

REGIONE PIEMONTE

COMPENSORIO N.7 NOVARA

UNITA' LOCALE DEI SERVIZI N.83

COMUNI DI: BELLINZAGO-MARANO T.  
MEZZOMERICO-OLEGGIO

**P.R.G.I.**

architetti FERRUCCIO CERUTTI • LUCIANO GALLARINI  
con la collaborazione dell'architetto C.GRIGNASCHI

## Norme di attuazione

ALLEGATO / ATLANTE

2

Autenticazioni

I PROGETTISTI

IL PRESIDENTE DEL CONSORZIO

IL SEGRETARIO

Il presente fascicolo, integrativo delle Norme di Attuazione del PRGI, costituisce allegato/atlante contenente chiarimenti ed esempi applicativi delle N.A. del PRGI.

Inoltre contiene leggi, decreti, circolari citati nei singoli articoli della normativa per una corretta e puntuale informazione e consultazione.

Questo allegato/atlante, nella classificazione e numerazione degli argomenti, è impostato in modo che possa essere aggiornato in continuità con l'inserimento di eventuali leggi e norme che venissero promulgate in tempi successivi alla adozione del PRGI, nonché precise interpretazioni grafiche e/o descrittive che la complessa casistica attuativa, condizionata da stati di fatto, condizioni locali e situazioni emergenti, imporrà di inserire.

Le interpretazioni di carattere marginale potranno essere formulate dalle Commissioni Edilizie Comunali riunite in seduta congiunta intercomunale.

Le "interpretazioni autentiche" di sostanza più complessa dovranno essere adottate, nei modi di legge, con Deliberazione dell'Assemblea del Consorzio del PRG Intercomunale.

Articolo 13 - *Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale*

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente:
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - completamento;
  - nuovo impianto.

Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione dei Piani Regolatori Generali nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria:  
le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria:  
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo:  
gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia:  
gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) ristrutturazione urbanistica:  
gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento:  
gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto:  
gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'articolo 38 della presente legge.

Nei centri storici, delimitati ai sensi della presente legge, nelle zone di tipo A nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale approvato posteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24, comprese nei Piani Regolatori Generali redatti in conformità della presente legge, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) del 3° comma, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 24.

Le definizioni di cui al 3° comma prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, fatti salvi i disposti del successivo articolo 85. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono inedificabili:

- a) le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;
  - b) le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;
  - c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra-urbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle piste sciistiche, agli impianti di risalita, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'articolo 27;
- il Piano Regolatore Generale identifica e delimita le aree inedificabili di cui al presente comma.

LR 56/1977: artt. 13-48

Articolo 48 - *Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali*

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.C. e/o degli strumenti esecutivi;

b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatto salvo le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;

c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;

d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Ogni Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'articolo 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, nonché quelle previste dagli articoli 54 e 55 della presente legge, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'articolo 20 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, entro un termine di sessanta giorni dalla presentazione. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'articolo 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale è altresì obbligatorio nel caso di trasformazione dell'attività industriale o produttiva esistente in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'articolo 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della presente legge, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

NORME PER LA EDIFICABILITA' DEI SUOLI.

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10 - Gazzetta ufficiale n. 27 del 29 gennaio 1977).

Art. 1

Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Art. 3

Contributo per il rilascio della concessione

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'indice di base compete allo *jus aedificandi* (riconosciuto dalla Corte Costituzionale nella Sentenza 5/1980) precedente alla pianificazione urbanistica. L'articolo 41/quinquies della legge 1150/1942 fissa il limite in 0,1 mc/mq residenziale all'esterno dei centri abitati (1,5 mc/mq all'interno degli stessi):

Art. 41 quinquies.

« Nel Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, l'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, il 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;

L'art. 4 della legge 10/1977 fissa il limite in 0,03 mc/mq residenziale:

A decorrere dal 1° gennaio 1979, salva l'applicazione dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali e in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti:

a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile;

b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico;

c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà.

La stessa misura (0,03 mc/mq) è stata indicata dal Consiglio di Stato (Decisione n. 7 del 2.4.1984) in merito agli effetti della decadenza dei vincoli urbanistici (quinquennali):

*La decisione del 2 aprile segna l'allineamento della suprema magistratura amministrativa alle indicazioni della Corte Costituzionale che, con la sentenza n. 92 del 1982, aveva praticamente affermato gli stessi principi.*

*Si ricordi che il termine di 5 anni decorre dalla data del gennaio 1977 per il P.R.G. ed i P.d.F. vigenti prima di tale data, e dalla data di approvazione per i piani approvati dopo il gennaio 1977.*

*La decisione n. 7/1984 dell'adunanza plenaria non si è limitata a riaffermare il principio già stabilito dalla Corte Costituzionale, ma ha anche affrontato il tema di quali effetti si producono con la decadenza del vincolo.*

*Dopo aver escluso alcune delle ipotesi che si erano affacciate in giurisprudenza e dottrina (reviviscenza delle previsioni di Piano eventualmente preesistenti al vincolo, ricorso all'art. 17, quinto comma della legge-ponte del 1967, estensione alle zone già vincolate delle previsioni contermini, utilizzazione del Codice Civile e dei regolamenti, ecc.), la decisione precisa che:*

*« E' invece, applicabile l'art. 4, ultimo comma, legge n. 10 del 1977, il quale stabilisce entro quali limiti possa rilasciarsi una "concessione di edificare" nei Comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali ».*

Che nelle aree di espansione urbana soggette a STRUMENTO URBANISTICO ESEcutivo preesista un *carattere* diverso dalla previsione del PRG, e che sussista fino all'entrata in vigore dello specifico strumento esecutivo convenzionato, è confermato da quanto segue:

La sola approvazione di un Piano regolatore generale non ha il potere di far perdere ai suoli il carattere di terreni agricoli; infatti, soltanto con l'approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione la specifica destinazione urbanistica dei terreni diventa essenziale e preminente e le necessarie trasformazioni assumono carattere di utilità e di obbligatorietà, per cui viene meno la possibilità della loro ulteriore utilizzazione agricola; a tale fine per piano di lottizzazione approvato va inteso quello preceduto o seguito dalla convenzione con l'Amministrazione comunale, con cui vengono fissati gli obblighi del privato in relazione ai vincoli e agli esborsi (Cass. Civ., 22 novembre 1974, n. 3785, *Coss. Stato*, 1975, II, 202).

Legge 10/1977

## Art. 9

## Concessione gratuita

Il contributo di cui al precedente articolo 3 non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al secondo comma dell'articolo 4 il contributo per la concessione — da determinarsi dal comune ai sensi del precedente articolo 5 — è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Si riporta parte della Sentenza 5/1980 della Corte Costituzionale, al fine di chiarire alcuni contenuti delle N.A. del PRGI relativi ai problemi riguardanti:

- a) *diritto* alla edificabilità (*jus aedificandi*);
- b) *serio ristoro* per le aree vincolate;
- c) *nerequazione* urbanistica: uguaglianza tra cittadini (art.3 Cost.);
- d) *funzione sociale* della proprietà privata (art.42 della Costituz.).

4) In relazione al primo aspetto delle censure di incostituzionalità (n. 3 sub a) giova ricordare la giurisprudenza di questa Corte, costante nell'affermare che l'indennizzo assicurato all'esproprio dall'art. 42, comma terzo, Cost., non deve costituire una integrale riparaazione per perdita subita — in quanto occorre coordinare il diritto del privato con l'interesse generale che l'espropriazione mira a realizzare — non può essere, tuttavia, fissato in una misura irrisoria o meramente simbolica ma deve rappresentare un serio ristoro.

Perché ciò possa realizzarsi, occorre far riferimento, per la determinazione dell'indennizzo, al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene.

E per le aree destinate all'edificazione, in quanto poste in zone già interessate dallo sviluppo edilizio, deve ritenersi essenziale tale destinazione e di essa occorre tener conto nella determinazione della misura dell'indennità di espropriazione, da rapportare al valore del bene.

Per contrastare tale conclusione si è opposto che, in base alle leggi che hanno disposto la conformazione edilizia del territorio e condizionato la edificabilità dei suoli, nei casi in cui essa è prevista dagli strumenti urbanistici, al rilascio di una concessione, deve ritenersi che lo *jus aedificandi* non inerisca più al diritto di proprietà, potendo la edificabilità delle aree essere stabilita solo con provvedimenti dell'autorità, stoché sarebbe venuta meno la rilevanza, anche ai fini della determinazione della misura dell'indennità di espropriazione, della destinazione edilizia dei suoli.

Tale assunto non può essere condiviso.

E' indubbiamente esatto che il sistema normativo attuato per disciplinare l'edificabilità dei suoli demanda alla pubblica autorità ogni determinazione sul se, sul come e anche sul quando (mediante i programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della legge n. 10 del 1977) della edificazione, ma la rigidità del sistema non è tale da legittimare le conseguenze che se ne vorrebbero trarre.

Invero, relativamente ai suoli destinati dagli strumenti urbanistici alla edilizia residenziale privata, la edificazione avviene ad opera del proprietario dell'area, il quale concorrendo ogni altra condizione, ha diritto ad ottenere la concessione edilizia, che è trasferibile con la proprietà dell'area ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla legge (art. 4 legge n. 10 del 1977). Da ciò deriva che il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà e alle altre situazioni che comprendono la legittimazione a costruire anche se di esso sono stati tuttavia compressi e limitati portata e contenuto, nel senso che l'avente diritto può solo costruire entro i limiti, anche temporali, stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Sussistendo le condizioni richieste, solo il proprietario o il titolare di altro diritto reale che legittimi a costruire può edificare, non essendo consentito dal sistema che altri possa, autoritativamente, essere a lui sostituito per la realizzazione dell'opera.

Ne consegue altresì che la concessione a edificare non è attributiva di diritti nuovi ma presuppone quelli preesistenti, sicché sotto questo profilo non adempie a funzione sostanzialmente diversa da quella dell'antica licenza, avendo lo scopo di accertare la ricorrenza delle condizioni previste dall'ordinamento per l'esercizio del diritto, nei limiti in cui il sistema normativo ne riconosce e tutela la sussistenza.

Va peraltro notato che la rilevanza, ai fini della indennità di esproprio, della destinazione edilizia dei suoli è implicitamente riconosciuta dal sistema attuato con la legge n. 865 del 1971 e successive modifiche, in quanto i coefficienti di maggiorazione dell'indennità per le aree comprese nei centri edificati (art. 16 legge n. 865 del 1971 e 14 legge n. 10 del 1977) non possono avere razionale giustificazione se non ritenendo che si sia voluto attribuire all'espropriato un maggiore compenso in relazione alla destinazione edilizia delle aree stesse.

Va inoltre ricordato che la rilevanza della destinazione edilizia delle aree, quale indice di un maggior valore, è operante nel nostro ordinamento anche dopo l'attuazione delle nuove norme per la edificabilità dei suoli come è dimostrato dalle disposizioni tributarie che legittimano la tassazione del valore edificatorio delle aree, desunto dalla loro collocazione in un insediamento edilizio.

5) Poste tali premesse, occorre verificare se l'adozione del valore agricolo medio come criterio per la determinazione della misura dell'indennità di esproprio sia o meno conforme al precetto dell'art. 42, comma terzo, Cost.

E la risposta a tale quesito non può essere che negativa. Come è stato sopra rilevato, perché l'indennità di espropriazione possa ritenersi conforme al precetto costituzionale, è necessario che la misura di essa sia riferita al valore del bene, determinato dalle sue caratteristiche essenziali e dalla destinazione economica perché solo in tal modo l'indennità stessa può costituire un serio ristoro per l'espropriato. E' palese la violazione di tale principio ove per la determinazione dell'indennità non si considerino le caratteristiche del bene da espropriare ma si adotti un diverso criterio che prescindia dal valore del bene. E' proprio quanto avviene nella materia in disamina perché il criterio del valore agricolo medio dei terreni secondo i tipi di coltura praticati nella regione agraria interessata, adottato per la determinazione dell'indennità di esproprio dall'art. 16 della legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 14 della legge n. 10 del 1977, non facendo specifico riferimento al bene da espropriare ed al valore di esso secondo la sua destinazione economica, introduce un elemento di valutazione del tutto astratto, che porta inevitabilmente, per i terreni destinati ad insediamenti edilizi che non hanno alcuna relazione con le colture praticate nella zona, alla liquidazione di indennizzi sperequati rispetto al valore dell'area da espropriare, con palese violazione del diritto a quell'adeguato ristoro che la norma costituzionale assicura all'espropriato.

E' appena il caso di rilevare che le anzidette conclusioni non contrastano con la sentenza n. 58 del 1974 di questa Corte, la quale ha ritenuto la legittimità costituzionale della legge 4 febbraio 1958, n. 158, che ragguglia al valore venale del terreno considerato come agricolo, indipendentemente dalla sua eventuale edificazione, la indennità di esproprio per le aree necessarie all'attuazione di opere nella zona industriale e nel porto fluviale di Padova.

La Corte ritenne infatti che la indennità stabilita da tale legge riguardava terreni agricoli, secondo la loro attuale destinazione prescindendo dal maggior valore derivante dalla loro eventuale edificabilità; pertanto, la indennità di espropriazione veniva raggugliata al valore del bene, desumibile dalle caratteristiche di esso e dalla sua destinazione economica attuale e non appariva in contrasto con il precetto dell'articolo 42 Cost.

Né appaiono meno fondate le censure riferite all'art. 3, comma primo, Cost. (n. 3 sub b). Invero l'astrattezza del criterio adottato e la mancata considerazione delle caratteristiche del singolo bene da espropriare possono portare a irragionevoli trattamenti differenziati di situazioni sostanzialmente omogenee, in quanto, per terreni in egual situazione per la loro destinazione edilizia, potrebbero essere attribuiti indennizzi diversi in relazione al maggiore o minore pregio delle zone agricole nelle quali sono posti.

Egualmente palese è la disparità di trattamento che viene a determinarsi tra gli espropriati per effetto dell'attribuzione del coefficiente di maggiorazione dell'indennità, relativamente ad aree situate all'interno dei centri edificati (art. 16 legge n. 865 del 1971 e 14 legge n. 10 del 1977).

Un primo rilievo di incongruità, che genera anche esso disparità di trattamento, va fatto in relazione al criterio che regola il potere dei comuni di determinare il perimetro del centro edificato (art. 18 legge n. 865 del 1971). In questo, invero, non possono essere compresi suoli esterni al perimetro continuo delle aree edificate, anche se interessati dal processo di urbanizzazione; viene pertanto ad essere sacrificato senza adeguata ragione il diritto del proprietario delle aree immediatamente adiacenti al perimetro urbano, le quali hanno caratteristiche identiche a quelle incluse nel perimetro stesso, essendo interessate dal processo di urbanizzazione. La sperequazione e la conseguente irrazionalità del diverso trattamento appaiono manifeste quando, dalla incongruità del criterio per la determinazione del perimetro urbano, si fa derivare l'attuazione del coefficiente di maggiorazione alle sole aree interne al perimetro.

Non può opporsi al riguardo la incensurabilità del criterio, di natura discrezionale, adottato dal legislatore ordinario, in quanto essa trova un limite nel rispetto delle norme costituzionali dettate a garanzia dei diritti del cittadino. E nella specie sussiste la violazione dell'art. 3 comma primo, Cost. in quanto in situazioni sostanzialmente omogenee, stante la congruità e la identità della destinazione delle aree, vengono disposti trattamenti differenziati, attribuendo, senza adeguata ragione, la maggiorazione dell'indennità di esproprio solo ai suoli posti all'interno del perimetro urbano, riconoscendo così per questi la rilevanza della loro destinazione edilizia e negandola per gli altri, in identità di situazioni.



Meritevole di considerazione è pure un altro aspetto di incongruità del sistema (v. ord. n. 688 del 1978), fonte pure esso di disparità di trattamento. L'art. 15 della legge n. 865 del 1971, come sostituito dall'art. 14 della legge n. 10 del 1977, prevede che per i terreni agricoli l'indennità di esproprio sia fissata, sia pure a seguito di opposizione dell'interessato alla liquidazione dell'indennità in base al valore agricolo medio, con specifico riferimento alle colture effettivamente praticate nel fondo espropriato ed anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Si stabilisce così l'esatto criterio che l'indennità va liquidata in base al valore effettivo del bene espropriato, determinato in relazione alle sue caratteristiche e alla sua destinazione economica; l'aver pretermesso tali riferimenti per le aree con destinazione edilizia e adottato per queste criteri astratti e irrazionali, determina un'ulteriore disparità di trattamento tra gli espropriati.

Eguale mente fondata appare, infine, la censura di irrazionale disparità di trattamento tra proprietari di aree edificabili colpiti da provvedimento di espropriazione e proprietari di aree aventi identiche caratteristiche e poste nella stessa zona i quali possono disporre in regime di libera contrattazione. La disparità di trattamento non può essere ragionevolmente giustificata con riferimento agli oneri che accompagnano la concessione di edificare (art. 3 legge n. 10 del 1977), i quali dovrebbero servire a perequare le due situazioni. Come è stato già osservato in dottrina, è quanto mai difficile che il sistema adottato riesca ad impedire la traslazione degli oneri stessi a carico degli acquirenti delle unità immobiliari costruite affrancandone così il costruttore.

Le esposte considerazioni assorbono ogni altra censura.

La dichiarazione di illegittimità va estesa all'art. 19, comma primo, della legge n. 10 del 1977 (che estende le nuove norme in materia di indennità di esproprio e di occupazione ai procedimenti in corso se la liquidazione dell'indennità non sia divenuta definitiva) e all'art. 20, comma terzo, della legge n. 865 del 1971, come modificato dall'art. 14 legge n. 10 del 1977 (che prevede l'applicazione delle stesse norme per la determinazione dell'indennità di occupazione di urgenza) nonché all'articolo unico della legge 27 giugno 1974, n. 247, nella parte in cui, convertendo in legge con modificazioni il D.L. 2 maggio 1974, n. 115, ne modifica l'art. 4, estendendo l'applicazione delle disposizioni dell'art. 16 della legge n. 865 del 1971 a tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere o di interventi da parte dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e di altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali.

Per questi motivi la Corte Costituzionale dichiara la illegittimità costituzionale:

- a) dell'art. 16, commi cinque, sei e sette della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificati dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) dell'art. 19, comma primo, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 20, comma terzo, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- c) dell'articolo unico della legge 27 giugno 1974, n. 247 nella parte in cui, convertendo in legge, con modificazioni, il D.L. 2 maggio 1974, n. 115, ne modifica l'art. 4, estendendo l'applicazione delle disposizioni dell'art. 16, commi cinque, sei e sette della legge n. 865 del 1971 a tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere o di interventi da parte dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici o di diritto pubblico anche non territoriali.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 25 gennaio 1980.

Depositata in cancelleria il 30 gennaio 1980.

Ai problemi prima posti, le N.A. forniscono le soluzioni:

- a) *Jus aedificandi*: indice di base (art. 6);
- b) *serio ristoro*: alle aree vincolate viene riconosciuto un indice virtuale trasferibile in aree edificabili (artt. 4, 7, 9); indennizzo in termini volumetrici anziché in termini monetari;
- c) *perequazione urbanistica*: applicazione più generalizzata del Comparto ex art. 46 LR 56/1977 nelle zone di espansione (inizialmente a carattere agricolo); fatto salvo il riconoscimento dei valori posizionali delle aree urbanizzate;
- d) *funzione sociale* della proprietà privata: premio alla *compartecipazione* (art. 8.1) qualora viene messa a disposizione area per l'attuazione del PRG (standards, Edilizia Sociale ecc.).

L'indice di fabbricabilità *potenziale*, superiore all'indice di *base*, costituisce *premio* all'uso della proprietà in funzione sociale, ossia fornendo alla comunità aree per servizi e per Edilizia sociale.

#### Costituzione

##### Art. 42.

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

Legge Regionale 56/1977:

Articolo 23 - *Densità territoriali e densità fondiarie minime e massime nelle zone residenziali*

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, nonché di espansione, previste dal Piano Regolatore Generale comunale per l'intero territorio comunale ed in quelli intercomunali per ogni singolo territorio comunale, non deve essere inferiore, di norma, a 10.000 mc. per ha e a 8.000 mc. per ha nei Comuni di interesse turistico e in quelli inferiori a 1.000 abitanti, ma non deve complessivamente superare i 20.000 mc. per ha. Dal computo delle superfici sono escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione urbanistica e quelle di cui all'articolo 22, ma sono comprese quelle di cui all'articolo 21, 1° comma, punto 1).

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare:

a) nei Comuni fino a 10.000 abitanti: i 3 mc. su mq., pari a 1,0 mq. su mq.;

b) nei Comuni compresi fra 10.000 e 20.000 abitanti: i 4 mc. su mq., pari a 1,35 mq. su mq.;

c) nei Comuni oltre i 20.000 abitanti: i 5 mc. su mq., pari a 1,7 mq. su mq.

Eventuali prescrizioni di Piano Regolatore Generale, che si discostino dai suddetti valori, devono essere specificamente motivate, sia sotto il profilo dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia sotto il profilo della qualità del paesaggio urbano risultante.

La norma di PRG dà specificazione della densità minima *fondiaria* da osservarsi negli SUE con riferimento alla misura minima degli standards urbanistici di legge.

Il passaggio dalla densità *territoriale* alla densità *fondiaria* risulta:

(art. 20.3 della LR 56/1977: posto  $V/90 = \text{abitanti}$ , risulta che gli standards urb. sono rispettivamente:

$$25 \text{ mq/ab} = 0,27 \text{ mq/100 mc}$$

$$18 \text{ mq/ab} = 0,20 \text{ mq/100 mc}$$

$$I_f = \frac{V}{S_f} = \frac{I_t \cdot St}{St - 0,277 \cdot V} = \frac{I_t \cdot St}{St - 0,277 I_t \cdot St}$$

Ponendo  $I_t \geq 1$  si ottiene:

$$I_f \geq \frac{1}{0,723} \geq 1,38 \text{ mc/mq}$$

Per insediamenti in Comuni con popolazione inferiore a 1000 abitanti:

$I_t \geq 0,8$  e la quota standards urbanistici per mc = 0,18 :

$$I_f \geq \frac{0,8}{1 - 0,20 \cdot 0,8} \geq 0,95 \text{ mc/mq}$$

Dalla legge 1150/1942 integrata e modificata:

art. 16

« I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati (con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale,)<sup>32</sup> entro 180 giorni dalla presentazione da parte del Comuni.

Col (decreto)<sup>34</sup> di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

<sup>32</sup> Leggasi: dalla Regione.

<sup>34</sup> Leggasi: provvedimento.

art. 17

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

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847,<sup>41</sup> 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 carica del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative 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 la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivati dalla convenzione.<sup>42</sup>

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

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno 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 dalla entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

I Piani Particolareggiati (PP) e i Piani di Recupero (PdR) ad essi equiparati, hanno, per legge, durata decennale.

I Piani di Lottizzazione Convenzionati non hanno scadenza: unico vincolo di legge è che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avvenga entro 10 anni dalla entrata in vigore degli stessi.

Generalmente il CO.RE.CO. richiede una scadenza in armonia con i PP. Viene per ciò fissata, con l'art. 11 la scadenza decennale rinnovabile a giudizio della A.C. che dovrà verificare i motivi della mancata attuazione (es: esclusione da PPA ecc.).

Dalla Legge 10/1977 :

Art. 12

Destinazione dei proventi delle concessioni

I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli articoli 15 e 18 sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui al successivo articolo 13.

L'art.12 delle N.A. è legittimato dall'art.12 della legge 10/1977 e torna utile per la collocazione di servizi puntuali (urbanizzazioni secondarie) necessari nel tessuto urbano (servizi sociali quali farmacie, ambulatori, uffici distaccati dell'Amministrazione, alloggi per anziani assistiti ecc.). Questo avviene senza togliere volumetria di pertinenza dei privati.

Analogamente l'Edilizia Residenziale Sociale (come definita all'art.9.1) trova spazio e collocazione nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi ex art. 46 LR 56/1977 come volumetria *supplementare* a quella pertinente l'Edilizia Privata.

Altrettanto avviene per SUE in Zone Produttive.

In tal modo non si ricorre all' *esproprio* (elemento di discriminazione tra cittadini) anche per l'individuazione di Piani di Zona *ex lege* 167/1962 o ex art.51 legge 865/1971, nonché PIP ex art. 27 legge 865/1971.

Anche nelle zone di espansione in cui si prevede collocazione di edilizia sociale con PZ, può attuarsi una perequazione mediante Comparti ex art.46 LR 56/1977.

Dalla LR 56/1977 : artt. 32 e 37/bis

*Articolo 32 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale*

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme della presente legge.

Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, 1° comma, punto 1), e, per i Comuni non obbligati alla formazione del predetto programma, con specifiche deliberazioni consiliari motivate. Le suddette delimitazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della presente legge.

Al fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, i Comuni promuovono l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi.

L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai programmi pluriennali di attuazione.

*Articolo 37 bis - Deliberazione sul Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici*

Al fine di consentire l'acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per la formazione di programmi pluriennali di spesa della Regione e dei bilanci consolidati dei Comprensori, nonché per il coordinamento degli interventi di competenza regionale con quelli dello Stato e degli Enti locali, in armonia con l'articolo 11 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, tutti i Comuni debbono approvare congiuntamente al bilancio e con atto separato, il Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici, di iniziativa comunale o consortile o di società a partecipazione comunale, con previsione pluriennale di tre o cinque anni.

Il Programma operativo deve contenere: la localizzazione e i caratteri tecnici, di massima, delle opere e degli interventi; la localizzazione e la dimensione delle aree da acquisire; l'entità degli investimenti e l'indicazione dei relativi mezzi finanziari.

Il Programma operativo è redatto secondo i modelli approvati dalla Giunta Regionale.

Per i Comuni obbligati alla redazione del programma pluriennale di attuazione, il Programma operativo costituisce stralcio del programma pluriennale di attuazione, limitatamente alle opere e agli interventi pubblici di cui al 1° comma.

L'inclusione nel Programma operativo delle opere e degli interventi per i quali si richiede un contributo regionale, è vincolante ai fini della concessione del contributo stesso e sostitutiva della domanda di contributo.

Il Programma operativo dovrà essere trasmesso al Comprensorio e alla Regione non appena la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva e comunque non oltre il 31 luglio.

Il Programma operativo può essere modificato, congiuntamente all'approvazione del bilancio, in funzione dello stato di attuazione dei programmi di realizzazione delle opere e degli interventi pubblici. La modificazione viene trasmessa con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Dalla LR 56/1977: artt. 38.39.40

Articolo 38 - *Contenuto del piano particolareggiato*

Il piano particolareggiato contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Articolo 39 - *Elaborati del piano particolareggiato*

Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
  - la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione;
- 2) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore

Generale relative al territorio oggetto del piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

- 3) la planimetria del piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Gli elaborati di cui ai punti 3) e 4) del precedente comma debbono inoltre contenere specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'articolo 32 della presente legge.

Articolo 40 - *Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato*

Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse. Il piano particolareggiato è inoltrato contemporaneamente al Comprensorio affinché esprima le proprie eventuali osservazioni entro 60 giorni dall'avvenuto deposito.

Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il piano è depositato presso la segreteria del Comune e una copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.

Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo comma. Il piano particolareggiato e la variante al P.R.G. sono inoltrati contemporaneamente al Comitato Comprensoriale, affinché esprima il proprio parere entro 30 giorni dal ricevimento. Il piano, eventualmente modificato dalla deliberazione con la quale si controdeduce alle osservazioni e al parere del Comprensorio, viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante del Piano Regolatore.

Il piano particolareggiato è approvato contestualmente alla variante con deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche d'ufficio con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'articolo 15, anche in relazione alle osservazioni presentate ed alle proposte del Comitato Comprensoriale.

Il piano particolareggiato che comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'articolo 24 della presente legge, è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale, entro 60 giorni dal ricevimento, sentito il Comitato Comprensoriale, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il piano particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale parere, il Comune può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.



## 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 ed 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 da soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e del 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.

E' però in facoltà della Regione (1) di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti determinate zone.

Contro il decreto della Regione (1) 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 dalla Regione entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

... Omissis (1)...

I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico e alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali sono preventivamente sottoposti alla competente soprintendenza ai beni culturali ed architettonici (1).

Le eventuali osservazioni della soprintendenza sono presentate entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

Con l'atto (1) di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

Con l'atto (1) 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) la osservanza del piano regolatore generale; 2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma lett. b), c), 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), lett. c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente soprintendenza. (Omissis) (1).

Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al Comune, il quale entro 90 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio Comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni alla Regione (1) che adotta le relative 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.

L. 1150/1942

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 termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio alla 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 da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

In caso di discrezione 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.

Ai sensi dell'art. 23 legge urbanistica la costituzione di un comparto edificatorio non può avvenire che contestualmente o successivamente all'approvazione del p.p. (Cons. Stato, 5ª Sez., 17 marzo 1967, n. 180, *Foro Amm.*, 1967, I, 2, 357). V. anche Cass. Sez. II, 4 maggio 1962, in *Riv. Giur. Edil.*, 1962, I, 533, nonché Cass. Sez. un., 26 novembre 1960, n. 3140, *Riv. Giur. Edil.*, 1961, I, 7.

Articolo 41 bis - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

Nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'articolo 12, ovvero, per i Comuni dotati di strumenti urbanistici, nelle zone di recupero individuate con deliberazione del Consiglio Comunale, i Comuni possono formare piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nella individuazione delle zone di recupero o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero.

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

Il piano di recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'articolo 39 per il piano particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'articolo 24:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge; ove il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'articolo 24 della presente legge, ovvero immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o soggetti a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica l'ultimo comma dell'articolo 40 della presente legge. Qualora il piano di recupero preveda interventi da finanziare per mezzo delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica residenziale o di altre leggi regionali, le procedure sopra indicate sono completate con l'inoltro, da parte del Comune, degli elaborati tecnici ed amministrativi al Comitato Comprensoriale ed alla Regione.

Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al 2° comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e non assoggettati al piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito

al terzo comma del precedente articolo 13 alle lettere a), b), c), d), e), fatte salve norme più restrittive relative a singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale. Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e degli articoli 51 e 52 della presente legge.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del Piano particolareggiato stesso.

Articolo 43 - Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa

Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi del 2° comma dell'articolo 32, il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai programmi di attuazione ai sensi della lettera c) dell'articolo 34 della presente legge.

Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato Comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del precedente articolo 41 bis.

## I piani di recupero e la disciplina urbanistica generale

Il piano di recupero è l'ultimo nato della sempre più numerosa famiglia degli strumenti urbanistici attuativi.

Nonostante ciò, si tratta di un istituto che ha avuto rapida e frequente applicazione, segno evidente che le sue caratteristiche sono state prontamente apprezzate dalle Amministrazioni comunali, in quanto particolarmente adatte a soddisfare esigenze reali ed acutamente avvertite.

Un importante, sotto certi profili decisivo, contributo alla comprensione dell'istituto, ci deriva da una serie di sentenze pronunciate dal T.A.R. Lombardia e depositate l'11 gennaio 1985.

Il problema affrontato dai Giudici concerne i rapporti tra la disciplina speciale dettata dai piani di recupero, e quella generale contenuta nei regolamenti edilizi e nei piani regolatori, e nasce da alcune ordinanze del Comitato Regionale di Controllo, con le quali erano state annullate le disposizioni di altrettanti piani di recupero, contrastanti con norme di regolamento edilizio.

La sentenza si snoda attraverso un ragionamento così riassumibile:

□ "la giurisprudenza è per lo più orientata nel ritenere (cfr. T.A.R. Veneto 5.11.1982, n. 839; T.A.R. Basilicata 29.12.1983, n. 355) il Piano di Recupero equivalente, sotto il profilo dell'efficacia giuridica, ai piani particolareggiati di esecuzione di uno strumento urbanistico di carattere generale";

□ tuttavia, "la parziale identità della disciplina dei due istituti giuridici non comporta l'automatica identità di funzione e di potere esercitato. Invero, diversa è la struttura procedimentale che caratterizza i due piani (prevalenza dell'attività del Comune nel procedimento di formazione del Piano di Recupero, la cui attività è costitutiva degli effetti prodotti dall'atto, mentre nel procedimento di formazione del Piano esecutivo è l'intervento regionale ad essere costitutivo di effetti) e la sostanza delle previsioni contenute negli stessi";

□ "né il piano di recupero può essere ritenuto mero strumento attuativo del P.R.G., che altrimenti non vi sarebbe stata ragione per il legislatore di dettare una disciplina apposita e non coincidente con quella contenuta nella sezione seconda della L. 17.8.1942 n. 1150, volta appunto a regolare contenuti, procedure e forme dei piani regolatori particolareggiati";

□ occorre, al riguardo, "cogliere la peculiarità della natura del piano di recupero, strumento attuativo speciale, per la diversa funzione cui deve adempiere e per la quale è stato predisposto dalla legge";

□ ed infatti, è noto che nei centri storici, o comunque nelle zone già da tempo edificate, indici volumetrici, rapporti di copertura, distanze, standards, ecc., supe-

rano largamente i limiti che gli strumenti urbanistici pongono in funzione programmatica ed in vista di uno sviluppo edilizio futuro volto a soddisfare prevedibili esigenze. Obiettivo dei Piani di Recupero è, dunque, quello di conservare e riutilizzare il patrimonio urbanistico edilizio esistente, con la espressa previsione che vi possano essere ricompresi anche aree ed interventi di ricostruzione. Necessariamente a tale strumento deve attribuirsi la forza di disciplinare in modo organico l'attività edilizia e l'organizzazione urbanistica, con criteri che eventualmente superano e derogano quelli del piano regolatore e del regolamento edilizio;

□ "il piano di recupero è, pertanto, un tertium genus tra piano generale e piano attuativo, ed è caratterizzato dalla specialità dei fini, individuabili nel recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio degradato";

□ questa conclusione trova puntuale conferma in alcuni dati testuali insiti nella legge 457/1978:

□ "in particolare l'art. 27, IV comma, L. 457/1978, nello statuire che per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali, indirettamente afferma il contenuto derogatorio della disciplina posta con i piani di recupero rispetto alle prescrizioni urbanistiche preesistenti";

□ tuttavia, un limite "al carattere derogatorio del Piano di Recupero è costituito dalla vincolatività delle previsioni del P.R.G. che siano immediatamente operative, mentre una tale vincolatività non opera nel caso in cui le disposizioni dello strumento urbanistico generale siano programmatiche, ossia non suscettibili di immediata applicazione. A tale conclusione è possibile pervenire dal momento che si è ritenuto di sganciare i piani di recupero dalla funzione di strumento meramente attuativo, per cui, mentre le disposizioni di P.R.G. che pongono un indice di fabbricabilità non individuato in un intervento specifico (avente ad oggetto un edificio determinato o un gruppo di edifici), o indicano le percentuali di residenze, attrezzature e strade, vincolano il contenuto dei piani particolareggiati, un identico vincolo non opera rispetto ai piani di recupero i quali, ai sensi dell'art. 28, comma primo, L. 457/78 devono prevedere la disciplina per il recupero degli immobili;

□ quanto ai rapporti con il regolamento edilizio, la scienza considera anzitutto che "dalla lettura dell'art. 4 della legge n. 1150/42, il quale stabilisce che la disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia... si deduce che i piani comunali, generali e particolareggiati, costituiscono la fonte immediatamente subordinata ai piani territoriali, mentre ai regolamenti edilizi è demandata la funzione di disciplinare l'attività edificatoria nei Comuni sforniti di Piani Regolatori, ovvero di disciplinare quegli aspetti dell'attività edilizia che dai piani stessi, generali e particolareggiati, non siano già stati regolamentati";

□ a ciò si aggiunga che "la riconosciuta parziale autonomia del piano di recupero rispetto al piano regolatore generale, del quale non costituisce mero piano attuativo, per non essere il medesimo vincolato dalle disposizioni dello strumento urbanistico generale che possano definirsi programmatiche, pone le previsioni del piano di recupero in una posizione sopraelevata rispetto a quelle dei piani esecutivi e, per certi aspetti ed entro i limiti già sopra definiti, in posizione autonoma rispetto ai piani regolatori generali";

□ e comunque, "non par dubbio che i piani di recupero, al pari dei piani particolareggiati, rientrano nella categoria e sua articolazione degli strumenti urbanistici definiti dall'art. 4 L. 1150/42 piani regolatori comunali e che nessun vincolo di subordinazione esiste dei piani di recupero rispetto alle disposizioni del regolamento edilizio, con prevalenza, nel caso di conflitto, delle prescrizioni del primo su quelle contenute nel secondo ed in genere di indifferenza delle une rispetto alle altre";

Dalla LR 56/1977 : art. 46

*Articolo 46 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati*

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Entro 30 giorni dalla esecutività della deliberazione, di cui al comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nel comparto lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di attuazione con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica. La notifica è eseguita a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Trascorso il suddetto termine si costituisce un consorzio obbligatorio quando vi sia la sottoscrizione dell'atto costitutivo e della convenzione relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo alla concessione, che rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili del comparto in base all'imponibile catastale; l'intervenuta costituzione costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissenzienti e affidarli al consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

Decorso inutilmente il termine suddetto senza che sia intervenuta la costituzione del consorzio obbligatorio, il Comune procede a norma del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla espropriazione degli immobili degli aventi titolo che non abbiano stipulato la convenzione.

Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e i contenuti del programma di attuazione, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata sulla base del prezzo di esproprio.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nei casi di espropriazione effettuata a norma dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'articolo è integrato dalle procedure specifiche dell'art.8 delle N.A. del PRGI .

Tutti gli immobili, aree ed edifici, compresi nel territorio comunale possono essere soggetti al piano per l'edilizia economica e popolare, ai fini della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto del dimensionamento fissato dall'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nell'ambito dei Comuni che abbiano adottato il Piano Regolatore Intercomunale con popolazione complessiva superiore a 20.000 abitanti è obbligatoria la formazione del piano di cui al presente articolo. Sono altresì tenuti a formare il piano per l'edilizia economica e popolare i Comuni che nello strumento urbanistico adottato o vigente prevedano almeno una delle seguenti condizioni:

- la realizzazione di nuove stanze con interventi di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'articolo 13, in misura superiore al 20% delle stanze esistenti, sempre che il volume relativo sia superiore a 60.000 mc., con esclusione delle residenze temporanee, e comunque ove sia prevista la realizzazione di più di 90.000 mc. per residenza temporanea o permanente;

- aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, complessivamente superiori a 5 ettari.

Sono inoltre tenuti alla formazione del piano per l'edilizia economica e popolare i Comuni per i quali il Piano Territoriale o lo Schema o i Progetti Territoriali Operativi lo prevedano.

I Comuni non obbligati, che si avvalgono della facoltà di formare il piano, possono individuare le aree, nella misura necessaria, anche prescindendo dai limiti di cui all'articolo 2, 3° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per l'efficacia del piano e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, e dalla legge 27 giugno 1974, n. 247.

La Regione, su proposta dei Comitati Comprensoriali o su richiesta di uno o più Comuni interessati, promuove la costituzione di consorzi volontari tra Comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consorziati. I Comuni facenti parte di Comunità Montane o di Consorzi per la formazione del P.R.G.I. e quelli che intendono approvare il programma intercomunale di attuazione possono formare il piano di zona consorziato. In tal caso il piano di zona è dimensionato applicando le percentuali minime e massime di cui all'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa dei Comuni consorziati. Qualora nessuno dei Comuni consorziati sia obbligato a dotarsi di piano e questi non superino complessivamente i 20.000 abitanti, per la definizione del dimensionamento globale degli interventi di edilizia economica e popolare, si applica il disposto specifico di cui al precedente 3° comma.

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione e di approvazione del piano si applicano le norme di cui agli articoli 38, 39 e 40 della presente legge. Le varianti a piani di edilizia economica e popolare vigenti, che incidano sul dimensionamento globale di essi, assumono la validità temporale di un nuovo piano di zona.

Nei Comuni caratterizzati da notevole decremento demografico il piano di zona dovrà prioritariamente considerare il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Valgono le disposizioni di cui agli articoli 33, 34 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e delle relative successive modificazioni ed integrazioni.

## Art. 51.

Nei comuni che non dispongono dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i programmi costruttivi<sup>24</sup> sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge.<sup>25</sup>

Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.<sup>26</sup>

La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciarsi entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti, nel caso di silenzio, stabiliti dall'articolo 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale.

La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei piani di zona.<sup>27</sup>

L. 167/1962 (edilizia economica e popolare) - Testo integrale modificato dalla Legge 865/1971.

#### Art. 1.

I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla formazione del piano.

La Regione può disporre la formazione del piano nei Comuni che non si siano avvalsi della facoltà di cui al comma precedente, nonostante invito motivato da parte della Regione stessa, quando se ne ravvisi la necessità e, in particolare, quando ricorra una delle seguenti condizioni:

- a) che siano limitrofi ai Comuni di cui al primo comma;
- b) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;
- c) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno e turismo;
- d) che abbiano un indice di affollamento, secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;
- e) nei quali vi sia in atto un incremento demografico straordinario;
- f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8%.

Più Comuni limitrofi possono costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile ai sensi della presente legge.

La Regione può disporre, a richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori tra Comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili.

#### Art. 2.

Qualora nel termine di 180 giorni decorrente dalla data di entrata in vigore della presente legge o, nei casi di cui all'articolo 1, terzo comma, della comunicazione del provvedimento della Regione, il Comune non abbia deliberato il piano, la Regione stessa, salvo il caso di proroga concessa su richiesta del Comune, provvede alla nomina di un commissario per la formazione del piano.

Il commissario è tenuto a compilare il piano entro i 180 giorni dalla data del decreto di nomina e a portarlo entro i successivi 30 giorni a conoscenza del Consiglio Comunale.

#### Art. 3.

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico-sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore.

Qualora non esista piano regolatore approvato, le zone riservate all'edilizia economica e popolare ai sensi dei precedenti commi sono comprese in un programma di fabbricazione il quale è compilato a norma dell'art. 34 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ed è approvato a norma dell'art. 8 della presente legge.

I Comuni possono comprendere tali zone anche in un piano regolatore soltanto adottato e trasmesso ai competenti organi per l'approvazione. In tale ipotesi il piano delle zone suddette, approvato con le modalità di cui al comma precedente, è vincolante in sede di approvazione del piano regolatore.

#### Art. 4.

Il piano deve contenere i seguenti elementi:

- a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
- b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- c) 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.

## Art. 5.

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000, contenente le previsioni del piano regolatore, ovvero, quando questo non esista, le indicazioni del programma di fabbricazione, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
- 2) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente gli elementi di cui all'art. 4;
- 3) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- 4) il compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
- 5) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

## Art. 6.

Entro cinque giorni dalla deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale, il piano deve essere depositato nella segreteria comunale e rimanervi nei dieci giorni successivi.

Dall'eseguito deposito è data immediata notizia al pubblico mediante avviso da affiggere all'albo del Comune e da inserire nel Foglio annunci legali della provincia, nonché mediante manifesti.

Entro venti giorni dalla data di inserzione nel Foglio annunci legali, gli interessati possono presentare al Comune le proprie opposizioni.

Nello stesso termine stabilito per il deposito nella segreteria comunale, il Sindaco comunica il piano anche alle competenti amministrazioni centrali dello Stato, ove esso riguardi terreni sui quali esistano vincoli preesistenti, artistici o militari o che siano in uso di dette amministrazioni.

Le amministrazioni predette devono trasmettere al Comune le loro eventuali osservazioni entro trenta giorni dalla ricevuta comunicazione.

## Art. 7.

Decorso il periodo per le opposizioni ed osservazioni, nonché il termine di trenta giorni di cui all'ultimo comma del precedente articolo 6, il Sindaco, nei successivi trenta giorni, trasmette tutti gli atti, con le deduzioni del Consiglio Comunale sulle osservazioni ed opposizioni presentate, alla Regione.

## Art. 8.

I piani sono approvati dalla Regione.

... Omissis ...

Con lo stesso provvedimento di approvazione sono decise anche le opposizioni.

Il decreto di approvazione di ciascun piano va inserito nel B.U.R. e per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica ed è depositato, con gli atti allegati, nella segreteria comunale a libera visione del pubblico.

Dall'eseguito deposito è data notizia, a cura del Sindaco, con atto notificato nella forma delle citazioni, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso, entro venti giorni dalla inserzione nella Gazzetta Ufficiale.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 giugno 1977, n. 530.

## Art. 9.

I piani approvati ai sensi del precedente art. 8, hanno efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Per giustificati motivi l'efficacia del piano può, su richiesta del Comune interessato, essere prorogata, con decreto della Regione, per non oltre due anni.

L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità e urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

L'indicazione del piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di idoneità preveduta dall'art. 8 della Legge 9 agosto 1954, n. 645.

Le aree comprese nel piano rimangono soggette, durante il periodo di efficacia del piano stesso, ad espropriazione a norma degli articoli seguenti, per i fini di cui al primo comma dell'art. 1.



Legge 865/1971: artt. 27-28

Art. 27.

I comuni dotati di piano regolatore generale o di programmi di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, in misura non superiore al 50 per cento mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per l'atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 28.

L'ultimo comma dell'articolo 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dai seguenti:

« Più comuni limitrofi possono costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile ai sensi della presente legge.

« La Regione può disporre, a richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori tra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili ».

LR 56/1977 : art. 42

Articolo 42 - *Piano delle aree per insediamenti produttivi*

Il piano da destinare ad insediamenti produttivi, formato ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ha per oggetto porzioni di territorio destinate ad insediamenti produttivi dal Piano Regolatore con le finalità specificate all'articolo 26, sub a) e b) del 1° comma.

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del piano si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della presente legge.

I piani di insediamenti produttivi riferiti ad aree di riordino e di completamento infrastrutturale possono comprendere al loro interno anche aree non assoggettabili a regime d'uso pubblico, purché assoggettate ad uno dei regimi di cui ai successivi periodi del presente comma. Il Comune, qualora non intenda procedere alla formazione del comparto a norma dell'articolo 46 della presente legge, prima di procedere all'espropriazione può, con deliberazione del Consiglio, invitare i proprietari degli immobili a realizzare direttamente le opere previste dal piano. Con la predetta deliberazione sono stabiliti i termini entro cui debbono essere presentati i progetti nonché quelli per l'inizio e l'ultimazione delle opere. Il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipulazione di una convenzione il cui contenuto è determinato a norma dell'articolo 45. La convenzione deve prevedere altresì la destinazione degli immobili da costruire o da recuperare.

Il Comune può, nell'ambito delle zone di recupero, formare piani di recupero anche su immobili a destinazione produttiva secondo le procedure di cui all'articolo 41 bis.

I proprietari di immobili destinati ad insediamenti produttivi compresi in zone di recupero possono presentare proposte con progetti di piani di recupero a norma dell'ultimo comma dell'articolo 43. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ai sensi dell'articolo 41 bis e l'approvazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al 3° comma.

Le convenzioni, le concessioni ed autorizzazioni previste dal presente articolo vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare. Alle predette concessioni ed autorizzazioni non si applicano le norme di cui al 5° comma del successivo articolo 56 e dal primo al quinto comma e dell'ottavo comma dell'articolo 8 della legge 25 marzo 1982, n. 94.

LR 56/1977 : art. 47

*Articolo 47 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche*

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

In tal caso il Comune, o il consorzio di Comuni, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli articoli 21 e 22 della presente legge.

LR 56/1977 : art. 44

Articolo 44 - *Piano esecutivo convenzionato obbligatorio*

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente articolo 43, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'articolo 39, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato Comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8° e 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5° e 6° comma.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. \*

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

\*(vedi pag. seguente)

## Legge 865/1971 : art. 35

## Art. 35.

Le disposizioni dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cadute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.<sup>15</sup>

La convenzione deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

I comuni ed i consorzi possono, nella convenzione, stabilire, a favore degli enti che costruiscono alloggi da dare in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

Le aree di cui al secondo comma del presente articolo, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, nei limiti di una quota non inferiore al 20 e non superiore al 40 per cento, in termini volumetrici, di quelle comprese nei piani, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il concessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico la quale deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

## articolo 35.

La delibera di concessione abilita l'ente pubblico concessionario che s'impegna ad accettare il contenuto della convenzione ad occupare le aree e ad iniziare i lavori (v. art. 10 legge n. 247/74). Per la istanza di concessione ed il contenuto della delibera comunale, vedi la circolare n. 300/A dell'11 giugno 73, paragrafi 2/A e 2/C.

I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione o suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso, calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Chiunque, in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare, abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'al-

loggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2.

<sup>15</sup> L'articolo 8 della legge n. 247/74 prevede che, con delibera del Consiglio comunale o dell'Assemblea del Consorzio, vengano indicate, ai soggetti incaricati dell'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, le aree comprese nei piani di zona sulle quali localizzare i predetti interventi; al provvedimento dovrà, poi, fare seguito la delibera di concessione di cui al settimo comma dell'ar-

L. 1150/1942

Art. 28. - (Lottizzazione di aree).

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

Nel 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.

... Omissis (1) ...

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

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della Legge 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 relative 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 superiore a dieci anni entro i quali deve essere ultimata la 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'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

... Omissis (1) ...

