge 31.3.1998, n. 112** – Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello stato alle regioni e agli enti locali.
 62. **Legge 31.3.1998, n. 114** – Riforma della disciplina relativa al settore del commercio
 63. **Decreto Ministeriale 8.10.1998** – promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati " programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" (PRUSST). Dispone l'utilizzo delle somme non utilizzate con i PRU.
 64. **Legge 19.10.1998, n. 366** – Norme in materia di finanziamento della viabilità ciclistica. All'art. 9 prevede piste ciclabili anche in variante ai Prg approvata con procedura solo comunale. All'art. 13 ne prevede l'obbligo lungo i tracciati delle nuove strade.
 65. **Decreto del Presidente della Repubblica 20.10.1998, n. 447** – Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione....di impianti produttivi. All'art. 3 stabilisce la creazione dello sportello unico per le imprese e procedure unificate e semplificate.
 66. **Legge 18.11.1998, n. 415– Modifiche della legge 109/94 e ulteriori disposizioni in materia di lavori Pubblici (detta Merloni Ter)** – All'art. 4

comma 3° modifica la legge 1/78 in termini più restrittivi permettendo l'intercambiabilità delle tipologie di servizi solo interna ai diversi gruppi (scuole, attrezzature, parchi, parcheggi).

67. **Decreto del Ministro dell'Ambiente 10.12.1998 n. 381** – Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana. La successiva **Legge 22.2.01 n. 36 (art. 8 comma 6)** demanda ai comuni la possibilità di adottare regolamenti per il corretto insediamento degli impianti di telecomunicazione e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
68. **Presidenza del Consiglio dei Ministri: Direttiva 3.3.1999** – Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici. All'art. 1 fornisce le linee guida per la posa degli impianti sotterranei (acqua, gas, luce, cablaggi). All'art. 3 prevede che i comuni capoluogo e quelli sopra 30.000 abitanti adottino entro 5 anni un Piano Generale per i Servizi nel Sottosuolo (PUGGS) nei PRG.
69. **Legge 30.4.1999, n.135.** Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale. Prevede che le regioni emanino norme relative al PPA (art.20) e ai Prg (art21) entro un anno. Prevede approvazione dei PL entro 90 gg. dalla presentazione.
70. **Decreto legislativo 29.10.1999 n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.** In particolare si vedano l'art. 2 (Legge 1089/39) e gli artt. 138 e 139 (legge 1497/39).
71. **Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267** – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.
72. **Decreto del Presidente della Repubblica 7.12.2000 n. 440** – Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione degli impianti produttivi. Modifica il DPR 447/98 (sportello unico per le imprese) estendendone il campo di applicazione (agricoltura, commercio, artigianato, alberghiero, banche, telecomunicazioni). Nuove norme per le relative conferenze dei servizi .
73. **Decreto Legislativo 30.3.2001, n. 165** - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche.

- ⌚ **Sentenza Corte Costituzionale n. 22 del 1965** – dichiara illegittimo il sistema di indennizzo delle aree da espropriare in quanto l'indennità doveva costituire un "serio ristoro".
- ⌚ **Sentenza Corte Costituzionale n. 55 del 29.5.1968** : invalida artt. 7 e 40 della Legge 1550/42 in quanto non stabilivano una data certa per quei vincoli aventi un contenuto espropriativo rimandandola "sine die".
- ⌚ **Sentenza della Corte Costituzionale n. 5 del 30.1.1980** – dichiara illegittimo il sistema di indennizzo previsto dall'art. 16 della legge 865/71 così come modificato dall'art. 14 della legge 10/77 (valore agricolo considerato un indennizzo non congruo – diritto di edificare inerisce ancora alla proprietà).
- ⌚ **Sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20.5.1999.** Vengono dichiarati illegittimi l'art. 7 della legge 1150/42 e l'art. 2 della legge 1187/68 e stabilisce che i vincoli espropriativi reiterati devono essere indennizzati.