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 non sia stato previsto un termine diverso.

... Omissis (1) ...

Nel 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 lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione di 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 l'accettano. Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

(1) Omissioni e modifiche determinate dal trasferimento di funzioni amministrative statali alle Regioni a statuto ordinario in materia di urbanizzazione (D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8).

LR 56/1977: art. 45

Articolo 45 - *Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi*

La convenzione prevede essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto del primo comma, dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'articolo 9, lettera b), della predetta legge.

La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.  
5/SG./URB del 27 aprile 1984, a cura dell'Assessorato  
Ambiente, Energia e Urbanistica  
Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di  
cui all'articolo 13 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e  
successive modifiche e integrazioni

## I. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

### 1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

« Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione

#### Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi*).

delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari (1) né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2).

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977.

#### Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

Tuttavia, ogniquale volta gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi stabiliscano particolari prescrizioni alle quali devono attenersi gli interventi (ad esempio, relative ai caratteri delle finiture esterne degli edifici), è opportuno che siano individuate modalità procedurali atte a consentirne la verifica, quali la comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.

#### Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (3).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente

di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(4) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

## 1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

« Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia (6).

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria

comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (7).

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

*Nota procedurale*

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. c).

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti. Strumenti urbanistici e regolamenti edilizi potranno stabilire un periodo di riferimento per effettuare tale raffronto (orientativamente fra tre e cinque anni).

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti a manufatti è opportuno che negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi sia espressamente richiamato l'obbligo di richiedere l'autorizzazione.

(5) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(6) Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, a pag. 2534.

(7) In particolare cfr. L.R. n. 56/1977, art. 24, 7° comma: « Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale ».



Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (8).

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni (9).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (10).

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (11) (12).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (11) (12) (13).

(8) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, 7° c., della L.R. n. 56/77).

(9) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali e alle categorie di destinazioni d'uso. Potrà essere stabilita, ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre, deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano *mancanti o insufficienti* e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dimensione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili.

(10) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria.

L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(11) Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 308, « Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi », art. 5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia.

(12) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti — escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico — e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(13) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

## 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

« Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla *conservazione* e alla *valorizzazione degli edifici* dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al *rigoroso restauro statico ed architettonico* di edifici di pregio, gli altri al *recupero funzionale* di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il *risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

- il *restauro conservativo*, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla con-

servazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e su-  
perfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (14).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Possono essere assoggettati ad interventi di *restauro* anche i *manufatti* individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24.

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche

tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standard tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igvotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici adiacenti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

## Nota procedurale

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della legge 10/1977. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in legge n. 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di *autorizzazione*, anziché di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto. Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (art. 7, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978).

Gli interventi di restauro di *manufatti* devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. È peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espres-

samente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Infine, va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della stessa legge.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio-accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico-artistico dal Piano Regolatore, ma non inseriti nei suddetti elenchi. In quest'ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione, che intenda avvalersi del termine per il silenzio-accoglimento, provvedere a richiedere il parere della Commissione Comprensoriale, da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma e art. 8, 3° e 4° comma, D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

(14) È opportuno che i regolamenti edilizi richiamino l'obbligo che progetti relativi ad interventi su edifici di pregio siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537.

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO  
 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (15).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (15). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limita-

te di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (15).

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (15).

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (16). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16) (17).

(15) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(16) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti — escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico — e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di

installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

*Opere ammesse:*

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (18).

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture agglunte (18).

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (18). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (19).

(18) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere

esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

## 1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

« Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti » (L.R. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità

immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

È quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori « carichi urbanistici ». Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi (20).

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettaglianti relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori, articolandoli per ambiti, se necessario edificio per edificio, con particolare riguardo per quelli siti nei centri storici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

In relazione inoltre a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standard tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici adiacenti. È pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

## Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione dell'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

(20) Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le tipologie rurali. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urba-

nistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione (cfr. « Elenco analitico » relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A  
 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

(21) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie e alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone.

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di sopralchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici (21).

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (22).

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (23).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (23) (24).

(22) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire tali «spazi coperti di modesta entità», precisandone i limiti dimensionali, e individuare, con puntuali prescrizioni normative a cartografiche, fabbricati o ambienti per i quali si intendono ammettere tali opere, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione. Si precisa comunque che per le tipologie abitative tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.

(23) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare, deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti — escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico — e devono essere dettate norme da

osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(24) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B  
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale (25). È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili (26).

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno del fabbricati (27).

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni (28).

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (27) (29).

### 1.5 DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano *preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati*, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Viceversa gli interventi di *sola demolizione* che abbiano

carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad *autorizzazione*, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

(25) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali — possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali

trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture — che comunque non dovrà essere superiore a m. 1 — in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

(26) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie, alle tecniche costruttive ricorrenti e alle destinazioni d'uso ammesse.

(27) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire specifiche prescrizioni da osservare nella realizzazione dei collegamenti verticali e nell'installazione degli impianti tecnologici, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici o costruttivi, escludendone, ad esempio, la realizzazione su fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico. Dovranno inoltre essere dettate norme per il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti.

(28) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle poten-

zialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto — possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fenili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

(29) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale, di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

## 2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

Inoltre, in applicazione dell'art. 8 del D.L. citato, anche sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità in esso previste.

### 2.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

### 2.2 AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

### 2.3 SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regola-

menti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

## 3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (area ed edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977, è subordinata al rilascio di concessione.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

La Giunta Regionale provvederà, con successiva circolare, all'emanazione di criteri per la classificazione delle destinazioni d'uso, per la loro attribuzione ad aree ed edifici negli strumenti urbanistici, nonché per l'accertamento delle destinazioni in atto.

- *Modalità di applicazione delle disposizioni della circolare in rapporto alle diverse situazioni normative ed urbanistiche dei Comuni.*

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare, oltre ad essere di indirizzo per la formazione dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici, sono immediatamente applicabili ai fini del rilascio di concessioni o autorizzazioni.

Le modalità di applicazione, tuttavia, sono necessariamente diverse, in relazione alle varie situazioni normative e urbanistiche. Le indicazioni che seguono sono volte a chiarire l'applicazione delle definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare e a precisare con quali provvedimenti i Comuni possono recepire tali definizioni nei propri strumenti urbanistici ed edilizi.

Si ritiene comunque opportuno anticipare che nei Comuni dotati di P.R.G. ovvero di strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, nelle cui norme di attuazione siano contenute precisazioni, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, relative agli interventi edilizi ed alle opere consentite per ognuno dei tipi di intervento, continuano ad applicarsi tali specificazioni. Si è ritenuto, infatti, che tali prescrizioni, di norma congruenti con quelle contenute nella circolare, costituiscano - in quanto riferite a puntuali prescrizioni topografiche - specifiche scelte comunali relative a singoli edifici o ambiti.

Inoltre, in tutti i Comuni dotati di strumenti urbanistici o di regolamenti edilizi devono essere osservate, in sede di rilascio di concessioni o autorizzazioni, eventuali specifiche prescrizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi, purché esse risultino conformi ai contenuti della circolare.

È opportuno, infine, considerare quei casi in cui è demandato ai Comuni di valutare l'esigenza di prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione di specifici interventi edilizi. Si tratta dei seguenti interventi: la realizzazione di sopralci di limitate dimensioni, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A; la chiusura di spazi coperti di modesta entità, quali logge e verande, e l'innalzamento delle quote di imposta delle coperture ovvero la chiusura di sienili e porticati rurali, correlati rispettivamente ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Si precisa, quindi, che la realizzazione di tali interventi è già ora consentita se negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. o P.d.F.) vi siano norme che, per edifici o ambiti, li prevedano espressamente. Per contro, è evidente che tali interventi non sono consentiti nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.



Ritiene, comunque, questo Ministero — con riferimento agli impianti industriali — che possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione e, come tali, essere escluse dall'obbligo della concessione, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modificano le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella « categoria » di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con pannoni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pesa a bitico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognarie aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muri e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di aduzione e di abbattimento.

Si pregano le S.S.L.L. di voler comunicare quanto sopra ai competenti organi regionali, per gli eventuali provvedimenti di competenza.

INDIVIDUAZIONE OPERE DI ORDINARIA MANUTENZIONE  
CONNESSE ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE

Circ. Min.ro LL.PP. 16-11-1977 n. 1918

Legge 28 gennaio 1977 n. 10 - Criteri per la individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale.

## Art. 27

I Comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, ovvero, per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 29 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Qualora tali strumenti subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

## Art. 28. - (Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente).

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente art. 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente art. 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente art. 27.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati della vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli, o riuniti in consorzio;  
dal Comuni, nei seguenti casi:

a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 1, lettera a), anche avvalendosi degli Istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia del medesimo.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia affidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i Comuni che adottano, ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, i programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

I Comuni, sempre previa diffida, possono provvedere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I Comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### Art. 29. - (Utilizzazione dei fondi da parte dei Comuni).

Per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei Comuni, nei casi previsti dal quinto comma del precedente art. 28, viene utilizzata la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lettera c) del precedente art. 4, detratta la parte destinata alla concessione dei contributi dello Stato per i mutui agevolati.

La predetta quota è messa a disposizione dei Comuni e può essere utilizzata, nei limiti che saranno determinati dalla Regione, anche per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie, con esclusione della costruzione di nuovi alloggi, per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi, nonché per la redazione dei piani di recupero.

#### Art. 30. - (Piani di recupero di iniziativa dei privati).

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

#### Art. 31. - (Definizione degli interventi).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria; quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 34. - (Piani esecutivi vigenti).

Ai piani particolareggiati e ai piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono attribuire, con deliberazione del Consiglio Comunale, il valore di piani di recupero ed applicare le disposizioni del presente titolo.

(Gazzetta ufficiale del 31 maggio 1977 - n. 146).

IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, che, all'art. 6, attribuisce al ministro per i lavori pubblici il potere di stabilire, ai fini della determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare, il costo di costruzione dei nuovi edifici nonché le maggiorazioni di detto costo per le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla legge 1° novembre 1965, n. 1179;

Decreta:

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'75% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgucini e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgucini, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Al fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi artt. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- superficie utile abitabile (Su);
- superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (L)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30%;
- oltre 160 metri quadrati: 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale (i)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso: 20%;
- oltre il 100%: 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari (ii)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10%:

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraccalcati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- pi piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli artt. 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

- classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;
- classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5%;
- classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10%;
- classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15%;
- classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20%;
- classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25%;
- classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30%;
- classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35%;
- classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40%;
- classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45%;
- classe XI: oltre il 50% inclusa: maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (Si)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali

Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale titolo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq. dell'edilizia agevolata.

Art. 11

Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è ripilogato nell'allegato prospetto.

Art. 12

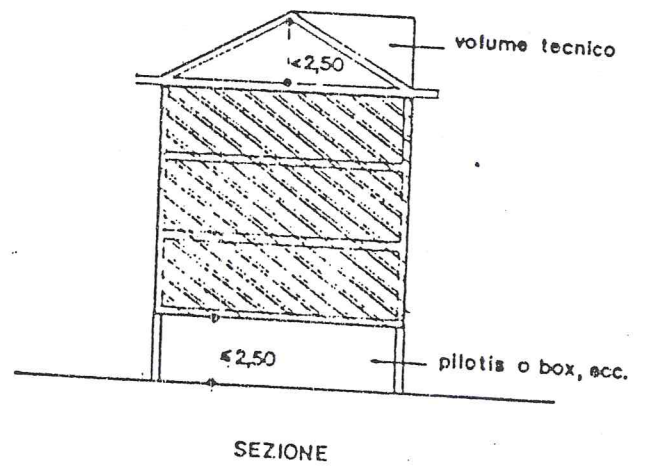
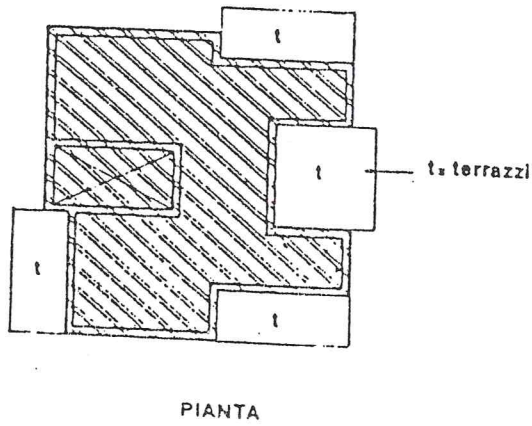
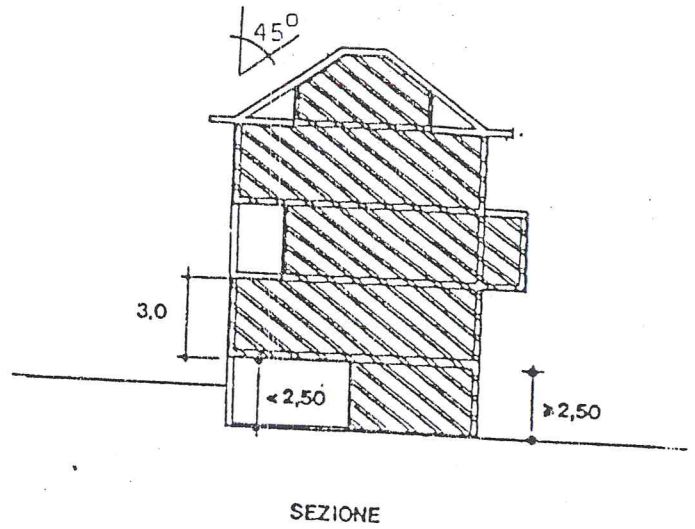
Periodo di applicazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione di cui al precedente art. 1 trova applicazione fino ad un anno dalla data del presente decreto.

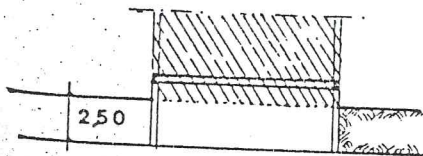
Roma, 10 maggio 1977

Il ministro  
Gullotti

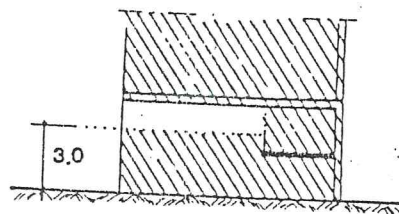
Computo dei volumi



Le porzioni di sottotetto o di cantinato eventualmente adibiti a locali non di servizio e privi delle caratteristiche ufficiali di abitabilità (per dimensione, aerilluminazione ecc.), ricadono sotto l'art. 17.6 .



art. 17.3 (locali accessori)



art. 17.9 (soppalchi)

Schema di impegnativa di utilizzazione urbanistica (art.19.8 delle N.A. di PRG)

UTILIZZAZIONE  $\frac{\text{TOTALE}}{\text{PARZIALE}}$  DI VOLUME

ATTO DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DEL ...  
OGGETTO DI SFRUTTAMENTO  $\frac{\text{TOTALE}}{\text{PARZIALE}}$  DELLA VOLUMETRIA PREVISTA DAL P.R.G.

I SOTTOSCRITTI :

- a) da una parte il Sig. ... nato a ... il ..., Sindaco del Comune di ...  
b) dall'altra parte il Sig. ... nato a ... il ..., domiciliato a ...  
via ... n ... nella sua qualità di ...

PREMESSO

- 1) che il Sig. ... è proprietario dell... are... sit... in ..., località ...  
indicat... in tinta verde nel tipo allegato in scala 1/2000;
- 2) che dett... are...  $\frac{\text{è}}{\text{sono}}$  contraddistint... nel Catasto di .... al Foglio ...  
con i... mappal... e  $\frac{\text{è}}{\text{sono}}$  coerenziat... :  
a nord ...  
a est ...  
a sud ...  
a ovest...
- 3) che il Sig. ... ha presentato al Comune di ... ,per l'esecuzione di opere  
edilizie sull'area sopradescritta, un progetto che è stato autorizzato con  
concessione n. ... in Atti Municipali n ... rilasciata in data ...

Tutto ciò premesso e ritenuto, detti Signori, nelle rispettive qualità, con  
il presente atto accertano e consensualmente riconoscono, anche a salvaguardia  
dei diritti dei terzi, che, con l'esecuzione delle opere edilizie oggetto del  
la concessione sopracitata, saranno  $\frac{\text{totalmente}}{\text{parzialmente}}$  esaurite le possibilità edi-  
ficatorie dell'area identificata sul tipo allegato, in funzione degli indici  
di fabbricabilità fissati dal P.R.G.

L'indice di densità di fabbricazione corrispondente al progetto oggetto del  
presente atto è di ... mc/mq fondiario.

Il Sig. ... con riferimento alla proprietà descritta in premessa, fatte salve  
facoltà derivanti da incrementi volumetrici eventualmente ammessi da successi  
vi strumenti urbanistici o varianti di PRG, si obbliga a far TRASCRIVERE sui  
REGISTRI IMMOBILIARI il presente atto per ogni conseguente effetto e a conse-  
gnarne al Comune di ... una copia autentica e tre copie semplici dell'atto  
medesimo e duplo della corrispondente nota di trascrizione entro trenta giorni  
dalla data di oggi, assumendo a proprio carico tutte le spese, imposte e tas-  
se inerenti e dipendenti, comprese quelle per la copia autentica, per le tre  
copie semplici e per il duplo della nota di trascrizione sopraindicati.

Esempio

mq 1.000  B <sub>1</sub>	mq 1.000  D <sub>1</sub>
--------------------------------	--------------------------------

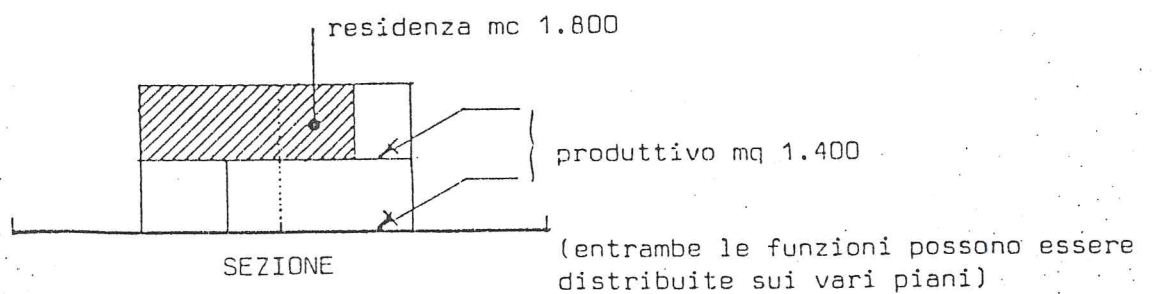
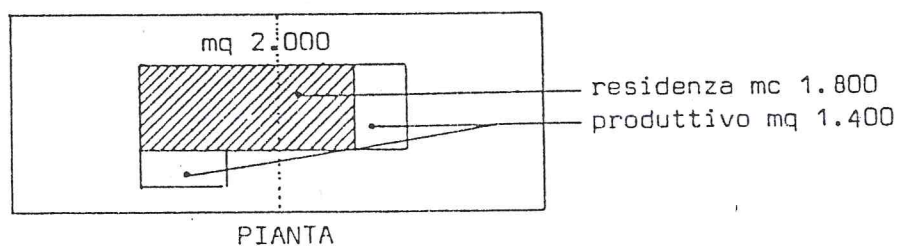
Calcolo ex art. 4:4 delle N.A. di PRGI  
(fondi contigui a diversa funzione)

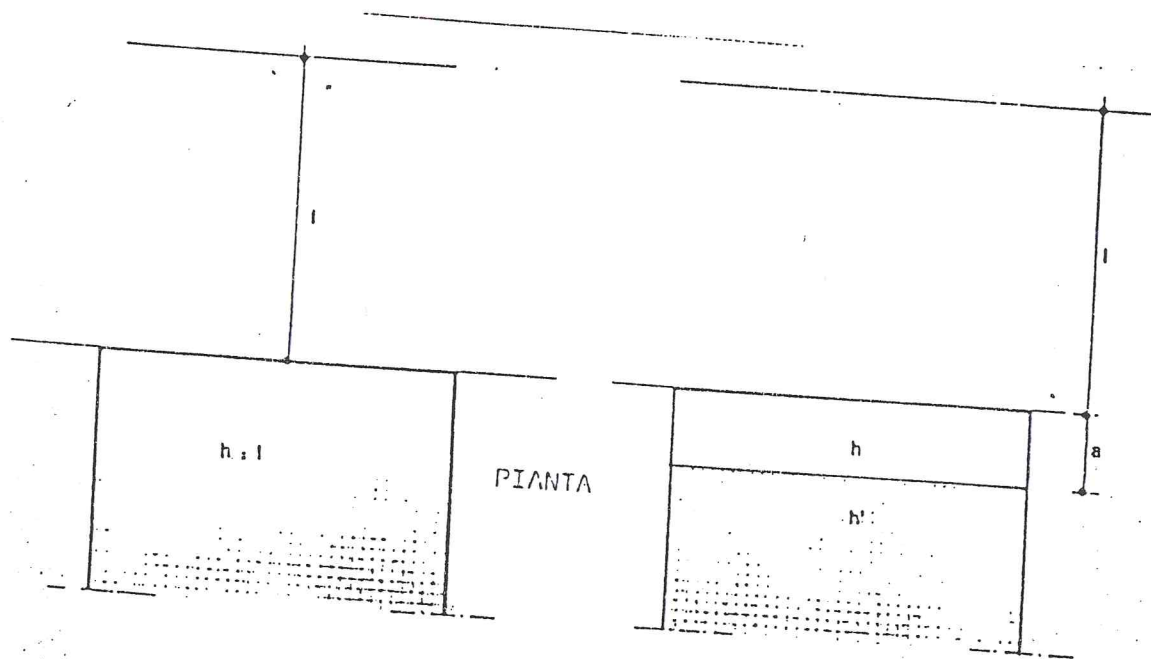
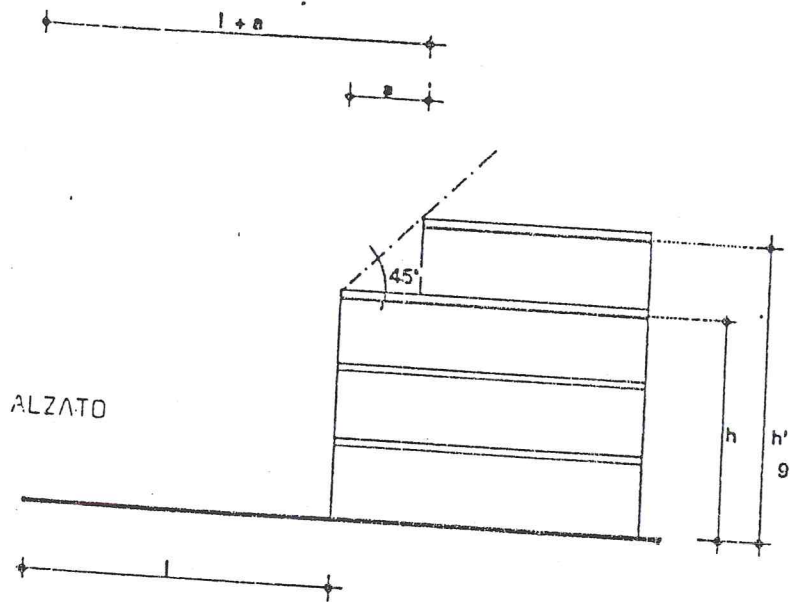
possibilità edificatorie:

area in Zona B1 = mq 1.000 x 1,5 mc/mq = 1.500 mc (residenza)  
mq 1.000 x 40% = 400 mq (artigianato)

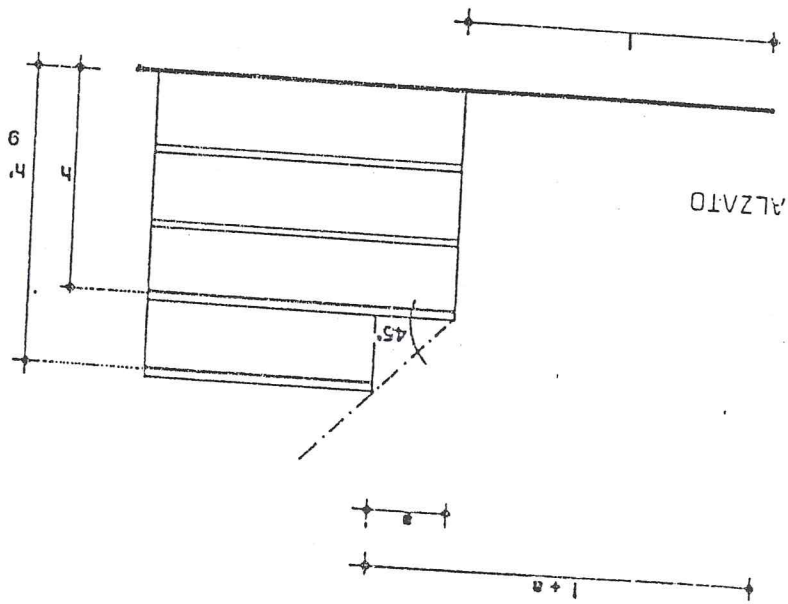
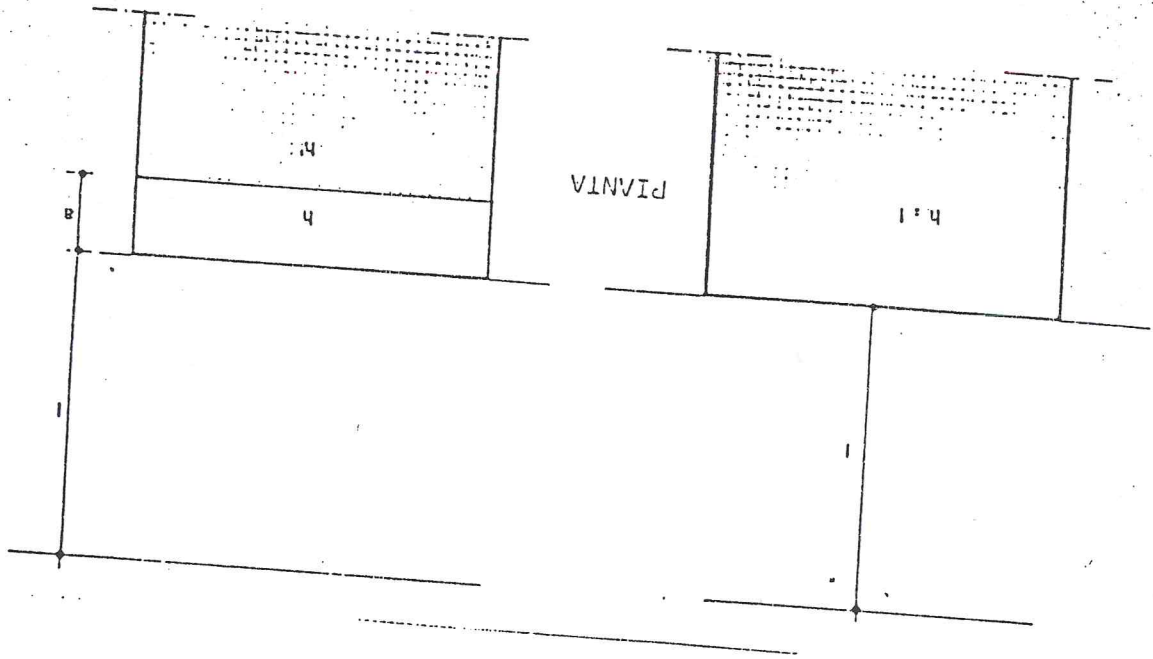
area in Zona D1 = mq 1.000 x 1 mq/mq = 1.000 mq (artigianato)  
mq 1.000 x 0,3 mc/mq = 300 mq (residenza e  
comunque mq  
100 di Su )

edificazione conglobata:





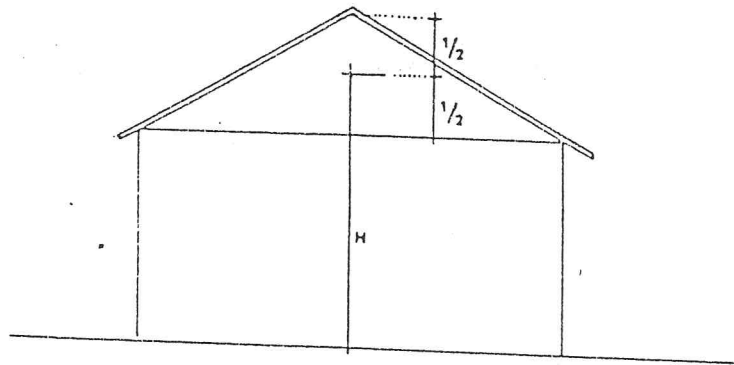
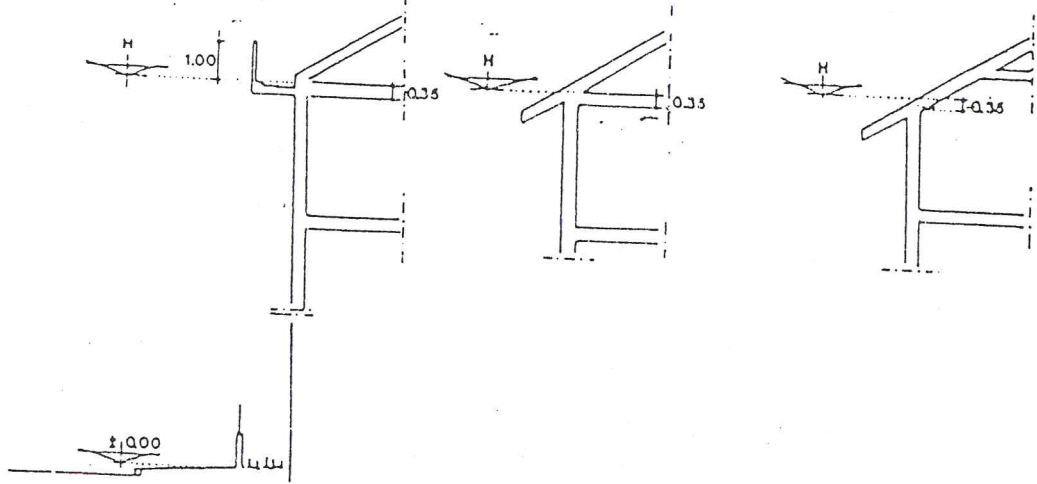




$l+a$

$h$

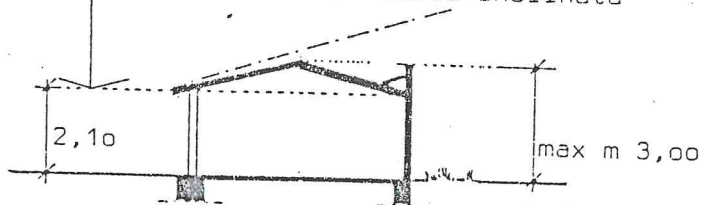
Misurazione delle altezze con precisazione dell'estradosso di gronda teorico e reale.



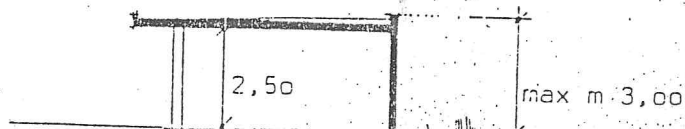
timpano su fronte stradale

Pertinenze a confine:

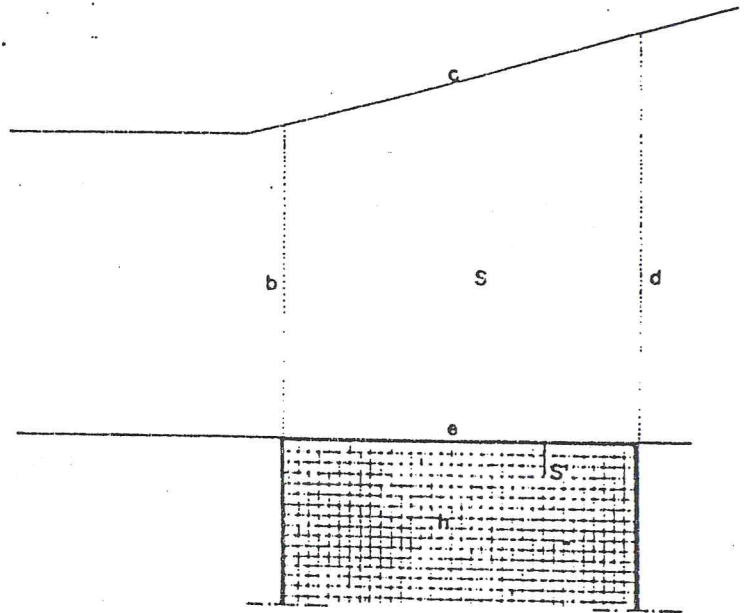
linea teorica di intradosso per locali accessori esterni con falda inclinata



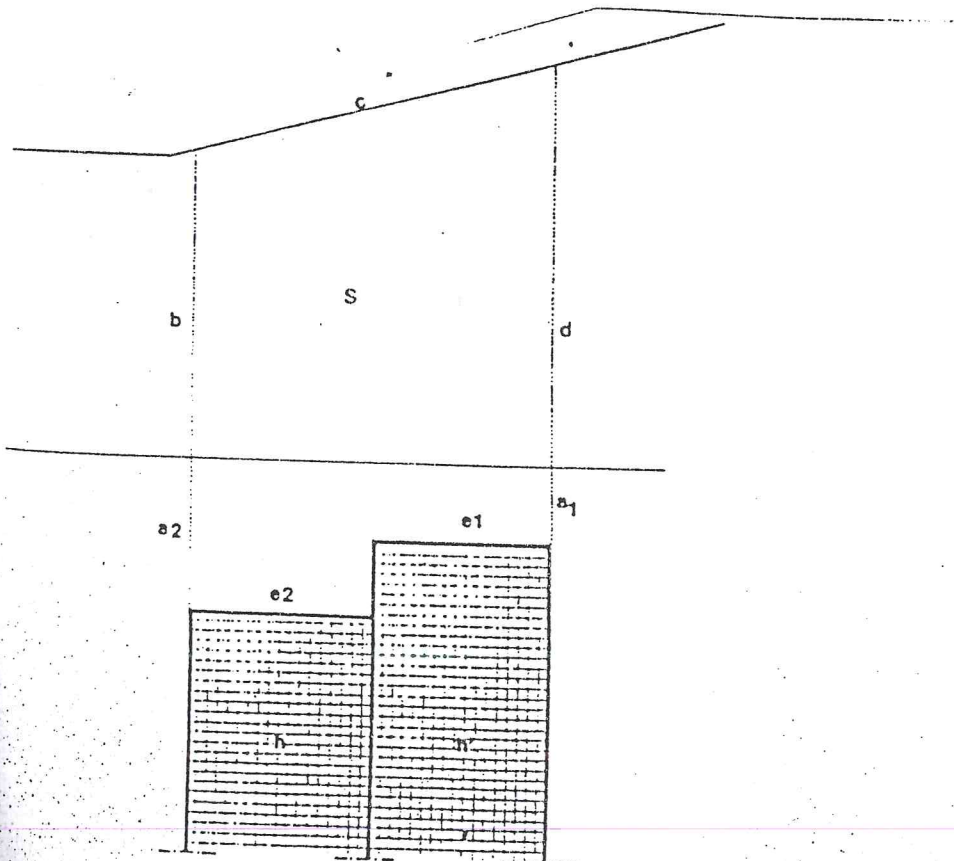
con copertura piana:



Altezza edifici in rapporto a spazi pubblici (misura per superfici)  
 Analogamente il sistema vale anche in rapporto a confini privati  
 ove  $h=1/2$  della distanza.



$$e \times h (S') = \frac{b+d}{2} \times e (S)$$

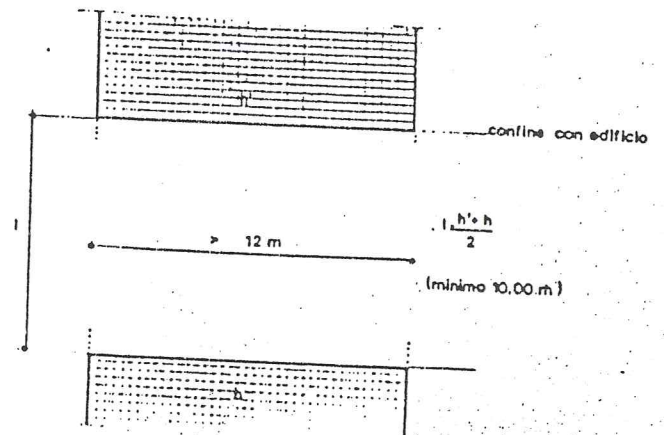
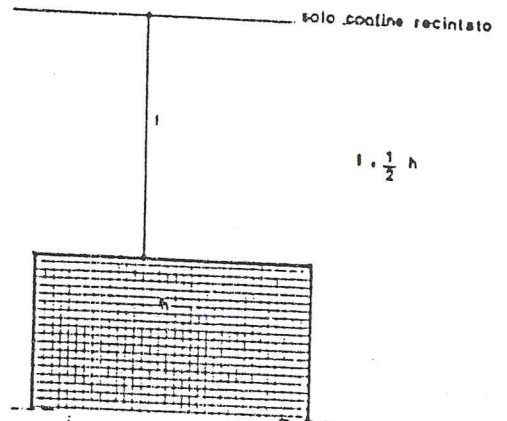
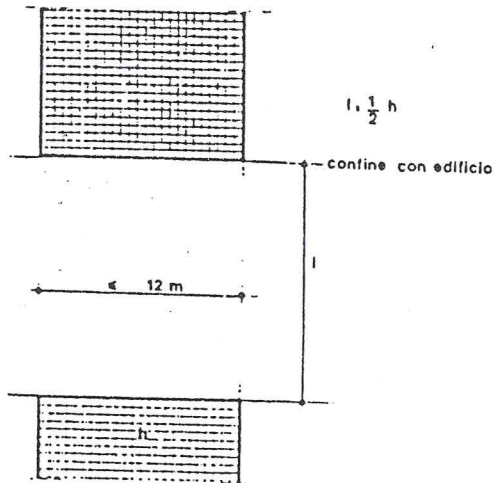


- S : superficie antistante
- S' : superficie pareti
- S, S'
- $S = (b+a_2) \times e_2 + (d+a_1) \times e_1$
- $S' = e_2 \times h + e_1 \times h'$
- ove  $h \neq h'$

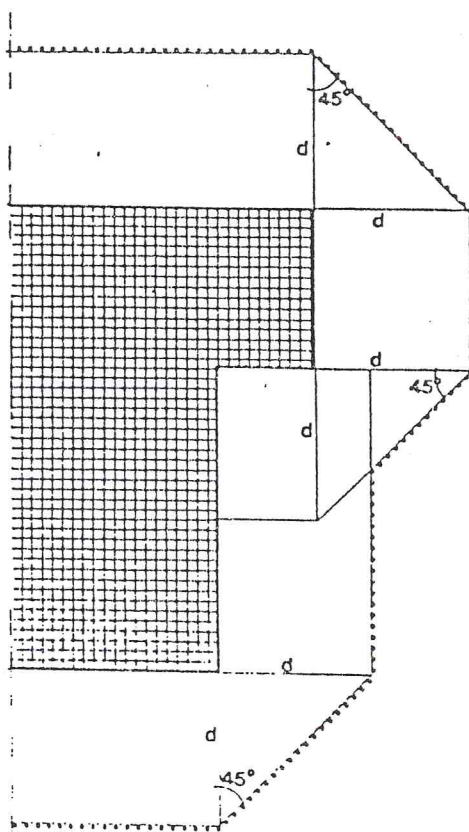
Distacco tra edifici o confini

Valgono i sistemi di computo per superfici come in esempio per edifici su spazio pubblico

Valgono le eccezioni di cui all'ultimo capoverso art. 23 comma 3 art. 24 comma 3 delle N.A. di PRG



## Distacchi tra edifici o confini



d . distanza

..... linea di distacco da edifici o confini

## D.M. 1444/1968

## 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:

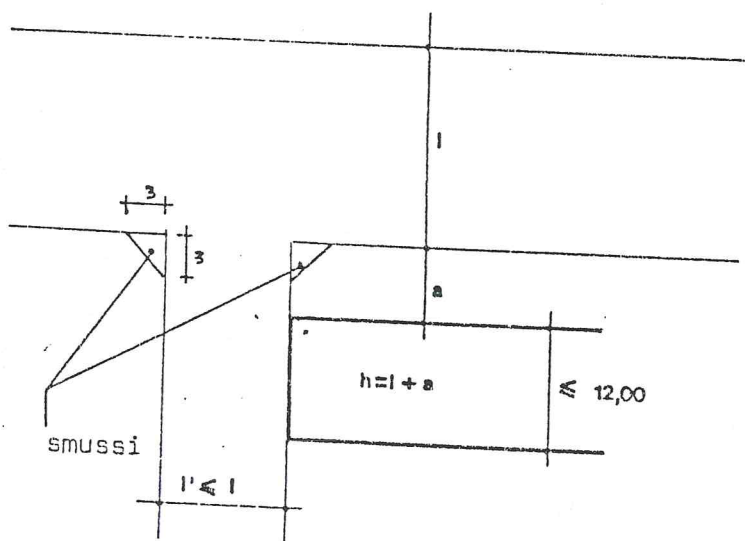
ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

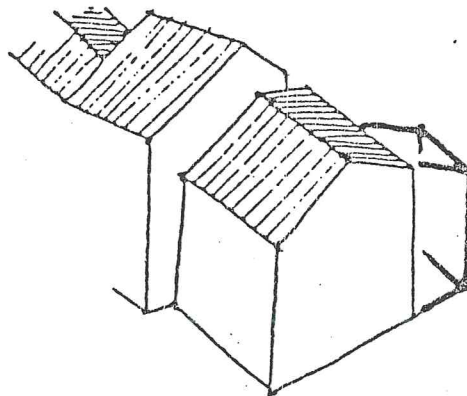
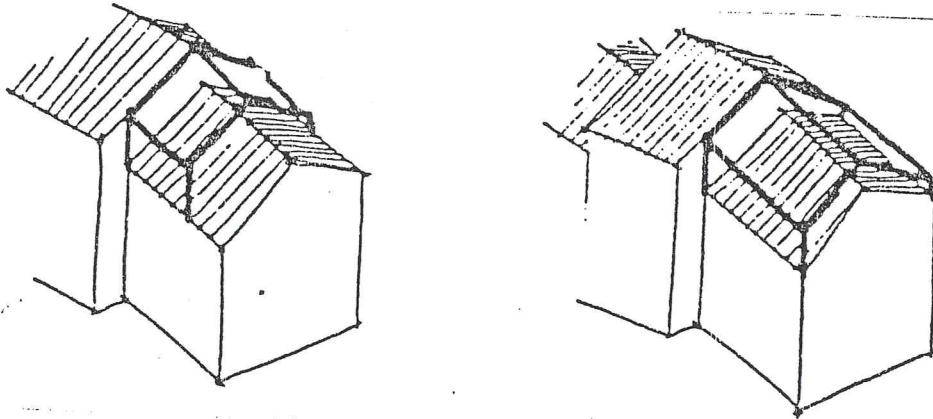
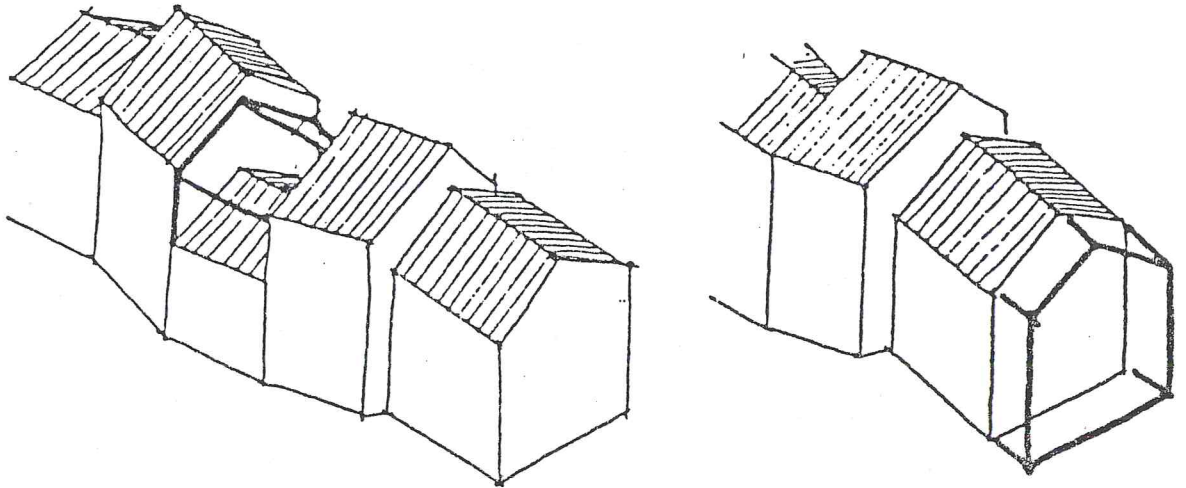
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi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

Arretramento di edificio e risvolto su strade di diversa larghezza  
(art. 20.5) :



Articoli : 26.12  
28.3  
29.1

Esempi di integrazioni volumetriche armoniche



(da PRGI Basso Tocco)

Art. 29 comma 1.2 (Gruppo A)

ESEMPIO:

dati di PRGI :     $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$   
                       $H = 3 \text{ piani f.t.}$   
                       $R_c = 1/3 \text{ Sf}$

Sia  $S_f = 2.000 \text{ mq}$

Progetto:

- 1) senza convenzione:  
 $\text{mq } 2.000 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.000$  per destinazioni specifiche e  
per destinazioni consentite.  
 $R_c \text{ massimo} = 1/3 \text{ Sf} = 1/3 \text{ mq } 2.000 = \text{mq } 666,6$
- 2) con convenzione di destinazione d'uso (impegnativa unilaterale):  
Volume  $\text{mq } 2.000 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.000$  per destinazione  
specifica (residenza)  
 $40\% \text{ mq } 2.000 = \text{mq } 800$  per destinazione consentita  
Gruppo A)  
misura non consentita dal limite  
posto in  $\text{mq } 400$  massimo di  $S_f$ .  
effettivamente realizzabile per attività consentita:  
 $\text{mq } 400 \text{ S1}$  (anche su piani diffe-  
renziati).



traccia per IMPEGNATIVA UNILATERALE ex art. 29 comma 1.2 delle N.A.

Al SINDACO del COMUNE di .....

Il sottoscritto .... residente in .... via .... n. ... in qualità di proprietario dell'area individuata in Catasto Urbano del Comune di .... Foglio ... mappali n. ... della superficie di mq ..... come definita dall'art. 16.2 e, per quanto riguarda gli apporti volumetrici, dall'art. 17.1 delle N.A. di PRGI, ricadente in ZONA B,  
presenta

ai sensi dell'art. 29 comma 1.2 delle N.A. di PRGI, fatta salva la volumetria da destinare a residenza che, in base all'indice fondiario (If= .... mc/mq) assegnato dal PRGI risulta di mc .....

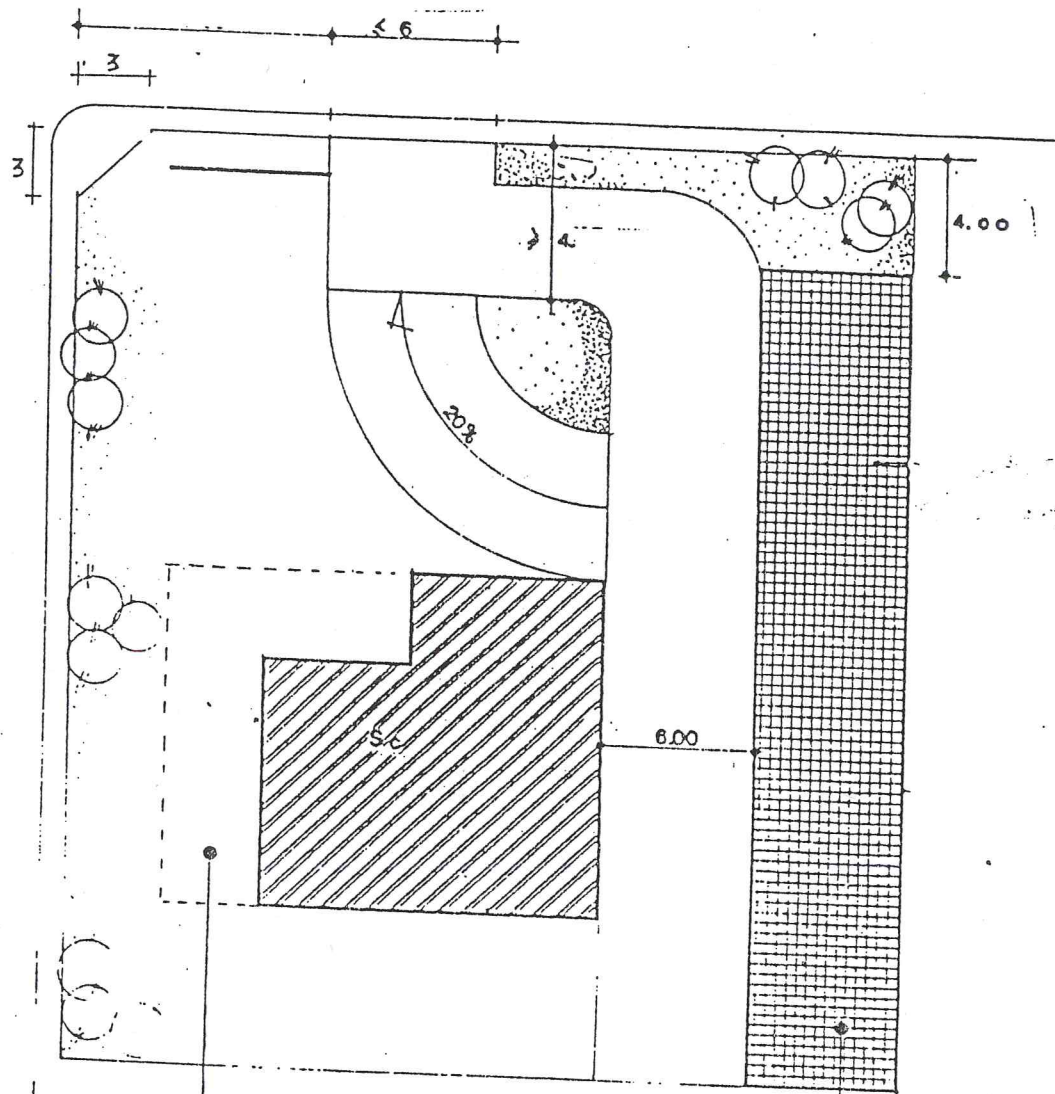
#### IMPEGNATIVA UNILATERALE

per sè, successori e aventi causa, a destinare ad attività consentite dall'art. 25 comma 2 (Gruppo A) delle N.A. di PRGI, l'ulteriore superficie lorda di mq ..... risultante uguale a mq 400 complessivi e comunque inferiore al 40% della Sf come definita all'art. 16.2 delle N.A. di PRGI.