LEGGE URBANISTICA STATALE 17 agosto 1942, n. 1150
come modificata ed integrata da: legge 21 dicembre 1955, n. 1354; legge 6 agosto 1967, n. 765; legge 19 novembre 1968, n. 1187; legge 1° giugno 1971, n. 291; legge 22 ottobre 1971, n. 865; legge 28 gennaio 1977, n. 10; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94; legge 28 febbraio 1985, n. 47; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; legge 24 marzo 1989, n. 122; legge 17 febbraio 1992, n. 179.

TITOLO I
ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI

Art. 1.

(Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi)

L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio dello Stato sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento della città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

Art. 2.

(Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici).

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Ministero dei lavori pubblici per i progetti e le questioni di interesse urbanistico.

Art. 3.

(Istituzione delle Sezioni urbanistiche compartimentali).

Nelle sedi degli Ispettorati compartimentali del Genio civile e degli uffici decentrati del Ministero dei lavori pubblici sono istituite Sezioni urbanistiche rette da funzionari del ruolo architetti ingegneri urbanistici del Genio civile.

Le Sezioni urbanistiche compartimentali promuovono, vigilano e coordinano l'attività urbanistica nella rispettiva circoscrizione.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I
MODI DI ATTUAZIONE

Art. 4.

(Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva).

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

Capo II PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO

Art. 5.

(Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento).

Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

Nella formazione di detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

- a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;
- b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare importanza;
- c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono approvati per decreto Presidenziale su pro posta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per i Trasporti quando interessino impianti ferroviari, e col Ministro per l'Industria e il Commercio ai fini della sistemazione delle zone industriali nel territorio nazionale.

Il decreto di approvazione viene pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale della Repubblica*, ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche all'attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione del pubblico, presso ogni Comune il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

Art. 6.

(Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento).

Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto Presidenziale previa la osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione della presente legge.

I Comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti a uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

Capo III PIANI REGOLATORI COMUNALI

Sezione I. PIANI REGOLATORI GENERALI

Art. 7.

(Contenuto del piano generale).

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.
Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

Art. 8.

(Formazione del piano regolatore generale).

I Comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il Consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non é soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'art. 3 della L. 9 giugno 1947 n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvare con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dalla entrata in vigore della presente legge.

I Comuni compresi negli elenchi di cui al secondo comma devono procedere alla nomina dei progettisti per la formazione del piano regolatore generale entro tre mesi dalla data del decreto ministeriale con cui è stato approvato il rispettivo elenco, nonché alla deliberazione di adozione del piano stesso entro i successivi dodici mesi ed alla presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione entro due anni dalla data del sopracitato decreto ministeriale.

Trascorso ciascuno dei termini sopra citati il Prefetto, salvo il caso di proroga non superiore ad un anno concessa dal Ministro dei lavori pubblici su richiesta motivata del comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine il Prefetto, d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario per la designazione dei progettisti, ovvero per l'adozione del piano regolatore generale o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del piano stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

Nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del piano, il Prefetto promuove d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, l'iscrizione d'ufficio della relativa spesa nel bilancio comunale.

Il piano regolatore generale è approvato entro un anno dal suo inoltro al Ministero dei lavori pubblici.

I Comuni già compresi negli elenchi, di cui al secondo comma dell'art. 8 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, approvati con decreto ministeriale prima dell'entrata in vigore della presente legge, provvedono agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi, trascorsi i quali si applicano nei loro confronti le disposizioni dell'art. 1 della presente legge.

Art. 9.

(Pubblicazione del progetto del piano generale). - Osservazioni.

Il progetto del piano regolatore generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessati.

Art. 10.

(Approvazione del piano generale).

Il piano regolatore generale è approvato con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e sentito il comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

- a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art. 6, secondo comma;
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;
- c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli artt. 41-*quinquies*, sesto e ottavo comma e 41-*sexies* della presente legge.

Le modifiche di cui alla lettera c), sono approvate sentito il Ministro della pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico artistico.

Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazioni del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla L. 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno. Il deposito del piano approvato, presso il Comune, a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici che potrà concederla, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, in vista di sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

Non sono soggette alla preventiva autorizzazione le varianti, anche generali, intese ad adeguare il piano approvato ai limiti e rapporti fissati con i decreti previsti dall'ultimo comma dell'art. 41-*quinquies* e dall'art. 41-*septies* della presente legge nonché le modifiche alle norme di attuazione e le varianti parziali che non incidano sui criteri informativi del piano stesso.