Il rapporto di copertura complessivo è contenuto nel 40% della Sf. La destinazione è per negozi e/o laboratori artigianali che non producono rumori e odori molesti né esalazioni nocive: questa destinazione non potrà essere mutata senza incorrere nelle sanzioni di legge.

A richiesta del Comune e a proprio carico, la presente impegnativa verrà trascritta sui registri immobiliari a favore del Comune stesso.

F.to



autorimesse - depositi  
portico (tettoia, terrazzo coperto ecc.)

Tutti da contenere nel Rc di Zona

## NUOVE NORME PER AUTORIMESSE

D. Min. Interni 20 novembre 1981 (G.U. 3-12-1981, n. 333)  
 Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

## IL MINISTRO DELL'INTERNO

Visio l'art. 63 della legge di pubblica sicurezza — Testo unico 18 giugno 1931, n. 773;  
 Visio l'art. 23 del regio decreto-legge 2 novembre 1933, n. 1741, convertito nella legge 8 febbraio 1934, n. 367;  
 Visio il decreto ministeriale 31 luglio 1934, titolo VII, articoli da 87 a 100;  
 Ritenuta la necessità di apporre a detti articoli le modificazioni che la pratica ha dimostrato necessarie;  
 Udite la commissione consultiva per le sostanze esplosive ed infiammabili;  
 Sentito il parere del Ministro e degli enti professionali interessati;

Decreti:

## Articolo unico

E' approvato l'allegato testo contenente nuove norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

(stralcio DM 20.11.1981)

## 1. GENERALITA'

## 1.0. Scopo

Le presenti norme hanno per oggetto i criteri di sicurezza intesi a conseguire lo scopo di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni contro i rischi d'incendio e di panico nei luoghi destinati alla sosta, al ricovero, alla esposizione e alla riparazione di autoveicoli.

## 1.1. Classificazione

1.1.0. In base alla destinazione dell'edificio in cui sono ubicate, le autorimesse possono essere di tipo:

- a) *Misto*: autorimesse situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi.
- b) *Isolato*: autorimesse situate in edifici esclusivamente destinati a tale uso ed eventualmente tangenti ad edifici destinati ad altri usi per una lunghezza non superiore a 1/2 del perimetro di ogni piano.

1.1.1. In base all'ubicazione rispetto al piano di riferimento, le autorimesse possono essere:

- a) *Sotterranea*: autorimesse situate in locali aventi il pavimento a livello inferiore al piano di riferimento.
- b) *Fuori terra*: autorimesse situate in locali aventi il pavimento a livello uguale o superiore al piano di riferimento.

1.1.2. In base alla frazione del fabbricato o del locale sprovvista di pareti perimetrali, le autorimesse possono essere:

- a) *Aperte*: autorimesse fuori terra sprovviste di pareti perimetrali in ogni piano per una lunghezza almeno pari a metà del perimetro.
- b) *Chiuse*: autorimesse con pareti perimetrali attraverso le quali sono praticate le sole aperture di aeraazione, illuminazione ed accesso.

## 1.2. Campi di applicazione

Le presenti norme si applicano alle autorimesse ed alle attività indicate al precedente punto 1.0. di nuova istituzione, o in casi di sostanziali modifiche o ampliamento di quelle esistenti.

Per quelle già autorizzate, valgono le disposizioni in vigore alla data di emanazione delle presenti norme (\*).

E' in facoltà del richiedente applicare le presenti norme anche per quelle esistenti.

Sono esenti dall'applicazione delle presenti norme le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, per le quali le norme di sicurezza di cui al successivo punto 1.3.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo della osservanza delle norme di cui al punto 1.3.

## 1.3. a) Autorimesse del tipo misto con numero di veicoli non superiore a 9

Le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60'.

Le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione, devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica.

La superficie di aeraazione naturale deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta.

L'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri.

## 1.3. b) Autorimesse del tipo isolato con numero di autoveicoli non superiore a 9

Le strutture verticali e orizzontali devono essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco.

Le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica.

La superficie di aeraazione naturale deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta.

L'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri.

## 2. COSTRUZIONE

## 2.1. Generalità

## 2.1.0. Isolamento

a) Le autorimesse fuori terra del tipo isolato devono essere isolate in corrispondenza del perimetro libero (1/2 del perimetro di ogni piano), mediante interposizione di spazi a cielo scoperto di larghezza non inferiore a 6 metri.

b) Le autorimesse fuori terra del tipo misto devono essere attestate su spazio a cielo libero per una lunghezza non inferiore ad 1/6 del perimetro della autorimessa stessa; tra il perimetro libero ed i fabbricati vicini deve intercorrere una distanza non inferiore a 6 metri.

c) Le autorimesse interraste del tipo isolato devono essere isolate in corrispondenza del perimetro libero (1/2 del perimetro di ogni piano), mediante interposizione di spazi a cielo scoperto o grigliato di larghezza non inferiore a 2 metri, a condizione che, in corrispondenza di tali spazi, gli edifici vicini non presentino aperture.

d) Le autorimesse interraste di tipo misto devono essere attestate su spazi a cielo scoperto o grigliato per una lunghezza non inferiore ad 1/6 del perimetro della autorimessa stessa, a condizione che, in corrispondenza di tali spazi, gli edifici vicini non presentino aperture; tra il perimetro libero e i fabbricati vicini deve intercorrere una distanza non inferiore a 2 metri.

## 2.1.1. Altezza dei piani

Di norma l'altezza dei piani non deve essere inferiore a 3 metri.

E' consentita un'altezza non inferiore a 2,5 metri per le autorimesse aperte; per le autorimesse chiuse l'altezza minima di 2,5 metri è consentita alle condizioni stabilite al punto 2.7.

Per le autorimesse a parcheggio con dispositivi meccanici a comando automatico o manuale, è consentita un'altezza non inferiore a 2 metri.

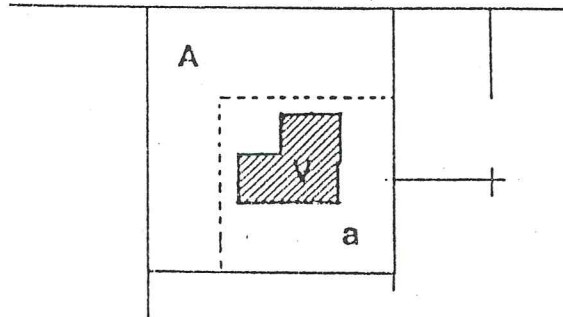
Per i sistemi a parcheggio meccanico mediante catene a traslazione orizzontale, l'altezza dei locali deve essere non inferiore a 4,5 metri.

## 2.1.2. Superficie specifica di parcheggio

La superficie specifica di parcheggio media non può essere inferiore a 20 mq per autoveicolo per i parcheggi e a 10 mq per le rimesse.

Aree di pertinenza (art.25) EDIFICABILITÀ SATURATA

Esempio:



A = Superficie di proprietà (= mq 1.000)

V = Volume esistente (= mc 1.200)

a = area di pertinenza dell'edificio.

1) se attualmente ricadente in Zona A e B

$$a = \frac{V}{2 \text{ mc/mq}} = \frac{1.200 \text{ mc}}{2 \text{ mc/mq}} = 600 \text{ mq (area di pertinenza o as servita all'edificio)}$$

resta da utilizzare la volumetria di PRG sui rimanenti 400 mq;

2) se attualmente ricadente in Zona C :

$$a = \frac{V}{1,5 \text{ mc/mq}} = \frac{1.200 \text{ mc}}{1,5 \text{ mc/mq}} = \text{mq } 800$$

resta da utilizzare la volumetria di PRG sui rimanenti 200 mq .

Articolo 24 - Norme generali per i beni culturali ambientali

Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;

2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;

3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'articolo 13, 7° comma, lettera a) della presente legge.

Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.

Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dal Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 39, 41, 41 bis e 43 della presente legge, nel rispetto dei seguenti principi:

a) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al successivo 8° comma;

b) in assenza di strumenti urbanistici esecutivi ed in attesa della loro approvazione, le parti di tessuto urbano di più recente edificazione e gli edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario sono disciplinati da specifiche norme, anche al fine dell'eliminazione degli elementi deturpanti ed atte a migliorare la qualità del prodotto edilizio;

c) le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal Piano Regolatore;

d) non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'articolo 40.

Il Piano Regolatore individua, fra gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, quelli che sono ammissibili a concessione singola.

All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tal fine il Piano Regolatore Generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di restauro conservativo, da attuare anche a mezzo delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni, e della legge 5 agosto 1978, n. 437, il Piano Regolatore Generale fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

Il Piano Regolatore Generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente articolo 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo ai piani particolareggiati e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48.

Spetta altresì al Piano Regolatore Generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore Generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali ambientali, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, compresi:

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose d'interesse numismatico;

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, i documenti notevoli, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni aventi carattere di rarità e di pregio.

Vi sono pure compresi le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico.

Non sono soggette alla disciplina della presente legge le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

Art. 2.

Sono altresì sottoposte alla presente legge le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolarmente importante e come tali abbiano formato oggetto di notificazione, in forma amministrativa, del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

La notifica, su richiesta del Ministro, è trascritta nei registri delle conservatorie delle ipoteche ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa a qualsiasi titolo.

Art. 3.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali notifica in forma amministrativa ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, le cose indicate nell'art. 1 che siano di interesse particolarmente importante.

Trattandosi di immobili per natura o di pertinenze, si applicano le norme di cui al secondo comma dell'articolo precedente.

L'elenco delle cose mobili, delle quali si è notificato l'interesse particolarmente importante, è conservato presso il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e copie dello stesso sono depositate presso le prefetture.

Chiunque abbia interesse può prenderne visione.

Art. 4.

I rappresentanti delle Province, dei Comuni, degli enti e degli istituti legalmente riconosciuti devono presentare l'elenco descrittivo delle cose indicate nell'art. 1 di spettanza degli enti o istituti che essi rappresentano.

I rappresentanti anzidetti hanno altresì l'obbligo di denunciare le cose non comprese nella prima elencazione e quelle che in seguito vengano ad aggiungersi per qualsiasi titolo al patrimonio dell'ente o istituto.

Le cose indicate nell'art. 1 restano sottoposte alle disposizioni della presente legge, anche se non risultino comprese negli elenchi e nelle dichiarazioni di cui al presente articolo.

Art. 5.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, può procedere alla notifica delle collezioni o serie di oggetti che, per tradizione, fama e particolari interessi, caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico.

Le collezioni e le serie notificate non possono, per qualsiasi titolo essere smembrate senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

Art. 6.

Sono soggette alla vigilanza del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali le cose che hanno l'interesse di cui agli articoli 1, 2 e 5.

Le cose immobili e mobili di proprietà dello Stato le quali hanno l'interesse di cui agli artt. 1, 2 e 5 della presente legge sono sottoposte alla vigilanza del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali per quanto riguarda la loro conservazione, da chiunque siano tenute in uso o in consegna.

Art. 7.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali vigila perché siano rispettati i diritti di uso e di godimento che il pubblico abbia acquisito sulle cose soggette alla presente legge.

Art. 8.

Quando si tratti di cose appartenenti ad enti ecclesiastici, il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, nell'esercizio dei suoi poteri, procederà per quanto riguarda la esigenze del culto, d'accordo con l'autorità ecclesiastica.

Art. 9.

I soprintendenti possono in ogni tempo, in seguito a preavviso, procedere ad ispezioni per accertare l'esistenza e lo stato di conservazione e di custodia delle cose soggette alla presente legge.

Nei confronti con i privati la presente disposizione si applica alle sole cose che abbiano formato oggetto di notificazione ai sensi degli articoli 2, 3 e 5.

Art. 10.

I provvedimenti, adottati dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, sono definitivi.

Contro i provvedimenti delle autorità inferiori è ammesso, entro trenta giorni, ricorso gerarchico al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

Capo II

DISPOSIZIONI PER LA CONSERVAZIONE, INTEGRITA' E SICUREZZA DELLE COSE

Art. 11.

Le cose previste dagli articoli 1 e 2, appartenenti alle Province, ai Comuni, agli enti e istituti legalmente riconosciuti, non possono essere demolite, rimosse, modificate o restaurate senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

Le cose medesime non possono essere udibite ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Esse debbono essere fissate al luogo di loro destinazione nel modo indicato dalla Soprintendenza competente.

Art. 12.

Le disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'articolo precedente si applicano anche alle cose di proprietà privata notificate ai sensi degli articoli 2, 3 e 5 della presente legge.

Nel caso in cui il trasporto di cose mobili notificate sia in dipendenza del cambiamento di dimora del detentore, questi dovrà darne notizia alla competente soprintendenza, la quale potrà prescrivere le misure che ritenga necessarie perché le cose medesime non subiscano danno.

Protezione delle bellezze naturali.

G. U. n. 241 del 14 ottobre 1939

\* Vedi D.P.R. 3 dicembre 1975, n. 805

Art. 7.

I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato oggetto di notificata dichiarazione o sin' stato compreso nei pubblicati elenchi delle località non possono distruggerlo né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge.

Essi, pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliono intraprendere alla competente Soprintendenza e astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

E fatto obbligo al soprintendente di pronunciarsi sui detti progetti nel termine massimo di tre mesi dalla loro presentazione.

Art. 8.

Indipendentemente dall'inclusione nell'elenco delle località e della notificazione di cui all'art. 6, il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ha facoltà:

- 1) di inibire che si eseguano, senza preventiva autorizzazione, lavori comunque capaci di recar pregiudizio all'attuale stato esteriore delle cose e delle località soggette alla presente legge;
- 2) di ordinare, anche quando non sia intervenuta la diffida di cui al numero precedente, la sospensione degli iniziati lavori.

Art. 9.

Il provvedimento ministeriale adottato ai sensi dell'art. precedente s'intende revocato se entro il termine di tre mesi non sia stato comunicato all'interessato che la Commissione di cui all'art. 2 ha espresso parere favorevole all'apposizione del vincolo che giustifica l'inibizione d'intraprendere lavori o la sospensione dei lavori iniziati.

Il provvedimento stesso è considerato definitivo dal trentesimo giorno da quello della notifica dell'approvazione all'interessato.

Art. 10.

Per lavori su cose, né precedentemente incluse nel pubblicato elenco delle località, né precedentemente dichiarate e notificate di notevole interesse pubblico, del quali sia stata ordinata la sospensione, senza che fosse stata intimata la preventiva diffida di cui all'art. 8, n. 1, è data azione per ottenere il rimborso delle spese sostenute sino al momento della notificata sospensione.

Le opere già eseguite sono demolite a spese del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Art. 11.

Nel caso di aperture di strade e di cave, nel caso di condotte per impianti industriali e di palificazione nell'ambito e in vista delle località di cui al nn. 3 e 4 dell'art. 1 della presente legge, ovvero in prossimità delle cose di cui al nn. 1 e 2 dello stesso articolo, il soprintendente ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le varianti ai progetti in corso di esecuzione, le quali, tenendo in debito conto l'utilità economica dell'intrapreso lavoro, valgano ad evitare pregiudizio alle cose e luoghi protetti dalla presente legge.

Art. 14.

Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose contemplati dall'art. 1 della presente legge non può essere autorizzata la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità se non previo consenso della competente Soprintendenza ai monumenti o all'arte medioevale e moderna, alla quale è fatto obbligo di interpellare l'Ente provinciale per il turismo.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ha facoltà di ordinare, per mezzo del prefetto, la rimozione, a cura e spese degli interessati, dei cartelli e degli altri mezzi di pubblicità non preventivamente autorizzati che rechino, comunque, pregiudizio all'aspetto o al libero godimento delle cose e località soggette alla presente legge.

E anche facoltà del Ministro ordinare per mezzo del prefetto che nelle località di cui al nn. 3 e 4 dell'art. 1 della presente legge, sia dato alle facciate dei fabbricati, il cui colore rechì disturbo alla bellezza dell'insieme, un diverso colore che con quella armonizzi.

In caso di inadempienza, il prefetto provvede all'esecuzione d'ufficio ai termini e agli effetti di cui all'art. 20 del vigente testo unico della legge comunale e provinciale.

Art. 15.

Indipendentemente dalle sanzioni comminate dal Codice penale, chi non ottempera agli obblighi e agli ordini di cui alla presente legge è tenuto, secondo che il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione delle bellezze naturali e panoramiche, alla demolizione a proprie spese delle opere abusivamente eseguite o al pagamento d'una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

Se il trasgressore non accetta la misura fissata dal entro il termine prefissogli ha facoltà di provvedere d'ufficio il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, per mezzo del prefetto. La nota delle spese è resa esecutoria con provvedimento del Ministro ed è riscossa secondo le norme della vigente legge sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

L'indennità di cui al primo comma è determinata dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali in base a perizia degli uffici del Genio civile o del Corpo forestale assistiti dal soprintendente.

Se il trasgressore non accetta la misura fissata dal Ministro l'indennità è determinata inasindacabilmente da un collegio di tre periti da nominarsi uno dal Ministro, l'altro dal trasgressore e il terzo dal presidente del Tribunale. Le relative spese sono anticipate dal trasgressore.

Il provvedimento emesso dal Ministro ai sensi del terzo comma di questo articolo è esecutivo quando l'interessato abbia dato la sua adesione in iscritto, o quando, entro tre mesi dalla notificazione, egli non abbia aderito né, facendo il prescritto deposito delle spese, abbia dichiarato di voler provocare il giudizio del collegio peritale.

Il provvedimento emesso dal Ministro in seguito alla pronuncia del collegio dei periti è immediatamente esecutivo.

L'indennità comunque determinata è riscossa nei modi di cui al comma 2° di questo articolo e affluisce a uno speciale capitolo del bilancio di entrata dello Stato.

Art. 16.

Non è dovuto indennizzo per i vincoli imposti agli immobili di proprietà privata a norma dei precedenti articoli.

Tuttavia, nei soli casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi come fabbricabili, potrà essere concesso, previa perizia estimativa dell'Ufficio tecnico erariale, uno speciale contributo nei limiti della somma da stanziarsi in apposito capitolo dello stato di previsione delle spese del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, in relazione al gettito dei proventi di cui all'art. 15 della presente legge, secondo le modalità stabilite dal regolamento.

Allo stesso capitolo vanno imputate le spese inerenti alla protezione delle cose o località di cui all'art. 1, comprese quelle per commissioni, missioni o sopralluoghi ed esclusi i premi di operosità e rendimento.

Art. 17.

Se l'imposizione del vincolo a termini della presente legge determina un'effettiva riduzione del reddito degli immobili, il possessore può richiedere la variazione dell'estimo dei terreni ai sensi dell'art. 43 del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con Regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, ancorché nel Comune sia in vigore il vecchio catasto ovvero la revisione parziale del reddito dei fabbricati ai sensi dell'art. 21 della legge 26 gennaio 1865, n. 2136, e dell'art. 10 della legge 11 luglio 1889, n. 6214, sempreché ricorrano gli estremi previsti dalle disposizioni medesime.

Art. 1.

Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico:

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di signorilità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 2.

Delle cose di cui ai nn. 1 e 2 e delle località di cui ai nn. 3 e 4 del precedente articolo sono compilati, provincia per provincia, due distinti elenchi.

La compilazione di detti elenchi è affidata ad una Commissione istituita in ciascuna Provincia con decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali.

La Commissione è presieduta da un delegato del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali scelto preferibilmente fra i membri del Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, ed è composta:

- del soprintendente ai monumenti competente per sede;
  - del presidente dell'Ente provinciale per il turismo o di un suo delegato.
- Fanno parte di diritto della Commissione:
- i sindaci dei Comuni interessati;
  - i rappresentanti delle categorie interessate.

Il presidente della Commissione aggrega di volta in volta singoli esperti in materia mineraria o un rappresentante del Corpo nazionale forestale, o un artista designato dalla Associazione Sindacale degli artisti, a seconda della natura delle cose e località oggetto della presente legge).

I commi sopra riportati fra parentesi quadra sono da intendersi sostituiti dai seguenti commi del D.P.R. 3 dicembre 1975 n. 805, art. 31:

Art. 6.

Sulla base dell'elenco delle cose di cui ai numeri 1 e 2 dell'art. 1, compilato dalla Commissione provinciale, il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ordina la notificazione in via amministrativa della dichiarazione del notevole interesse pubblico ai proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, degli immobili.

Tale dichiarazione, trascritta a richiesta del Ministro sui registri della Conservatoria delle ipoteche, ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore.

Contro la dichiarazione, così notificata, è ammesso il ricorso di cui al terzo comma dell'art. 4.

## DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI TERRITORI VARI

Decreto Min. Beni Cult. e Amb. 21 settembre 1984 (G.U. 26-9-1984 n. 265)

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua, delle montagne, dei ghiacciai, dei circhi glaciali, dei parchi, delle riserve, dei boschi, delle foreste, delle aree assegnate alle Università agrarie e delle zone gravate da usi civili.

Il Ministro  
per i Beni Culturali e Ambientali

Decreta:

1) Ad integrazione degli elenchi delle bellezze naturali e d'insieme di cui ai punti 1, 3 e 4 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono inclusi in essi, e sono quindi sottoposti a vincolo paesistico ai sensi della predetta legge — con eccezione dei centri abitati delimitati dagli strumenti urbanistici vigenti oppure ai sensi dell'articolo 41-*quinquies*, lettera a), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo modificato dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 — i seguenti beni e luoghi.

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua classificabili pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative ripe per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1800 metri sul livello del mare;

e) i ghiacciai e circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve, nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i boschi e le foreste;

h) le aree assegnate alle Università agrarie e le zone gravate da usi civili.

Ai centri abitati delimitati dagli strumenti urbanistici vigenti oppure ai sensi dell'art. 41-*quinquies*, lettera a), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo modificato dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, continua ad applicarsi la disciplina in vigore alla data di adozione del presente decreto.

2) Al fine di garantire le migliori condizioni di tutela delle bellezze naturali e d'insieme di cui ai numeri 1), 3) e 4) dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in vista dell'adozione di adeguati provvedimenti di pianificazione paesistica, i competenti organi periferici del Ministero per i beni culturali e ambientali entro novanta giorni dalla pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del presente decreto, individuano con indicazioni planimetriche e catastali, nell'ambito delle zone sopra indicate, nelle altre comprese negli elenchi redatti ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e ai sensi del regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357 ed, inoltre, in altre zone d'interesse paesistico le aree in cui sono vietate, fino al 31 dicembre 1985, modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie e lavori.

Gli organi suddetti trasmettono gli elenchi entro i successivi trenta giorni al Ministro per i beni culturali e ambientali che, con proprio decreto da pubblicarsi nella *Gazzetta Ufficiale*, approva gli elenchi stessi.

La notificazione del decreto avverrà secondo le formalità previste dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dal regolamento di esecuzione approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357.

3) Il presente decreto viene pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e del regolamento di esecuzione approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357.



## TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

L.8 agosto 1985, n.431 (G.U.22-8-1985 n.197)

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

*In considerazione del fatto che la legge 43/1985 ha sostituito l'intero D.L. 312/1985, non riportiamo il D.L., e non pubblichiamo il testo coordinato di detto D.L. con la L. di conversione.*

*Le note sono in fondo alla legge.*

Il Presidente della Repubblica

Promulga la seguente legge:

## Art.1.

Il decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, è convertito in legge con le seguenti modificazioni:

*L'articolo 1 è sostituito dal seguente:*

« All'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616, sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone A, B e — limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione — alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

Sono peraltro sottoposti a vincolo paesaggistico, anche nelle zone di cui al comma precedente, i beni di cui al numero 2) dell'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n.1497.

Nei boschi e nelle foreste di cui alla lettera g) del quinto comma del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

L'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n.1497, deve essere rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni. Le regioni danno immediata comunicazione al Ministro per i beni culturali e ambientali delle autorizzazioni rilasciate e trasmettono contestualmente la relativa documentazione. Decorso inutilmente il predetto termine, gli interessati, entro trenta giorni, possono richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali, che si pronuncia entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il Ministro per i beni culturali e ambientali può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla relativa comunicazione.

Qualora la richiesta di autorizzazione riguardi opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, il Ministro per i beni culturali e ambientali può in ogni caso rilasciare o negare entro sessanta giorni l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n.1497, anche in difformità dalla decisione regionale.

Per le attività di ricerca ed estrazione di cui al regio decreto 29 giugno 1927, n.1443, l'autorizzazione del Ministero per i beni culturali e ambientali, prevista dal precedente nono comma, è rilasciata sentito il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n.1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Le funzioni di vigilanza sull'osservanza del vincolo di cui al quinto comma del presente articolo sono esercitate anche dagli organi del Ministero per i beni culturali e ambientali ».

*Dopo l'articolo 1, sono aggiunti i seguenti:*

« Art.1-bis. — 1. Con riferimenti ai beni e alle aree elencati dal quinto comma dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616, come integrato dal precedente articolo 1, le regioni sottopongono a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il relativo territorio mediante la redazione di piani paesistici o di piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, da approvarsi entro il 31 dicembre 1986.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, il Ministro per i beni culturali e ambientali esercita i poteri di cui agli articoli 4 e 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Art.1-ter. — 1. Le regioni, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, possono individuare con indicazioni planimetriche e catastali, nell'ambito delle zone elencate dal quinto comma dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616, come integrato dal precedente articolo 1, nonché nelle altre comprese negli elenchi redatti ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, e del regio decreto 3 giugno 1940, n.1357, le aree in cui è vietata, fino all'adozione da parte delle regioni dei piani di cui al precedente art. 1-bis, ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. La notificazione dei provvedimenti predetti avviene secondo le procedure previste dalla legge 29 giugno 1939, n.1497, e del relativo regolamento di esecuzione approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n.1357.

2. Restano fermi al riguardo le competenze ed i poteri del Ministro per i beni culturali e ambientali di cui all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616.

Art.1-quater. — 1. In relazione al vincolo paesaggistico imposto sui corsi d'acqua ai sensi del quinto comma, lettera c), dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616, come integrato dal precedente articolo 1, le regioni, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, determinano quali dei corsi d'acqua classificati pubblici, ai sensi del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, possono, per la loro irrilevanza, ai fini paesaggistici, essere esclusi, in tutto o in parte, dal predetto vincolo, e ne redigono e rendono pubblico, entro i successivi trenta giorni, apposito elenco.

2. Resta ferma la facoltà del Ministro per i beni culturali e ambientali di confermare, con provvedimento motivato, il vincolo di cui al precedente comma sui corsi d'acqua inseriti nei predetti elenchi regionali.

Art.1-quinquies. — Le aree e i beni individuati ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 21 settembre 1984, (in fasc. 9/1984, pag. 614), sono inclusi tra quelli in cui è vietata, fino all'adozione da parte delle regioni dei piani di cui all'articolo 1-bis, ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art.1-sexies. — 1. Ferme restando le sanzioni di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, per la violazione delle disposizioni di cui al presente decreto, si applicano altresì quelle previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi a spese del condannato ».

## Art.2.

Le disposizioni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, come convertito in legge dalla presente legge, costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica.

Articolo 25 - Norme per le aree destinate ad attività agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Il Piano Regolatore, in aderenza agli obiettivi di cui al precedente comma e sulla base del piano zonale di sviluppo agricolo, ha lo specifico compito di:

a) individuare il territorio produttivo ai fini agricoli e agro-pastorali e la sua ripartizione nelle grandi classi di terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture legnose specializzate, orticole e floricole), pascoli e prati-pascoli permanenti, boschi, incolti (produttivi e abbandonati);

b) attribuire gli indici di edificabilità per le residenze rurali, nei limiti fissati dal presente articolo;

c) individuare gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché fissare norme atte al potenziamento e all'ammmodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole;

d) individuare sul territorio agricolo le aree per eventuali insediamenti rurali e fissarne i limiti e le relative prescrizioni, anche al fine dell'insediamento di servizi e di infrastrutture di supporto agli insediamenti agricoli e con essi compatibili;

e) individuare gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e regolarne la possibile riutilizzazione anche per altre destinazioni comprese quelle di carattere agrituristico;

f) individuare gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicati in zone improprie, o comunque in contrasto con le destinazioni di Piano Regolatore, da normare con particolari prescrizioni per il loro mantenimento ed eventuale ampliamento o per il loro trasferimento ai sensi dell'articolo 53 della presente legge;

g) disciplinare la costruzione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la commercializzazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile;

h) individuare apposite aree destinate alle infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali, di aziende non configurabili come attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile o disciplinare la costruzione delle opere, garantendo comunque una quota di superficie libera almeno pari al due terzi dell'intero lotto;

i) stabilire le norme per gli interventi ammissibili per le aziende agricole esistenti, localizzate nelle fasce di rispetto e di salvaguardia di cui agli articoli 27, 29 e 30;

l) individuare gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli, dettando le relative prescrizioni al fine del miglioramento igienico-sanitario e funzionale;

m) stabilire le norme operative per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti degli imprenditori non a titolo principale, riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1974, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni;

n) individuare e normare, ove se ne ravvisti l'esigenza, aree di proprietà pubblica all'interno o ai margini dei centri abitati, per la coltivazione di orti urbani, da assegnare in uso convenzionato a privati che ne facciano richiesta.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1974, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo.

Il Piano Regolatore non può destinare ad usi estragricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, legnose e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, o quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione o in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata, se non la via eccezionale, quando manchino le possibilità di localizzazione alternative, per interventi strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di edilizia residenziale pubblica, nonché alla riqualificazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'articolo 11, o per gli interventi di completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'articolo 13 della presente legge; ulteriori eventuali eccezioni devono essere circostanzialmente motivate.

La Regione con deliberazione della Giunta Regionale, può adottare provvedimenti cautelari di cui al precedente articolo 9, nelle aree di particolare fertilità. I provvedimenti cautelari di limitazione o sospensione hanno efficacia sino alla approvazione del Piano Regolatore Generale elaborato o modificato tenendo conto della particolare fertilità delle aree comprese nel provvedimento cautelare o comunque non oltre i termini di cui all'articolo 52.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e la progetto documentato a norma del 12° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo articolo 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nel caso di morte, di invalidità o di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1974, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre finestrate mc. 0,06 per mq.;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;

c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;

d) terreni a seminativi ed a prati: mc. 0,02 per mq.;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annuale ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

f) terreni a pascolo o prato-pascolo di aziende agro-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mq. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera e) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

Il Piano Regolatore in casi eccezionali e motivati può, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal 12° comma del presente articolo, determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto del terreno incolto ed abbandonato e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo del volume realizzabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto e in progetto. Gli eventuali esemplantamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia al fine edificatorio, ai sensi del comma 17° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree in cui cubatura è stata utilizzata al fine edificatorio sono destinate a non edificarsi e sono evidenziate su mappa catastale tenuta in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servizi nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 3° comma del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

**1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:**

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G.. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2.000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq..

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente articolo 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nel caso di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettanti a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

**2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:**

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'articolo 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

**3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:**

nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24 sub 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'articolo 13, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui alla lettera g) del 3° comma dell'articolo 13, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree di cui al punto 3) del precedente comma dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico. Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita come superficie utile in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Al fini degli standards, di cui al presente articolo, anche per gli interventi di cui ai punti 2) e 3), sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, nelle proporzioni definite dai P.R.G. o dai loro strumenti di attuazione.

## POTERI DI DEROGA

L. 1150/1942

Art. 41-quater.

I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore 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 legge 21 dicembre 1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

L. 1357/1955

Art. 3.

Il rilascio di licenza edilizia in applicazione di disposizioni le quali consentono ai comuni di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, è subordinato al preventivo nulla osta della Sezione urbanistica regionale, nonché della Sovrintendenza ai monumenti.

Per i comuni compresi negli elenchi di cui all'art. 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il nulla osta è accordato dal Ministero dei lavori pubblici, su rapporti della Sezione urbanistica e della Sovrintendenza predetti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Gli organi statali, dei quali è previsto l'intervento nei comuni precedenti, devono pronunciarsi, con provvedimenti motivati, nel termine massimo di sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte degli organi stessi.

R.D.L. 1908/1938

Art. 1.

Gli edifici destinati ad uso di albergo, sia di nuova costruzione, sia ampliati e trasformati in applicazione delle norme contenute nel regio decreto legge 12 agosto 1937, n. 1561, e nel regio decreto legge 16 settembre 1937, n. 1669, possono, su autorizzazione del ministro per i lavori pubblici, avere una altezza maggiore di quella consentita dai locali regolamenti edilizi, purché i relativi progetti siano riconosciuti corrispondenti alle esigenze del turismo nazionale.

Tale autorizzazione è concessa con decreto del ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per la cultura popolare e, quando si tratti di costruzioni che debbono sorgere in zone soggette a vincolo paesistico o nei luoghi nei quali si trovino immobili sottoposti alla legge sulla tutela di monumenti, con quello per l'educazione nazionale, sentita la commissione di cui alla legge 7 aprile 1938, n. 475.

Articolo 22 - *Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

Nei Piani Regolatori intercomunali e comunali, con popolazione complessiva prevista superiore a 20.000 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq. per abitante del territorio interessato dal piano, di norma così distribuita:

- 1,5 mq. per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;

- 1 mq. per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;

- 15 mq. per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Nel caso di P.R.G.I. per la distribuzione nel diversi Comuni della dotazione aggiuntiva di aree si applicano le disposizioni di cui al 1° comma dell'articolo 21.

Il Piano Territoriale verifica la consistenza qualitativa degli standards nelle aree interessate e determina le esigenze di eventuali aree da garantire nell'ambito di aree sub-comprensoriali.

LR 56/1977: art.22

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.

DM 2.4.1968 n. 1444: art. 4

R.D. 11 dic. 1933, n. 1775. - T. U. delle L. sulle acque e sugli impianti elettrici. (G.U. 8 gen. 1934, n. 5) 1.

Capo II. - SERVITÙ DI ELETTRODOTTO.

119. Ogni proprietario è tenuto a dar passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche aeree o sotterranee che esegua chi ne abbia ottenuto permanentemente o temporaneamente l'autorizzaz. dall'autorità competente.

120. Le condutture elettriche che debbono attraversare zone dichiarate militarmente importanti, fiumi, torrenti, canali, miniere e foreste demaniali, zone demaniali marittime e lacuali, strade pubbliche, ferrovie, tramvie, funicolari, teleferiche, linee telegrafiche o telefoniche di pubblico servizio o militare, linee elettriche costruite dall'Amministrazione, F.F. SS. in servizio delle linee ferroviarie da essa esercitate, o che debbono avvicinarsi a tali linee o ad impianti radio-telegrafici o

radio-telefonici di Stato o che debbano attraversare zone adiacenti agli aeroporti o campi di fortuna ad una distanza inferiore ad un chilometro dal punto più vicino del perimetro del medesimo e quelle che debbono passare su monumenti pubblici o appoggiarsi ai medesimi e quelle che debbono attraversare beni di pertinenza dell'Autorità militare o appoggiarsi ad essi, non possono essere autorizzate in nessun caso se non si siano pronunciate in merito le autorità interessate.

Per le modalità di esecuzione e di esercizio delle linee e degli impianti autorizzati, l'interessato deve stipulare appositi atti di sottomissione con le competenti autorità.

121. La servitù di elettrodotto conferisce all'utente la facoltà di:

a) collocare ed usare condutture sotterranee od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori elettrici su terreni privati e su vie e piazze pubbliche, ed impiantare ivi le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio delle condutture;

b) infiggere supporti o ancoraggi per conduttori aerei all'esterno dei muri o facciate delle case rivolte verso le vie e piazze pubbliche, a condizione che vi si acceda dall'esterno e che i lavori siano eseguiti con tutte le precauzioni necessarie sia per garantire la sicurezza e l'incolumità, sia per arrecare il minimo disturbo agli abitanti.

Da tale servitù sono esenti le case, salvo per le facciate verso le vie e piazze pubbliche, i cortili, i giardini, i frutteti e le ale alle case attinenti;

c) tagliare i rami di alberi, che trovandosi in prossimità dei conduttori aerei, possano, con

movimento, con la caduta od altri incidenti, causare corti circuiti od arrecare inconvenienti al servizio o danni alle condutture ed agli impianti;

d) fare accedere lungo il tracciato delle condutture il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e compiere i lavori necessari.

L'impianto e l'esercizio di condutture elettriche debbono essere eseguiti in modo da rispettare le esigenze e l'estetica delle vie e piazze pubbliche e da riuscire il meno pregiudizievole possibile al fondo servente, avuto anche riguardo all'esistenza di altri utenti di analoga servitù sul medesimo fondo, nonché alle condizioni dei fondi vicini ed all'importanza dell'impianto stesso.

Debbono inoltre essere rispettate le speciali prescrizioni che sono o saranno stabilite per il regolare esercizio delle comunicazioni telegrafiche e telefoniche.

122. L'imposizione della servitù di elettrodotto non determina alcuna perdita di proprietà o di possesso del fondo servente.

Le imposte prediali e gli altri pesi inerenti al fondo rimangono in tutto a carico del proprietario di esso.

Il proprietario non può in alcun modo diminuire l'uso della servitù e renderlo più incomodo. Del pari l'utente non può fare cosa alcuna che aggravi la servitù.

Tuttavia, salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorchè essa obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo.

In tali casi, il proprietario deve offrire all'esercente, in quanto sia possibile, altro luogo adatto all'esercizio della servitù.

Il cambiamento di luogo per l'esercizio della servitù può essere parimenti richiesto dall'utente, se questo provi che esso riesce per lui di notevole vantaggio e non di danno al fondo.

123. Al proprietario del fondo servente è dovuta una indennità la quale deve essere determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo e il fabbricato in tutto od in parte. Tale indennità è corrisposta prima che siano intrapresi i lavori d'imposizione della servitù. L'aggravio causato dalla servitù va considerato nelle condizioni di massimo sviluppo previsto per l'impianto.

Il valore dell'immobile gravato dalla servitù è computato nello stato in cui esso trovasi all'atto dell'occupazione e senza detrazione per qualsiasi carico che lo colpisca e col soprappiù del quinto.

In ogni caso, per l'area su cui si proiettano i conduttori, viene corrisposto un quarto del valore della parte strettamente necessaria al transito per il servizio delle condutture, e per le aree occupate dai basamenti dei sostegni delle condutture aeree e da cabine o costruzioni di qualsiasi genere, aumentate, ove occorra, da un'adeguata zona di rispetto, deve essere corrisposto il valore totale.

Cessando l'uso per il quale fu imposta la servitù, tali aree ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità del proprietario.

Al proprietario debbono inoltre essere risarciti i danni prodotti durante la costruzione della linea, anche per le necessarie occupazioni temporanee.

Del pari debbono essere risarciti i danni prodotti col servizio della conduttura elettrica, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio della conduttura stessa.

Nell'atto col quale si fissa la indennità prevista dal presente art. debbono essere determinati l'area delle zone soggette a servitù d'elettrodotto e il numero degli appoggi e dei conduttori.

124. Ove l'imposizione della servitù sia fatta per un tempo minore di nove anni, l'indennità ragguagliata alla diminuzione del valore del suolo è ridotta alla metà, ma scaduto il termine, il fondo deve essere ridotto in pristino a cura e spese dell'utente delle condutture.

Chi ha ottenuto il diritto di servitù temporanea può, prima della scadenza del termine, renderlo perpetuo pagando l'altra metà con gli interessi legali dal giorno in cui il passaggio fu praticato.

Scaduto il primo termine, non gli sarà più tenuto conto di ciò che ha pagato per la concessione temporanea.

125. Per gli oneri costituiti sui beni indicati nell'art. 120 ed in genere su tutti i beni dello Stato, delle Prov. e del Com., che siano d'uso pubblico o destinati ad un pubblico servizio, la corresponsione dell'indennità è sostituita dal pagamento di un canone annuo.

Anche per i beni patrimoniali di diritto comune è in facoltà delle Amm. dello Stato, delle Prov. e del Com. di chiedere il canone annuo anziché l'indennità.

La misura dell'indennità e dei canoni dovuti alle Amm. dello Stato, delle Prov. e del Com. è determinata con D. del Capo dello Stato da emanarsi su proposta del Min. lav. pub., sentite le Amm. interessate ed il Cons. sup. del lav. pub.

Il pagamento delle indennità e dei canoni non pregiudica il diritto alla rivalsa dei danni prodotti dalla costruzione degli impianti.

126. Su richiesta delle autorità interessate il Min. lav. pub. può, per ragioni di pubblico interesse, ordinare lo spostamento delle condutture elettriche e l'utente, ove non siano intervenute speciali pattuizioni, ha diritto ad una congrua indennità se lo spostamento non può essere eseguito senza spese eccessive.

In caso di contestazioni l'apprezzamento di tale possibilità è demandato al Min. lav. pub., che provvede con D., sentito il Cons. superiore.

La misura della indennità, quando sia dovuta, è determinata col D. stesso, salvo ricorso all'autorità giudiziaria.

127. Quando sul percorso di una conduttura elettrica esistano altre condutture elettriche o linee telefoniche o telegrafiche, debbono essere accettate, per la tutela del regolare esercizio di ciascuna conduttura o linea, le prescrizioni della parte che ha titolo di preminenza per motivi di pubblico servizio, oppure, a parità di titoli, per ragioni di preesistenza.

Se tali prescrizioni esigano lo spostamento o la modificazione delle linee e condutture, il Min. lav. pub., in caso di contestazione, dà le opportune disposizioni.

Le spese all'uopo occorrenti sono a carico della parte che rende necessario lo spostamento o la modificazione, salvo quanto è disposto nell'art. 122.

128. L'esistenza di vestigi di opere delle condutture elettriche non è di ostacolo alla prescrizione della servitù. Per impedire la prescrizione occorrono l'esistenza e la conservazione dell'impianto in istato di esercizio.

129. Le disposizioni dei capi I e II del presente titolo, ad eccezione di quelle contenute negli artt. 109, 114, 120, 125 e 127, non si applicano agli impianti di linee elettriche costruiti dall'Amm. FF. SS. in servizio delle linee ferroviarie da essa esercitate.

La costruzione di tali impianti è approvata in linea tecnica e finanziaria dai competenti organi dell'Amm. ferroviaria ed agli effetti della dichiarazione di pubblica utilità o di urgenza ed indifferibilità dal Min. per i trasporti ai sensi dell'art. 1 del R.D. 24 set. 1923, n. 2119.

Alle espropriazioni ed agli asservimenti occorrenti per la esecuzione degli impianti medesimi sono applicabili le disposizioni della L. 25 giu. 1865, n. 2359, dell'art. 77 della L. 7 lug. 1907, n. 429, nonchè quelle del R.D. 24 set. 1923, n. 2119.



CIRCOLARE N. 56 DEL MINISTERO DELL'INTERNO DIREZIONE GENERALE DEI SERVIZI ANTINCENDI E DELLA PROTEZIONE CIVILE DEL 16 maggio 1964.

OGGETTO: Disciplina tipo per la sicurezza delle condotte di trasporto e di distribuzione del gas metano (metanodotti).

*omissis*

Sezione 6

DISTANZE, PRESSIONI, NATURA DEL TERRENO  
E MANUFATTI DI PROTEZIONE (\*)

Art. 29 — Qualsiasi specie di condotte di cui all'articolo 3 può essere impiegata al di fuori dei territori urbani, come definiti dall'art. 2.

Le condotte formanti impianto di distribuzione sottostradale urbana destinato a rifornire utenti residenti nei territori urbani devono appartenere alla terza specie, per cui il limite massimo ammesso per la pressione di esercizio di qualsiasi conduttura penetrante nei territori urbani per la distribuzione a utenti ivi residenti è di 12 Kg/cmq.

Le condotte di prima specie devono passare ad una distanza non inferiore a 100 m. dai fabbricati appartenenti a nuclei abitati la cui popolazione sia dell'ordine di 300 unità o superiore.

Per le condotte di prima specie nei confronti dei fabbricati isolati o appartenenti a nuclei abitati con popolazione di ordine inferiore a 300 unità e per le condotte di seconda e terza specie, le distanze minime dai fabbricati e le pressioni massime di esercizio sono fissate in relazione al diametro della tubazione, alla natura del terreno ed al tipo di manufatto di protezione previsto, come determinato nella tabella 1 (vedi pag. 11).

Tutte le soluzioni deducibili da detta tabella, ai fini delle determinazioni di cui al capoverso precedente, sono indifferentemente applicabili.

Per la distanza dai fabbricati si intende la minima, misurata in senso orizzontale, intercorrente tra la superficie esterna della condotta e quella della fondazione del fabbricato.

Art. 30 — Ai fini dell'applicazione della tabella 1 sono contemplate le seguenti condizioni di posa delle tubazioni:

a) Tronchi posati in terreno con manto superficiale impermeabile, intendendo tali le pavimentazioni di asfalto, in lastroni di pietra e di cemento e ogni altra copertura naturale o artificiale simile.  
Si considerano rientranti in questa categoria anche quei terreni nei quali, all'atto dello scavo di posa, si riscontri in profondità una permeabilità nettamente superiore a quella degli strati superficiali.

b) Tronchi posati in terreno sprovvisto di manto superficiale impermeabile, purché tale condizione sussista per una striscia larga almeno due metri e coassiale alla tubazione.

Si considerano rientranti in questa categoria anche quei terreni nei quali, all'atto dello scavo di posa, si riscontri in profondità una permeabilità inferiore o praticamente equivalente a quella degli strati superficiali.

c) Tronchi della categoria A nei quali si provveda al drenaggio del gas costituendo al di sopra della tubazione, e lungo l'asse di questa, una zona di permeabilità notevole e comunque superiore a quella del terreno circostante, proporzionata al diametro della condotta, mediante ghiaia, mattoni forati, spezzoni di tubi e simili, e collocando in tale zona dispositivi di sfogo verso l'esterno alla distanza massima di 150 m. l'uno dall'altro e protetti contro l'intasamento.  
Ogni tronco drenato della lunghezza massima di 150 m. dovrà essere chiuso alle due estremità da un setto impermeabile costituito da terreno compatto che costituisca interruzione del drenaggio; tanto da un lato quanto dall'altro dell'interruzione dovrà essere previsto uno sfogo.

- d) Tronchi corredati da manufatti speciali aperti tali da orientare l'eventuale diffusione del gas in senso opposto all'opera da proteggere con scarichi praticamente continui.  
Tale condizione di posa è applicabile solo quando l'eventuale scatico del gas viene così guidato verso zone aperte.
- e) Tronchi contenuti in tubi o manufatti speciali chiusi in muratura o cemento, lungo i quali devono essere disposti diaframmi a distanza opportuna e dispositivi di sfiato verso l'esterno.  
Detti dispositivi di sfiato devono essere costruiti con tubi di diametro interno non inferiore a 30 mm. e posti alla distanza massima di 150 m. l'uno dall'altro, protetti contro l'intasamento.

Art. 31 — Qualora per impedimenti di natura topografica non sia possibile osservare la distanza di 100 m. prescritta per le condotte di prima specie nel caso in cui al terzo comma dell'art. 29, può essere consentita una distanza minore, ma comunque non inferiore ai valori che si desumono dalla colonna (2) della tabella 1, purché si impieghino tubi il cui spessore venga calcolato in base alla pressione massima di esercizio aumentata del 25% per tutto il tratto estendendosi a distanza inferiore a 100 m.