La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario.

Art. 11.

(Durata ed effetti del piano generale).

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

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.
(L'ultimo comma è stato soppresso).

Art. 12.

(Piani regolatori generali intercomunali).

Quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più Comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei Comuni stessi, il Ministro per i lavori pubblici può, a richiesta di una delle Amministrazioni interessate o di propria iniziativa, disporre la formazione di un piano regolatore intercomunale.

In tal caso il Ministro, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, determina:

- a) l'estensione del piano intercomunale da formare;
- b) quale dei Comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano stesso e come debba essere ripartita la relativa spesa.

Il piano intercomunale deve, a cura del Comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all'art. 9 in tutti i Comuni compresi nel territorio da esso considerato.

Deve inoltre essere comunicato ai Sindaci degli stessi Comuni perché deliberino circa la sua adozione.

Compiuta l'ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall'art. 10 per l'approvazione del piano generale comunale.

Sezione II.

PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI

Art. 13.

(Contenuto dei piani particolareggiati).

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art. 30.

Art. 14.

(Compilazione dei piani particolareggiati).

I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

È però facoltà del prefetto di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti particolari zone.

Contro il decreto del prefetto, il Comune può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministro per i lavori pubblici.

Art. 15.

(Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni).

I piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate.

Art. 16.

(Approvazione dei piani particolareggiati).

I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

Con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dell'interno e della pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.

I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla L. 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla L. 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro dei lavori pubblici.

Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

Con decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare: 1) l'osservanza del piano regolatore generale; 2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma, lettere *b*), *c*) e *d*) del precedente art. 10; 3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

Le modifiche di cui al punto 2), lettera *c*), del precedente comma, sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditorato regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche ed al Ministero dei lavori pubblici che adottano le loro determinazioni entro 90 giorni.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

Art. 17.

(Validità dei piani particolareggiati).

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal prefetto a norma del secondo comma dell'art. 14.

Sezione III.

NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI COMUNALI

Art. 18.

(Espropriabilità delle aree urbane).

In conseguenza dell'approvazione del piano regolatore generale i Comuni, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

Art. 19.

(Diritto di prelazione degli espropriari sulle aree urbane espropriate).

Coloro che hanno subito l'espropriazione di aree a termini dell'articolo precedente ed i loro eredi possono esercitare un diritto di prelazione sulle aree stesse quando queste, in seguito all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, divengano disponibili per l'edificazione privata.

Il diritto di cui al comma precedente deve essere esercitato dagli interessati secondo le norme che saranno stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge, nel termine di tre mesi dalla data dell'annuncio dell'avvenuto deposito nella Segreteria comunale, a norma dell'art. 16, del decreto di approvazione del piano particolareggiato.

Art. 20.

(Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva).

Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il Sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

Decorso tale termine il Sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di fiducia di cui al primo ed al secondo comma devono essere trascritti all'Ufficio dei registri immobiliari.

Art. 21.

(Attribuzioni ai privati di aree già pubbliche).

Le aree che per effetto della esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di esecuzione della presente legge, in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

Il Comune ha la facoltà di espropriare in tutto o in parte l'immobile al quale debbono essere incorporate le aree di cui al precedente comma, quando il proprietario di esso si rifiuti di acquistare o lasci inutilmente decorrere, per manifestare la propria volontà, il termine che gli sarà prefisso con ordinanza del Sindaco nei modi che saranno stabiliti dal regolamento.

Art. 22.

(Rettifica dei confini).

Il Sindaco ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano regolatore.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Art. 23.

(Comparti edificatori).

Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente, il Comune può procedere, in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un mese fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata di una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

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

Art. 24.

(Aree private destinate alla formazione di vie e piazze).

Per la formazione delle vie e piazze previste nel piano regolatore può essere fatto obbligo ai proprietari delle aree antistanti di cedere, a scomputo del contributo di miglioria da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di metri 15.

Quando il detto suolo non gli appartenga, il proprietario dell'area antistante sarà invece tenuto a rimborsare il Comune della relativa indennità di espropriazione, fino alla concorrenza del contributo di miglioria determinato in via provvisoria.

Qualora alla liquidazione del contributo di miglioria questo risulti inferiore al valore delle aree cedute o all'indennità di esproprio rimborsata, il Comune dovrà restituire la differenza.

Art. 25.

(Vincolo su aree sistemate a giardini privati).

Le aree libere sottoposte a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione della zona. In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad un analogo vincolo, in forza di leggi speciali, il Comune è tenuto al pagamento di un'indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

Art. 26.

(Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore).

Quando siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione od alle norme del regolamento edilizio, il Ministro dei lavori pubblici, per i Comuni capoluoghi di provincia, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche, per gli altri Comuni, possono disporre la sospensione o la demolizione delle opere, ove il comune non provveda nel termine all'uopo fissato. I provvedimenti di demolizione sono emessi previo parere rispettivamente del Consiglio superiore dei lavori pubblici e del Comitato tecnico amministrativo, entro cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge entro cinque anni da quest'ultima data.

I provvedimenti di sospensione o di demolizione sono notificati a mezzo dell'ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, al titolare della licenza o in mancanza di questa al proprietario della costruzione, nonché al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li ha eseguiti o li sta eseguendo e comunicati all'Amministrazione comunale.

La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica. Entro tale periodo di tempo il Ministro dei lavori pubblici, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di cui al primo comma del presente articolo, adotta i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, in mancanza dei quali la sospensione cessa di avere efficacia.

I provvedimenti di sospensione e di demolizione vengono resi noti al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del Comune.

Con il provvedimento che dispone la modifica delle costruzioni, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il trasgressore deve procedere, a sue spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, il Ministro dei lavori pubblici, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche nel caso in cui al primo comma del presente articolo, dispone la esecuzione in danno dei lavori.

Le spese relative all'esecuzione in danno sono rimosse con le norme stabilite dal testo unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R. D. 14 aprile 1910, n. 639. Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere rispetto alla licenza edilizia.

Art. 27.

(Annullamento di autorizzazioni comunali).

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse, possono essere annullati, ai sensi dell'art. 6 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con R. D. 3 marzo 1934, n. 383, con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello dell'interno.

Per le deliberazioni ed i provvedimenti comunali anteriori all'entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni decorre dalla data della stessa.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al primo comma, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della licenza, al proprietario della costruzione e al progettista, nonché alla amministrazione comunale con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

In pendenza delle procedure di annullamento il Ministro dei lavori pubblici può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, ai soggetti di cui al precedente comma e da comunicare all'Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al primo comma.

Intervenuto il decreto di annullamento si applicano le disposizioni dell'art. 26.

Il termine per il provvedimento di demolizione è stabilito in sei mesi dalla data del decreto medesimo.

Al pagamento delle spese previste dal penultimo comma dell'art. 26 sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'Albo pretorio del Comune.

Art. 28.

(Lottizzazione di aree).

Prima dell'approvazione del piano regolatore e del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del

Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

Con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dell'interno e della pubblica istruzione può disporsi che il nulla osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati Comuni con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro della pubblica istruzione, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2);
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impiego della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Sono fatte salve soltanto ai fini del quinto comma le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima della entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di urbanizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 29.

(Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale).

Compete al Ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono.

A tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 30.

(Approvazione del piano finanziario).

Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art. 13 sono corredati da 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.

Capo IV

NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA

Art. 31.

(Licenza di costruzione).

Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione, primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le

disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 32.

(Attribuzioni del Sindaco per la vigilanza sulle costruzioni).

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguano nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale e delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale, ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del precedente art. 29.

Art. 33.

(Contenuto dei regolamenti edilizi comunali).

I Comuni debbono, con regolamento edilizio, provvedere, in armonia con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti il nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti il nucleo di ampliamento e il restante territorio comunale:

- 1) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;
- 2) la presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;
- 3) la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;
- 4) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;
- 5) gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;
- 6) l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;
- 7) le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;
- 8) l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.);

- 9) le norme igieniche di particolare interesse edilizio;
- 10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri o lungo determinate vie e piazze;
- 11) la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;
- 12) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;
- 13) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;
- 14) la vigilanza dell'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

Nei Comuni provvisti del piano regolatore il regolamento edilizio deve altresì disciplinare:

- la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;
- l'osservanza di determinati caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi a carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;
- la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

Art. 34.

(Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore).

I Comuni sprovvisti di piano regolatore dovranno includere nel proprio regolamento edilizio il programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.

Art. 35.

(Termini per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge).

I Comuni che hanno un regolamento edilizio sono tenuti ad uniformarlo alle disposizioni della presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

Qualora entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli artt. 33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il Prefetto, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi concessa dal Ministro dei lavori pubblici su richiesta del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso questo ultimo termine il Prefetto nomina un commissario per la designazione dei progettisti, di intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, ovvero per la adozione del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del regolamento stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il regolamento edilizio e l'annesso programma di fabbricazione, redatti dal Comune, ovvero d'ufficio, vengano restituiti per modifiche o rielaborazioni al Comune stesso, questo provvede, nel termine di 90 giorni dalla restituzione, ad adottare le proprie determinazioni. Trascorso tale termine, si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Nel caso di compilazione d'ufficio, il Prefetto promuove d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione d'ufficio nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

Art. 36.

(Approvazione dei regolamenti edilizi comunali).

I regolamenti edilizi dei Comuni sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche sentita la sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza entro il termine di centottanta giorni dalla presentazione.

Il Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro dell'interno e della pubblica istruzione può disporre l'approvazione del regolamento edilizio di determinati Comuni con proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo comma, lettere *b)*, *c)* e *d)*, dell'art. 10.

Le modifiche di cui alla lettera *c)* sono approvate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Il Ministro dei lavori pubblici o il Provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

TITOLO III DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Art. 37.

(Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità).

Per espropriazioni dipendenti dall'attuazione dei piani regolatori approvati in base alla presente legge la relativa indennità sarà determinata a norma della L. 25 giugno 1865, n. 2359, salvo il disposto degli articoli seguenti.

Art. 38.

(Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili).

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree di cui all'art. 18, non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del piano regolatore generale ed alla sua attuazione.

Art. 39.

(Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato).

Agli effetti della determinazione della indennità di espropriazione non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da lavori eseguiti nell'immobile dopo la pubblicazione del piano particolareggiato, a meno che i lavori stessi non siano stati, con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge, riconosciuti necessari per la conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

Art. 40.

(Oneri e vincoli non indennizzabili).

Nessun indennizzo è dovuto per le limitazioni ed i vincoli previsti dal piano regolatore generale nonché per le limitazioni e per gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

Non è dovuta indennità neppure per la servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

TITOLO IV DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE.

Art. 41. *(Sanzioni).*

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 1 milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 2 milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere, o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

Art. 41-bis.

I professionisti incaricati della redazione di un piano regolatore generale o di un programma di fabbricazione possono, fino alla approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, assumere nell'ambito del territorio del Comune interessato soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.

Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art. 41-ter.

Fatte salve le sanzioni di cui agli artt. 32 e 41 le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della presente legge, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti

indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

È fatto obbligo al Comune di segnalare all'Intendenza di finanza, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori dalla richiesta della licenza di abitazione o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla presente legge comportante la decadenza di cui al comma precedente.

Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di 3 anni dalla data di ricezione, da parte dell'Intendenza di finanza, della segnalazione del Comune.

In caso di revoca e decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 41-quater.

I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21 dicembre 1955, n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 41-quinquies.

Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;
- b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;
- c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro dei lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello dell'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

Art. 41-sexies.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Art. 41-septies.

Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada.

Dette distanze vengono stabilite con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dei trasporti e dell'interno, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle strade stesse escluse le strade vicinali e di bonifica.

Fino alla emanazione del decreto di cui al precedente comma, si applicano a tutte le autostrade le disposizioni di cui all'art. 9 della L. 24 luglio 1961, n. 729, lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di metri cinque.

Art. 41-octies.

Il controllo della Giunta provinciale amministrativa sulle deliberazioni dei Consigli comunali, assunte ai sensi della presente legge, viene esercitato entro il termine di 90 giorni dalla data di trasmissione della deliberazione. In mancanza di provvedimenti entro detto termine la deliberazione si intende approvata.