Per pressioni superiori a 60 Kg/cmq., qualora non possano essere osservate, per impedimenti di analoga natura, le distanze calcolate secondo la nota riportata in calce alla tabella, potrà essere consentita una distanza minore, ma comunque non inferiore ai valori che si desumono dalla colonna (2) della tabella annessa, purché si impieghino tubi di spessore calcolato in base alla pressione massima di esercizio aumentata del 25% e ciò per tutto il tratto estendentesi alla distanza minore.

Lo stesso dicasi quando per lo sviluppo edilizio successivo alla posa delle condotte non risultino più soddisfatte le condizioni relative alle distanze prescritte.

#### classificazione (art.3)

- a) condotte di prima specie: quelle in cui la pressione effettiva di alimentazione è uguale o superiore a 24 Kg/cmq.;
- b) condotte di seconda specie: quelle in cui la pressione effettiva di alimentazione è compresa tra 24 Kg/cmq. e 12 Kg/cmq. (estremi esclusi);
- c) condotte di terza specie: quelle in cui la pressione effettiva massima di alimentazione non è superiore a 12 Kg/cmq.

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.

G. U. n. 96 del 13 aprile 1968

Art. 1.

Campo di applicazione delle presenti disposizioni.

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.

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.

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della 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.

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.

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.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate 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.

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

Decreto ministeriale 2 aprile 1968.

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.

G. U. n. 97 del 16 aprile 1968

art. 9

omissis

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 migliorata 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 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 nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planometriche.

Circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 della Direzione Generale dell'urbanistica - Istruzione per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150.

omissis

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

L'art. 18 stabilisce che ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione, mentre l'art. 19 dispone che, a protezione delle strade al di fuori del perimetro dei centri urbani, l'edificazione non può avvenire a distanza inferiore a quella che sarà stabilita con decreto del Min. dei LL.PP., di concerto con quelli dei trasporti e dell'interno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. - Circolare del Min. dei LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica - Div. 23<sup>a</sup>, n. 5980 del 30 dicembre 1970 - Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 19 - D.I. 1<sup>o</sup> aprile 1968, n. 1404 - Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale.

Il D.I. 1<sup>o</sup> aprile 1968, n. 1404, come è noto, dando esecuzione all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ha stabilito le distanze minime da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale.

Allo scopo di assicurare una applicazione corretta ed uniforme delle disposizioni del menzionato decreto — entrato in vigore con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale e cioè il 13 aprile 1968 — e per eliminare le perplessità e le difficoltà interpretative prospettate dai Comuni, dagli enti proprietari e concessionari di strade e autostrade, nonché dagli uffici decentrati e periferici di questo Min., si ritiene opportuno illustrare, con la presente circolare, la nuova normativa.

1. — E da premettere, innanzitutto, che l'art. 19 della legge n. 765 ha finalità essenzialmente urbanistiche. Per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico e per evitare le diseconomie e gli altri numerosi e gravi inconvenienti in passato verificatisi per l'addensarsi lungo il nastro stradale degli edifici, detto articolo ha stabilito la necessità di distanziare congruamente, fuori del perimetro del centro abitato, l'edificazione dalle strade, in rapporto alla natura ed alle caratteristiche delle strade stesse.

omissis

3. — L'art. 19 della legge n. 765, stabilisce che le distanze di cui trattasi debbono essere osservate, nella edificazione « fuori del perimetro dei centri abitati ». E' stato chiesto, in proposito, se, con tale espressione la legge abbia inteso riferirsi alla situazione di fatto dell'abitato ovvero se il perimetro in parola debba essere quello definito dai Comuni a norma dell'art. 17, primo comma, della stessa legge n. 765.

E da osservare, al riguardo, che la circolare ministeriale n. 3210 del 28 ottobre 1967 ha precisato i criteri — desunti dalla normativa vigente o dalla giurisprudenza — in base ai quali i Comuni debbono effettuare la perimetrazione dei centri abitati; criteri che vengono confermati con le presenti istruzioni.

Ogni definizione del perimetro di cui trattasi, non effettuata sulla base dei detti criteri, sarebbe contraria alla lettera ed allo spirito della legge n. 765 e risulterebbe pertanto illegittima; cosicchè non sembra possa sussistere alcuna diversità tra « centro abitato » definito ai fini dell'art. 17, ovvero individuato per l'applicazione del disposto dell'art. 19, e situazione di fatto degli insediamenti aventi le caratteristiche indicate nella circolare del 28 ottobre 1967.

In ogni caso, poichè la definizione del perimetro del centro abitato è effettuata dal Comune, sentiti i pareri della Sezione urbanistica e della Sovrintendenza, sarà necessario fare esplicita menzione, nella relativa delibera — che deve riportare l'approvazione della G.P.A. — di tale parere, motivando adeguatamente l'eventuale difformità dalle indicazioni di detti uffici.

Infine si fa presente che restano salve le altre disposizioni vigenti in materia, tra le quali l'art. 4 della legge 7 febbraio 1961, n. 59; e che, pertanto, nei Comuni che non abbiano provveduto alla perimetrazione del centro abitato o che abbiano determinato in modo non corretto tale perimetrazione (e che siano sprovvisti di p.r.g. o di prog. di fab. approvati) dovrà essere considerata come inclusa nel centro abitato, a tutti gli effetti, la traversa interna formalmente delimitata ai sensi del secondo comma del menzionato art. 4.

4. — Il D.I. n. 1404 del 1° aprile 1968, precisa che le distanze dell'edificazione a protezione del nastro stradale vanno osservate non solo fuori del perimetro dei centri abitati, ma anche fuori degli insediamenti previsti dai p.r.g. e dai prog. di fab.

Il riferimento agli strumenti urbanistici è apparso indispensabile per assicurare la possibilità di una corretta formazione di detti strumenti; poichè è nell'ambito di questi che vanno definite le funzioni dei vari tracciati stradali, e, conseguentemente, le loro caratteristiche tecniche, ivi espresse le distanze dell'edificazione.

In sede di pianificazione urbanistica, è necessario porre ogni cura per assicurare un corretto inserimento delle arterie di traffico nell'organismo urbano, prevedendo, perciò, distanze anche superiori a quelle stabilite dal decreto — le quali sono, infatti « distanze minime » — ogni qualvolta ciò risulti necessario.

Pertanto — considerato che la « ratio » dell'art. 19 della legge n. 765, è quella di salvaguardare il traffico extraurbano — in sede di formazione degli strumenti urbanistici potranno essere variate ed eventualmente diminuite le distanze di cui trattasi soltanto in rapporto alle funzioni attribuite alle strade da detti strumenti, compatibilmente con l'assetto previsto per la struttura urbana. Ad esempio, distanze inferiori potranno essere ritenute ammissibili nei casi in cui un tracciato stradale sia destinato al traffico interno di un nuovo insediamento; mentre dovranno essere osservate le disposizioni del decreto n. 1404 qualora la strada, pur attraversando l'insediamento di p.r.g., abbia funzione di collegamento tra due Comuni o tra frazioni di uno stesso Comune.

Sempre a scopo esemplificativo, si fa presente che una riduzione della distanza potrà risultare ammissibile per talune strade provinciali e comunali, in quanto queste siano destinate al traffico interno; od anche per eventuali tronchi di strade statali che il piano destini al traffico locale, semprechè le previsioni del piano stesso comportino la realizzazione di nuove arterie per il traffico veloce e di transito.

Ovviamente, qualsiasi autorizzazione a costruire fuori dei centri abitati a distanze inferiori a quelle stabilite dal decreto potrà essere rilasciata solo dopo la definitiva approvazione del p.r.g. o del prog. di fab., e di norma, dopo la realizzazione dei nuovi tronchi viari in sostituzione di quelli declassificati negli strumenti urbanistici.

Per evitare perplessità ed incertezze nell'applicazione del disposto dell'art. 19, appare opportuno che i Comuni, nel redigere i p.r.g. o i prog. di fab., indichino le zone incluse nel centro abitato e quelle previste per gli insediamenti di cui all'art. 1 del D.I. n. 1404, in data 1° aprile 1968, nonché quelle che, pur consentendo una certa edificabilità, non abbiano tali caratteristiche. E da rilevare, infatti, che sia le zone rurali, sia quelle destinate alla residenza con edilizia di tipo rado, non possono considerarsi come « insediamenti » anche se concorrono ad assorbire una aliquota dell'espansione edilizia: cosicchè in tali zone dovrà trovare integrale applicazione la normativa in parola.

Anche per i piani vigenti, le distanze stradali dovranno essere osservate nelle zone sopraindicate (zone rurali, insediamenti con edilizia di tipo rado, ecc.); ed è da raccomandare, per una applicazione della norma agevole e sicura, che i Comuni indichino le zone da considerare centro urbano facendo eventualmente proposte in tale senso alle Sezioni urbanistiche.

*omissis*

In linea di massima — e salvo ad esaminare singoli casi che presentino aspetti particolari — questo Min. è dell'avviso che in dette fasce — da considerare come vere e proprie zone di rispetto — sia unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, quali: alberghi e motel, ristoranti, stazioni di servizio che svolgono una attività diversa da quella del soccorso immediato, ecc.; ferme restando, ovviamente, le disposizioni vigenti specificamente dirette a disciplinare le singole opere. Nelle aree di che trattasi, possono peraltro trovare opportuna collocazione le canalizzazioni dei vari servizi, nel rispetto delle norme vigenti al riguardo; nonché le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale.

A titolo esemplificativo possono così elencarsi le opere, la cui realizzazione è ammissibile nelle fasce di rispetto stradale:

- parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni in muratura — che a norma dell'art. 878 del cod. civ. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri — in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà, con l'avvertenza che per le recinzioni in muratura si applicano le disposizioni dell'art. 1 del R.D. 8 dicembre 1933, n. 1740 (punto 11);

— strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

I sostegni di linee elettriche non sono soggetti alla normativa stabilita dal D.I. n. 1404, in quanto trovano la loro disciplina specifica nel D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 (cap. II, n. 2:1.07).

Articolo 27 - *Fasce e zone di rispetto*

A protezione dei nistri e degli incroci stradali, attrezzati e non; all'esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. La normativa del Piano Regolatore Generale può prevedere che in dette fasce, a titolo precario, possa essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nei Piani Regolatori, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, che devono avere profondità non inferiore a metri 150, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Ove la situazione orografica, o l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti, non consentano - anche al fine dell'ampliamento degli impianti climateriali esistenti - fasce di rispetto della profondità di metri 150, il Piano Regolatore Generale, sulla base di adeguata documentazione, può prevedere con specifiche prescrizioni la parziale riduzione di tali profondità.

Il Piano Regolatore Generale determina le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce. Il Piano Regolatore determina altresì, in sede di norme di attuazione, le distanze delle stalle dalle abitazioni del proprietario ed altrui, e dalle altre zone abitabili.

Le fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari, individuate nel Piano Regolatore Generale, devono avere una profondità non inferiore a mt. 50 dal confine delle aree asservite.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesso dal Piano Regolatore Generale e nei limiti da esso prescritti.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche la genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statali o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quando anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la legge 19 giugno 1939, n. 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

I Piani Regolatori prevedono le zone di rispetto per gli impianti aeroportuali nell'osservanza delle norme vigenti; in esse sono ammessi esclusivamente edifici al servizio diretto o indiretto dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione della residenza.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere autorizzati, in sede di normativa di Piano Regolatore Generale, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Articolo 29 - *Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali*

Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nei Piani Regolatori Generali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

a) metri 15 per fiumi, torrenti e canali nei territori compresi nelle Comunità Montane;

b) metri 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati nei restanti territori;

c) metri 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;

d) metri 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

Qualora in sede di formazione del progetto preliminare di Piano Regolatore sia accertata, in relazione alle particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative, la opportunità di ridurre le fasce di rispetto entro un massimo del 50% rispetto alle misure di cui al precedente comma, la relativa deliberazione del Consiglio Comunale è sottoposta al parere del Comitato Comprensoriale, che si esprime motivatamente entro 30 giorni. Ulteriori riduzioni alle misure di cui alle lettere b) e d) del precedente comma, possono essere ammesse con motivata giustificazione ed autorizzazione della Giunta Regionale.

Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'articolo 27, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

Il Piano Territoriale può stabilire dimensioni diverse da quelle di cui al primo comma, in relazione alle caratteristiche oro-idrografiche ed insediative esistenti.

Articolo 30 - *Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate*

Il Piano Territoriale dispone i vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, ed ai sensi dell'articolo 5 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215, specificando la relativa disciplina di intervento e di uso del suolo.

Nelle more di formazione del Piano Territoriale i vincoli idrogeologici sono disposti o modificati con decreto del Presidente della Giunta Regionale, previo parere del Servizi regionali competenti e del Comitato Urbanistico Regionale. Qualora le suddette modificazioni siano proposte in sede di formazione del Piano Regolatore, sulla base di adeguate indagini morfologiche ed idrogeologiche, la deliberazione di approvazione del Piano Regolatore sostituisce il decreto del Presidente della Giunta.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'articolo 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;

b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Articolo 31 - *Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo*

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell'articolo 29, possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

## NUOVE DISTANZE DA TRACCIATI FERROVIARI ECC.

Il D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 « Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto », tratta in massima parte il settore del trasporto pubblico con particolare riguardo per l'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, ed introduce modifiche con abrogazione e sostituzione di vecchie norme e regolamenti.

Particolari vincoli di distanza sono prescritti negli articoli dal 49 al 56; possibilità di deroghe sono previste dall'art. 60.

Riportiamo integralmente qui di seguito il titolo III.

D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 (Suppl. Ord. alla G.U. n. 314 del 15-11-1980)

Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. (stralcio)

### Titolo III — DISCIPLINA DELLE SEPARAZIONI DELLE PROPRIETA' LATERALI DALLA SEDE FERROVIARIA E DI ALTRI SERVIZI DI TRASPORTO, DELLE SERVITU' E DELL'ATTIVITA' DI TERZI IN PROSSIMITA' DELLA SEDE FERROVIARIA AI FINI DELL TUTELA DELLA SICUREZZA DELL'ESERCIZIO

**Art. 49.** — Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.

**Art. 50.** — Il divieto di cui al precedente art. 49, decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme, per le linee ferroviarie esistenti e per quelle il cui progetto sia stato già approvato, e dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali delle singole prefetture competenti per il territorio dell'avviso dell'avvenuta approvazione, per le ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente all'entrata in vigore delle norme stesse, e si applica a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi alle date suddette.

I comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto di cui al precedente art. 49 dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie, quando detti progetti, a norma dell'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, non siano difformi dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi.

**Art. 51.** — Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

A richiesta del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, la detta distanza deve essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

Le norme del presente articolo si applicano anche ai servizi di pubblico trasporto di cui al terzo comma dell'art. 36, intendendosi le distanze riferite al massimo ingombro laterale degli organi, sia fissi che mobili, della linea e dei veicoli.



Articolo 17 - *Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale comunale e intercomunale*

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Le varianti di adeguamento a Piani Territoriali ed a Progetti Territoriali Operativi vigenti e per la revisione periodica di cui al comma precedente sono adottate dal Consiglio Comunale ed esaminate secondo le norme di cui ai commi 6°, 7°, 8°, 9° e 10° dell'articolo 15. Non è richiesta in tal caso la deliberazione programmatica.

Le varianti che prevedono un incremento della dotazione di spazi pubblici o una riduzione della edificazione, o che non comportano sostanziali modifiche, sono adottate dal Consiglio Comunale, depositate presso la segreteria del Comune, pubblicate per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e sono messe a disposizione degli organi di decentramento comunale e delle organizzazioni sociali ed economiche più rappresentative. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdiede, apportando eventuali modifiche al Piano. Valgono le norme di cui ai commi 8° e successivi dell'articolo 15.

Per le varianti generali diverse da quelle di cui al precedente comma e per quelle che comportano sostanziali modifiche del Piano Regolatore vigente, il Consiglio Comunale adotta una deliberazione programmatica nella quale sono illustrati i motivi che rendono necessaria la variante, nonché gli obiettivi, le scelte ed i criteri di impostazione della variante stessa. Esse sono formate ed approvate secondo le procedure di cui all'articolo 15, fatto salvo quanto previsto all'articolo 8 sexies.

Le varianti di Piano Regolatore occorrenti per la formazione di piani particolareggiati seguono nella formazione, adozione ed approvazione le stesse procedure del piano particolareggiato, di cui all'articolo 40, e sono adottate ed approvate con atti contestuali.

Per le varianti e la revisione periodica del Piano Regolatore Generale non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva.

Non costituiscono variante al P.R.G. e in quanto previsto dalle norme di attuazione, le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del 3° comma dell'articolo 13, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, contestuale alla deliberazione di approvazione del programma pluriennale di attuazione, per i Comuni obbligati, e relativa agli interventi in esso inclusi.

Le varianti al P.R.G.I., ove abbiano i contenuti di cui al precedente terzo comma, e riguardino il territorio di un solo Comune possono essere formate, adottate e pubblicate dal Comune interessato previa informazione al Consorzio o alla Comunità Montana.

La variante è trasmessa al Consorzio o alla Comunità Montana che esprime il proprio parere con deliberazione.

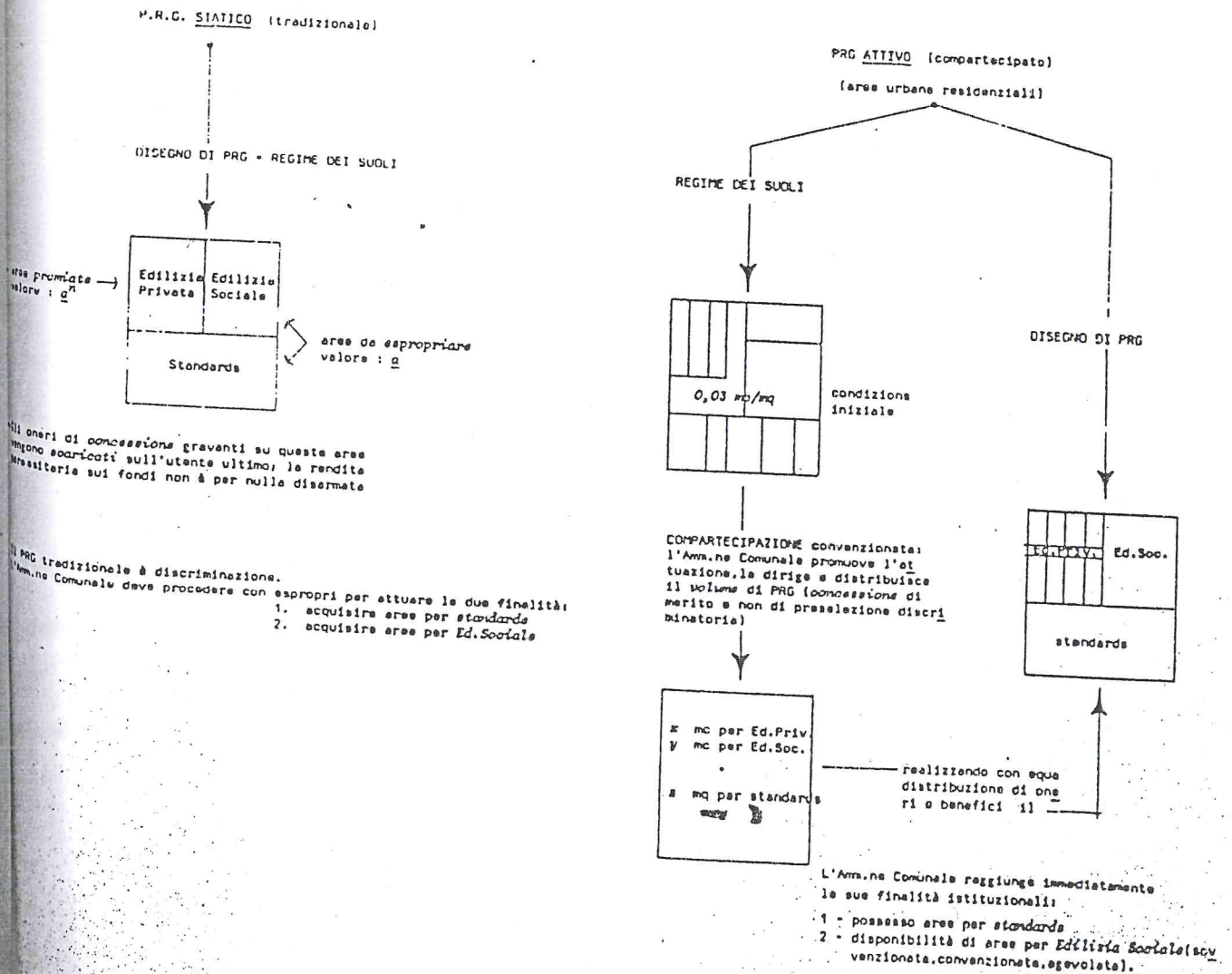
Detta deliberazione è trasmessa dal Comune interessato alla Regione, unitamente alla variante adottata, per gli adempimenti di cui al nono comma dell'articolo 15.

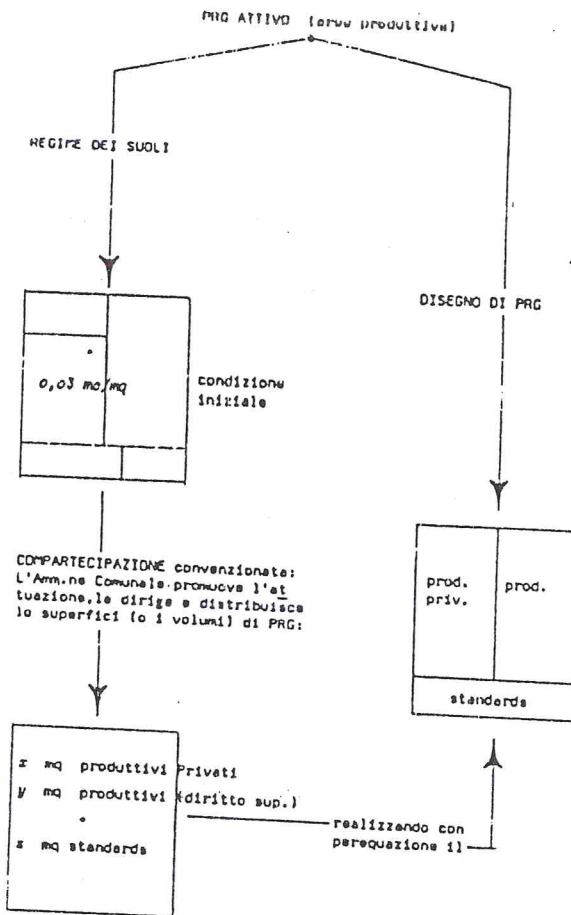
LR 56/1977: art.17

Distinzione tra *disegno urbano* e *regime dei suoli*:

- a) il *disegno urbano* coincide con l'aspetto della città programmata e vi visualizzata nelle Tavole di Azzonamento: aree su cui edificare (residenza, produttivo; edilizia privata, edilizia residenziale o "produttiva sociale), aree per la viabilità, aree per uso pubblico (istruzione, culto, servizi, verde, sport ecc.);
- b) il *regime dei suoli* urbani, nelle zone di espansione (e sono da intendere tra queste anche le zone destinate a standards urbanistici nel tessuto urbano esistente, con previsione puntuale, perché fanno parte della *espansione* dei servizi collettivi), applica quanto è nella prassi dei Piani di Lottizzazione, fissando una volumetria *diffusa* sul territorio ( $I_t$  = indice territoriale) indipendente dalla destinazione che la *configurazione urbanistica (disegno)* produrrà.

Seguono alcuni schemi illustrativi:

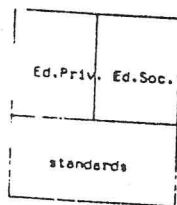




Organizzazione di COMPARTecipazione:

omogenea (ambiti definiti nel disegno di PRG) articolata (zone di completamento)

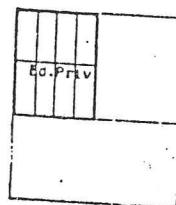
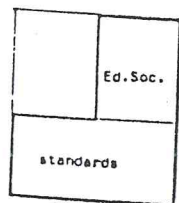
COMPARTO e AGGREGATO UNITARIO



AGGREGATO ARTICOLATO



Obiettivi:



CON LA CONVENZIONE L'Am.ne Comunale ha subito le disponibilità di aree per standarda e per Edilizia Sociale (sovvenzionate, convenzionate, agevolate)

CON LA CONVENZIONE viene garantita la realizzabilità ai privati in dieci anni con inserimento progressivo nel P.P.A.