Art. 42.

(Validità dei piani regolatori precedentemente approvati).

Il termine assegnato per l'attuazione dei piani regolatori, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, resta limitato a dieci anni dalla data stessa nel caso in cui esso venga a scadere oltre detto periodo.

Trascorso tale termine, i Comuni interessati devono procedere alla revisione del piano regolatore esistente od alla formazione di un nuovo piano regolatore secondo le norme della presente legge.

Art. 43.

(Servizi tecnici comunali o consorziali).

Entro un decennio dall'entrata in vigore della presente legge per i Comuni sprovvisti di personale tecnico, qualora se ne riconosca la necessità, verrà provveduto ad assicurare il disimpegno delle mansioni di carattere tecnico nei modi e nelle forme che saranno stabiliti con separate disposizioni.

Art. 44.

(Norme integrative e di esecuzione della legge).

Con decreti Presidenziali, su proposta del Ministro per i lavori pubblici di concerto coi Ministri interessati, saranno emanati, a termini degli artt. 1 e 3 della L. 31 gennaio 1926, n. 100, il regolamento di esecuzione della presente legge, nonché le norme complementari ed integrative della legge stessa, che si rendessero necessarie.

Art. 45.

(Disposizioni finali) (il primo comma è stato abrogato).

Sono abrogate tutte le altre disposizioni contrarie a quelle contenute nella presente legge o con essa incompatibili.

* * *

Le disposizioni della presente legge si estendono, in quanto applicabili, alle Regioni a statuto speciale e alle province di Trento e di Bolzano salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi Statuti e delle norme di attuazione.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Quando nella presente legge in articoli o commi sostitutivi o aggiuntivi o comunque inseriti nella L. 17 agosto 1942, n. 1150 si fa riferimento alla entrata "in vigore della presente legge" il riferimento medesimo si intende fatto alla data di cui al primo comma del presente articolo.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica Italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

D.M. 01-04-1968 Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765

Preambolo

IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI

di concerto con

IL MINISTRO PER I TRASPORTI

e con

IL MINISTRO PER L'INTERNO

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto l'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Ritenuto che è necessario stabilire distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, da osservarsi nella edificazione, fuori del perimetro dei centri abitati;

Visto il voto n. 382 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nella seduta del 27 febbraio 1968;

Decreta:

Art. 1 - Campo di applicazione delle presenti disposizioni

[1] Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

Art. 2 - Definizione del ciglio della strada

[1] Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 3 - Distinzione delle strade

[1] Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo ([legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4](#)); [raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona](#) ([legge 19 ottobre 1965, n. 1197](#) e [legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9](#));

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali ([legge 16 marzo 1956, n. 371](#), allegato 1); strade statali di grande comunicazione

([legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14](#)); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della [legge 26 giugno 1965, n. 717, art. 7](#));

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;

D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Art. 4 - Norme per le distanze

[1] Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo A) - m. 60,00;

strade di tipo B) - m. 40,00;

strade di tipo C) - m. 30,00;

strade di tipo D) - m. 20,00.

[2] A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Art. 5 - Distanze in corrispondenza di incroci

[1] In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente [art. 4](#), afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

[2] Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali ([legge 16 marzo 1956, n. 371](#), allegato 2).

Art. 6 - Pubblicazione del presente decreto

[1] Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444

(pubblicato nella g. u. 16 aprile 1968, n. 97).

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
(entrato in vigore il 17 aprile 1968)

(Omissis)

Art. 1.

(Campo di applicazione).

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Art. 2.

(Zone territoriali omogenee).

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 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 -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;

- b) mq. 2,00 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. 9,00 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 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 minima 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 della 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.
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 lett. 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 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 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

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 lett. d) e dell'art. 5, n. 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 zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture 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, 5 mc/mq;
- 2) Zone B): le densità territoriali e fondiaria 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 articoli 3, 4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:
 - 7 mc/mq per comuni superiori ai 200mila abitanti;
 - 6 mc/mq per comuni tra 200mila e 50mila abitanti;
 - 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50mila 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 articoli 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.

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 la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, 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 ml 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:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 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.

(Omissis).