APPLICAZIONE dell'art. 31 ( Zona C2):

esempi :

## A) MARANO TICINO e OLEGGIO:

Superficie del Comparto: mq 10.000

It = 0,7 mc/mq

Volume edificabile: mc 7.000

di cui (art. 31.6):

0,4 mc/mq per Ed.Priv. = mc 4.000

0,3 mc/mq per ERS = mc 3.000

da concentrare su fondo con  $I_f \geq 1,38$  mc/mq ( cfr. All. 3)

risulta:

$$S_f \leq \frac{\text{mc } 7.000}{1,38 \text{ mc/mq}} \leq \text{mq } 5.072 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{mq } 5.070$$

da produrre per standards urbanistici (art. 31.7): 0,7 mq/mc

$$0,7 \text{ mq/mc} \times 7.000 \text{ mc} = \text{mq } 4.900 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{mq } 4.930$$

mq 10.000

Possono essere differenziati gli indici fondiari della Edilizia Privata (es: 1,02 mc/mq  $\rightarrow$  mq 3.900 fondiari) e della ERS (es: 2,5 mc/mq  $\rightarrow$  mq 1.200 fondiari)

## B) MEZZOMERICO :

Superficie del Comparto: mq 10.000

It = 0,7 mc/mq

Volume edificabile: mc 7.000

di cui (art. 31.6):

0,4 mc/mq per Ed.Priv. = mc 4.000

0,3 mc/mq per ERS = mc 3.000

da concentrare su fondo con  $I_f \geq 0,95$  mc/mq ( cfr. All. 3)

risulta:

$$S_f \leq \frac{\text{mc } 7.000}{0,95 \text{ mc/mq}} \leq \text{mq } 7.368 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{mq } 7.200$$

da produrre per standards urbanistici (art. 31.7) : 0,4 mq/mc

$$0,4 \text{ mq/mc} \times \text{mc } 7.000 = \text{mq } 2.800 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{mq } 2.800$$

mq 10.000

Anche in questo caso possono essere differenziati gli indici fondiari della Edilizia Privata (es: 0,7 mc/mq  $\rightarrow$  5.700 mq fondiari) e della ERS (es: 2 mc/mq  $\rightarrow$  1.500 mq fondiari).

## Art. 31.7 :

COMPUTO AREE da produrre (mettere a disposizione del Comune) all'interno dei Comparti per standards urbanistici (almeno il 50%) e per ERS :

Esempi: MARANO/OLEGGIO : 0,7 mq/mc significa: 0,7 mq/mc  $\times$  90 mc/ab. = 63 mq/ab. di cui almeno 31,5 (= 50%) per standards urbanistici e il rimanente (mq 31,5) per ERS;

MEZZOMERICO: 0,4 mq/mc " 0,4  $\times$  90 = 36 mq/ab. (18 mq per standards urb. e mq 18 per ERS);

BELLINZAGO: 0,5 mq/mc " 0,5  $\times$  90 = 45 mq/ab. (25 mq per st. urb. e 25 mq eventuali per ERS);

0,28 mq/mc " 0,27  $\times$  90 = 25,2 mq/ab (totalmente per standards urbanistici) .

## Norme tributarie

-- LEGGE 28 giugno 1943, n. 666. — Imposte fisse minime di registro ed ipotecarie per la esecuzione dei piani regolatori.

Legge 666/1943

(Pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 174 del 29 luglio 1943).

Articolo unico. — Gli atti di trapasso a favore di comuni per l'espropriazione o l'acquisto di immobili occorrenti per l'esecuzione di piani regolatori generali e particolareggiati e gli atti di trapasso a favore di enti o privati che provvedano alle costruzioni o alle ricostruzioni in luogo e vece dei comuni in relazione ad apposite convenzioni aventi data certa e stipulati per l'esecuzione dei piani medesimi, sono soggetti alle imposte fisse minime di registro e di trascrizione nei registri immobiliari per ogni trasferimento.

D.P.R. n. 601 - Art. 32. *Edilizia economica e popolare*

DPR 601/1973:

*Il reddito delle case economiche e popolari costruite ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è esente dall'imposta locale sui redditi per venticinque anni o per quindici anni secondo che le case stesse siano realizzate su aree date in concessione o cedute in proprietà.*

art. 32

*Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge indicata nel comma precedente e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma.*

Art. 20

Norme tributarie

Legge 10/1977:

art. 20

Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del decreto del presidente della repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.

## attività estrattive

Coltivazione di cave e torbiere (l.r. 22 novembre 1978, n. 69 - D.U. 28.11.1978, n. 49) (stralcio) (1) (2) (3)

**ART. 1 - Ambito di applicazione della legge**

La Regione Piemonte disciplina, nell'ambito del proprio territorio, in attuazione dell'art. 1 del D.P.R. 14 gennaio 1972, n. 2, dell'art. 62 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, l'attività di coltivazione delle cave e torbiere.

È soggetta ad autorizzazione regionale l'attività di coltivazione delle cave e delle torbiere effettuata dal proprietario, dall'entitica, dall'usufruttuario o dai loro aventi causà.

Non è soggetta ad autorizzazione l'estrazione dal proprio fondo di materiale da utilizzarsi esclusivamente per la propria casa di abitazione o per opere agricole che insistano su propri fondi, fermi restando gli obblighi derivanti dalle norme di polizia mineraria.

**ART. 2 - Piano regionale di sfruttamento dei giacimenti di cave e torbiere**

La Regione predispose il piano regionale di sfruttamento dei giacimenti di cave e torbiere, le cui indicazioni e previsioni inserite nei piani territoriali<sup>1</sup> con l'osservanza delle procedure previste dalla legge regionale 19 agosto 1977, n. 43, e dall'art. 4 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 36, concorreranno con la specifica normativa regionale di settore a disciplinare la materia.

<sup>1</sup> Cfr. l.r. n. 56/1977, art. 5, lett. b), c).

**ART. 3 - Attività estrattiva e strumenti urbanistici**

Le attività di coltivazione di cave e torbiere, autorizzate o attuate in regime di concessione ai sensi della presente legge, nonché le opere autorizzate a norma del successivo art. 14, fino all'entrata in vigore dei piani territoriali, sono soggette alle norme che seguono.

Nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale, qualora la destinazione dell'area sia difforme, l'autorizzazione concessa per l'attività estrattiva costituisce atto di avvio del procedimento di variante, che, ai sensi del 2° comma dell'art. 17 della legge regionale 5-12-1977, n. 56 non è soggetta ad autorizzazione preventiva e che deve essere adottata entro il termine complessivo di 90 giorni; per l'approvazione di tale variante i termini di cui all'8° e 9° comma dell'art. 15 della legge regionale 5-12-1977, n. 56 sono ridotti a un terzo. Trascorsi tali termini il Sindaco provvede a norma dell'art. 55 della legge regionale 5-12-1977, n. 56.

Nei Comuni non dotati di Piano Regolatore Generale, il Sindaco provvede a norma dell'art. 55 della legge regionale 5-12-1977, n. 56, al di fuori delle perimetrazioni, salva l'esistenza di specifici divieti previsti per l'attività estrattiva.

**ART. 4 - Delega<sup>2</sup> di esercizio di funzioni regionali in materia di cave e torbiere**

L'esercizio delle funzioni di cui agli art. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16 e 17 comma 1°, 19 e 21 della presente legge, salvo quanto è previsto dai successivi artt. 11, 13 e 17 comma 2°, è delegato ai Comuni, i quali provvedono con deliberazione del rispettivo consiglio, sentita la Comunità Montana, ove esistente, che esprime pareri ed indirizzi in materia atti a garantire soluzioni omogenee per tutto il suo territorio.

Le conseguenti notificazioni agli interessati, l'affissione all'Albo pretorio nonché la trasmissione all'autorità regionale avvengono con i tempi e le modalità previsti dal 4° e 5° comma dell'art. 7.

<sup>2</sup> Cfr. l.r. n. 56/1977, art. 55.

**ART. 5 - Domanda<sup>3</sup> di autorizzazione per la coltivazione di cave e torbiere**

Le domande di autorizzazione alla coltivazione inoltrate all'organo competente per il rilascio devono contenere i seguenti dati:

- 1) le generalità ed il domicilio per le persone fisiche; la sede e le generalità del legale rappresentante per le società;
- 2) l'ubicazione della cava o della torbiera e l'indicazione della dimensione dell'area oggetto della domanda;
- 3) il materiale o i materiali da coltivare;
- 4) il periodo di tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati in triplice copia che ne formano parte integrante:

- a) progetto di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava, i metodi di coltivazione da adottare, i macchinari da impiegarsi, il programma di coltivazione, il numero dei dipendenti occupati, gli impegni finanziari previsti, i tempi di investimento;
- b) progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesso planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo;
- c) rapporto geotecnico che illustri dettagliatamente la compatibilità dell'intervento estrattivo con la stabilità dell'area interessata;
- d) rilevamento topografico che illustri la situazione plano-altimetrica dell'area stessa;
- e) per le persone fisiche il certificato di iscrizione della camera di commercio, industria e agricoltura; per le società di persone il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti nonché l'atto costitutivo in vigore; per le società di capitali il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti, il capitale sociale, il nome dei legali rappresentanti e i poteri ai medesimi conferiti, il testo integrale dello statuto in vigore, nonché, ove occorra, l'estratto autenticato della deliberazione dell'assemblea o del consiglio di amministrazione da cui risulti il nome del rappresentante della società abilitato alla sottoscrizione della domanda;
- f) il titolo giuridico in base al quale il richiedente risulti legittimato alla coltivazione;
- g) il provvedimento autorizzativo del competente organo per le zone assoggettate ad eventuali vincoli di natura pubblicistica.

L'Amministrazione delegata si avvale, per l'istruttoria, dell'ufficio del competente assessorato regionale, facendone richiesta entro 15 giorni dal ricevimento della domanda. L'istruttoria si conclude con il parere della Commissione prevista dal successivo art. 6 che deve essere emesso entro 60 giorni.

Le spese tecniche per l'istruttoria della domanda sono a carico del richiedente.

<sup>3</sup> Cfr. anche l.r. n. 56/1977, art. 48.

**ART. 7 - Criteri per il rilascio dell'autorizzazione e contenuto del provvedimento**  
L'Amministrazione comunale provvede sulla domanda di autorizzazione tenuto conto:

- a) della rilevanza del materiale da estrarre per l'economia regionale;
- b) degli impegni assunti dal richiedente relativamente al complesso della organizzazione produttiva;
- c) della tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente e del paesaggio;
- d) delle condizioni idrogeologiche, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate;
- e) di altri preminenti interessi generali.

L'autorizzazione può contenere prescrizioni concernenti le modalità della coltivazione e dirette alla salvaguardia degli interessi indicati nel comma precedente<sup>4</sup>.

Viene inoltre disposto il versamento di una cauzione o la prestazione di idonee garanzie a carico del richiedente, restando il coltivatore esonerato dal pagamento dei contributi previsti dall'art. 55 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, relativamente agli interventi atti a garantire il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale alterato.

L'Amministrazione comunale provvede in merito alla domanda di autorizzazione entro 120 giorni dalla sua presentazione con notifica al richiedente del provvedimento adottato entro i successivi 15 giorni.

Copia del provvedimento dovrà essere affissa all'albo pretorio della sede municipale per la durata di giorni 15 e trasmessa con l'attestato degli estremi di pubblicazione nei successivi 15 giorni al Presidente della Giunta Regionale.

**ART. 8 - Modificazione del provvedimento di autorizzazione**

L'Amministrazione competente può, per motivi di pubblico interesse o per motivata richiesta del coltivatore, introdurre modifiche al provvedimento di autorizzazione seguendo le procedure indicate nel precedente art. 7.

**ART. 10 - Durata e rinnovo dell'autorizzazione**

L'autorizzazione non può essere rilasciata per un periodo superiore ad anni dieci e può essere rinnovata previa l'osservanza delle norme previste per il rilascio.

**ART. 11<sup>3</sup> - Regime di concessione**

La Giunta Regionale, sentita la Commissione tecnico-consulativa, può disporre l'inclusione delle cave e torbriere nel patrimonio indisponibile della Regione e correlativamente darle in concessione a terzi per motivi di pubblico interesse qualora il titolare del diritto sul giacimento:

- a) non abbia intrapreso la coltivazione o non abbia dato alla stessa sufficiente sviluppo rispetto al programma di coltivazione stabilito nel provvedimento di autorizzazione entro il termine di 90 giorni fissato dalla Giunta Regionale;
- b) non abbia inoltrato domanda per l'autorizzazione entro il termine di 90 giorni fissato dalla Giunta Regionale o qualora la domanda stessa non sia conforme alle prescrizioni di cui all'art. 5 e non corrisponda ai criteri dell'art. 7;
- c) sia decaduto dall'autorizzazione;
- d) non abbia inoltrato per le coltivazioni in atto all'entrata in vigore della presente legge la domanda di autorizzazione nei termini di cui all'art. 15.

Il richiedente la concessione deve presentare domanda secondo le modalità e prescrizioni contenute nell'art. 5.

La Giunta Regionale provvede a norma dell'art. 7.

La concessione non può essere rilasciata per un periodo superiore ad anni 10 e può essere rinnovata previa l'osservanza delle norme previste per il rilascio.

Il trasferimento della concessione sia per atto tra vivi che mortis-causa è regolato dalle norme di cui all'art. 9.

**ART. 12 - Diritti dei privati in caso di concessione**

Al proprietario della cava o della torbiera date in concessione deve essere corrisposto da parte del concessionario il valore degli impianti, dei lavori utilizzabili e del materiale estratto disponibile presso la cava o torbiera.

I diritti spettanti ai terzi, sulla cava o torbiera, si risolvono sulle somme assegnate ai sensi del comma precedente.

**ART. 13<sup>3</sup> - Attività estrattiva nei parchi e nelle riserve naturali regionali**

Per le aree destinate a parchi e riserve naturali a norma degli articoli 2 e 3 della legge regionale 4 giugno 1975, n. 43, i provvedimenti delegati con la presente legge ai Comuni sono assunti dalla Giunta Regionale, sentiti l'Ente gestore e gli Enti locali interessati, tenuto conto delle necessità obiettive di impiego del materiale estrattivo ricavabile dal giacimento in rapporto alla produzione e della sua compatibilità con la destinazione dell'uso dell'area.

I provvedimenti sono notificati a tutti gli interessati e pubblicati a norma delle disposizioni contenute nella presente legge.

**ART. 14 - Opere ed impianti in funzione dell'attività estrattiva**

Per tutte le attività estrattive effettuate ai sensi della presente legge si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 del R.D. 29 luglio 1927, n. 1443.

I relativi provvedimenti sono di competenza dello stesso organo che ha rilasciato l'autorizzazione o la concessione.

I Comuni provvederanno a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico del coltivatore ed alla relativa riscossione<sup>2</sup>.

**ART. 15 - Regime transitorio**

Per le coltivazioni in atto all'entrata in vigore della presente legge il coltivatore è tenuto a presentare entro un anno domanda di rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 5; l'Amministrazione comunale provvede in merito entro un anno dalla presentazione della domanda a norma dell'art. 7.

Nel caso di coltivazioni nelle aree incluse nel piano regionale dei parchi e delle riserve naturali i termini di cui al comma precedente sono ridotti a mesi 3 per la presentazione della domanda e a mesi 6 per l'adozione dei provvedimenti da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 13.

In caso di mancata presentazione della domanda entro il termine previsto il coltivatore decade dal diritto alla coltivazione e l'Amministrazione comunale adotta i provvedimenti opportuni a carico del coltivatore anche in ordine al recupero ambientale in relazione ai lavori successivi all'entrata in vigore della presente legge.

Per le coltivazioni in atto di regime di concessione la Giunta Regionale, sentita la Commissione tecnico-consulativa, determina le prescrizioni di cui all'art. 7.

Le coltivazioni legittimamente esercitate ai sensi dei comuni precedenti possono essere proseguite anche se in zona con altra destinazione prevista dagli strumenti urbanistici.

**ART. 16 - Prescrizioni comuni a più cave di una stessa zona**

Nel caso di coltivazioni di più cave di una stessa zona l'organo competente può determinare prescrizioni comuni anche per le discariche e il deflusso delle acque.

<sup>4</sup> Cfr. l.r. n. 56/1977, art. 55, 3° comma.

<sup>3</sup> Cfr. l.r. n. 56/1977, art. 50, 4° comma.

Legge regionale 4 giugno 1975, n. 43.

LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47.

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.

ART. 8.

*terminazione delle variazioni essenziali).*

Fermo restando quanto disposto dal primo comma del precedente articolo 7, le seguenti stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso e implichi variazione degli *standards* previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 4 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non venga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

ART. 15.

*(Varianti in corso d'opera)*

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'articolo 20 della presente legge.



## ART. 18.

## (Lottizzazione).

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo, notificata al sindaco del comune ove è sito il terreno.

I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie superiore a diecimila metri quadrati devono

trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui il sindaco accerti l'esecuzione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'articolo 6, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del sindaco si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 7.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco.

Il quarto comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti.

## ART. 26.

*(Opere interne).*

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

LEGGE 5 dicembre 1985, n. 730.

Disciplina dell'agriturismo.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1.

*Finalità dell'intervento*

L'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale, con i piani agricoli regionali e con i piani di sviluppo regionali, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Art. 2.

*Definizione di attività agrituristiche*

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, non costituisce alterazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.

Art. 3.

*Utilizzazione di locali per attività agrituristiche*

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Le regioni, nell'ambito del programma di cui al successivo articolo 10, individuano i comuni nei cui centri abitati possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici destinati a propria abitazione dall'imprenditore agricolo che svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in comune limitrofo.

Le leggi regionali disciplinano gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche.

Il restauro deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Art. 4.

*Determinazione di criteri e limiti dell'attività agriturstica*

Le regioni, tenuto conto delle caratteristiche dell'intero territorio regionale o di parti di esso, dettano criteri, limiti ed obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività agriturstica in funzione dell'azienda e del fondo interessati, nel rispetto di quanto disposto dalla presente legge.

Le regioni disciplinano altresì la sospensione e la revoca delle autorizzazioni di cui all'articolo 8.

Art. 5.

*Norme igienico-sanitarie*

I requisiti degli immobili e delle attrezzature da utilizzare per attività agrituristiche sono stabiliti dalle regioni.

La produzione, la preparazione, il confezionamento e la somministrazione di alimenti e bevande sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modifiche e integrazioni.

Art. 6.

*Elenco regionale*

Le regioni istituiscono l'elenco dei soggetti abilitati all'esercizio delle attività agrituristiche ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

L'iscrizione è condizione necessaria per il rilascio della autorizzazione comunale di cui all'articolo 8. L'elenco è tenuto da una commissione nominata con decreto del presidente della giunta regionale.

L'iscrizione nell'elenco è negata, a meno che abbiano ottenuto la riabilitazione, a coloro:

- a) che abbiano riportato, nel triennio, con sentenza passata in giudicato, condanna, per uno dei delitti previsti dagli articoli 442, 444, 513, 515 e 517 del

codice penale, o per uno dei delitti in materia di igiene e sanità o di frode nella preparazione degli alimenti previsti in leggi speciali;

b) che siano sottoposti a misure di prevenzione ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, e successive modificazioni, o siano stati dichiarati delinquenti abituali.

Per l'accertamento delle condizioni di cui al comma precedente si applicano l'articolo 606 del codice di procedura penale e l'articolo 10 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Fino all'entrata in vigore delle leggi regionali che regolino la materia, gli interessati richiedono alla regione un certificato provvisorio di idoneità ai fini del rilascio dell'autorizzazione comunale, fermo restando quanto previsto nel precedente comma.

#### Art. 7.

##### *Disciplina amministrativa*

I soggetti di cui al primo comma dell'articolo 2, che intendono svolgere attività agrituristiche, devono presentare al comune, ove ha sede l'immobile, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, degli edifici e delle aree da adibire ad uso agrituristiche, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio dell'attività e delle tariffe che intendono praticare nell'anno in corso.

La regione stabilisce i documenti, pareri e autorizzazioni da allegare alla domanda, fra i quali in ogni caso la documentazione dei requisiti di cui agli articoli 11 e 92 del testo unico approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e all'articolo 5 della legge 9 febbraio 1963, n. 59:

Fino a quando la regione non abbia disciplinato la materia, la domanda deve essere corredata, oltreché dalla documentazione di cui al precedente secondo comma, da:

- a) copia del libretto sanitario rilasciato alla o alle persone che eserciteranno l'attività;
- b) parere favorevole dell'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività;
- c) copia della concessione edilizia, ove necessaria, corredata della relativa documentazione;
- d) certificato di iscrizione nell'elenco di cui all'articolo 6.

#### Art. 8.

##### *Autorizzazione comunale*

Il sindaco provvede sulle domande di cui al precedente articolo 7 entro novanta giorni dalla loro presentazione.

Trascorso tale termine senza pronuncia, la domanda si intende accolta.

Il sindaco, entro trenta giorni dall'accoglimento della domanda o dalla scadenza senza pronuncia del termine di cui al primo comma, rilascia un'autorizzazione che abilita allo svolgimento delle attività, nel rispetto dei limiti e delle modalità stabilite nell'autorizzazione medesima.

L'autorizzazione è sostitutiva di ogni altro provvedimento amministrativo.

Al provvedimento di autorizzazione si applica l'articolo 19, commi quarto e quinto, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Non si applicano le disposizioni di cui alla legge 16 giugno 1939, n. 1111.

#### Art. 9.

##### *Determinazione delle tariffe*

Entro il 31 luglio di ciascun anno gli interessati devono presentare al comune una dichiarazione contenente l'indicazione delle tariffe che si impegnano a praticare per l'anno in corso.

#### Art. 10.

##### *Programma regionale agrituristiche e di rivitalizzazione di aree rurali*

La regione, in armonia con gli indirizzi della programmazione nazionale e regionale e con la pianificazione territoriale, redige il programma agrituristiche e di rivitalizzazione di aree rurali.

Il programma stabilisce gli obiettivi di sviluppo dell'agriturismo nel territorio regionale, individua le zone di prevalente interesse agrituristiche e i comuni di cui all'articolo 3, secondo comma, coordina le iniziative di cui ai successivi articoli 12, 13, 14 e 15.

Il programma è redatto sulla base delle proposte degli enti locali sentite le autorità di amministrazione e gestione delle riserve e dei parchi naturali, e le associazioni e organizzazioni agrituristiche operanti nella regione.

Le proposte devono contenere:

- a) la perimetrazione delle zone;
- b) l'elenco delle iniziative agrituristiche in atto;
- c) la sintetica indicazione del patrimonio di edilizia rurale esistente suscettibile di utilizzazione agrituristiche;
- d) la descrizione delle caratteristiche naturali, ambientali, agricole e culturali delle zone, con particolare riguardo al patrimonio storico ed artistico;
- e) le previsioni sulle potenzialità agrituristiche, tenuto conto anche delle strutture esistenti per la ricezione e la somministrazione di alimenti e bevande.

Il programma è trasmesso al Ministero dell'agricoltura e delle foreste e al Ministero del turismo e dello spettacolo.

#### Art. 11.

##### *Attività di studio e di ricerca e formazione professionale*

La regione, anche in collaborazione con le associazioni e le organizzazioni agrituristiche e con gli enti locali, promuove attività di studio e di ricerca sull'agriturismo e cura, mediante opportune iniziative, la formazione professionale.

#### Art. 12.

##### *Promozione dell'offerta agrituristiche*

La regione incentiva e coordina, anche in collaborazione con le associazioni e le organizzazioni agrituristiche e con gli enti locali, attraverso idonee forme di pubblicità e propaganda, la formazione dell'offerta agri-

turistica regionale e sostiene la realizzazione di progetti-pilota per iniziative aziendali e interaziendali a carattere sperimentale.

Il Ministero del turismo e dello spettacolo, d'intesa con il Ministero dell'agricoltura e delle foreste, provvede a idonee forme di pubblicità e diffusione delle iniziative regionali.

Art. 13.

*Interventi degli enti locali e piani integrati di interventi straordinari*

Le comunità montane, i comprensori e le associazioni di comuni, o, in mancanza di questi, i comuni compresi in ciascuna delle zone di prevalente interesse agrituristico, si associano nelle forme stabilite dalle leggi regionali e statali per redigere un piano integrato di interventi straordinari, ove ritenuto necessario per le caratteristiche delle zone, con l'indicazione dettagliata delle dotazioni civili e sociali occorrenti per la realizzazione dell'attività agrituristica.

Il piano integrato di interventi straordinari è approvato dalla regione che ne determina il relativo finanziamento.

Art. 14.

*Incentivi agli imprenditori agricoli ed alle iniziative collegate all'agriturismo*

Nelle zone di prevalente interesse agrituristico, le regioni concedono incentivi agli imprenditori agricoli per attività agrituristiche.

Le regioni possono altresì concedere gli incentivi di cui al presente articolo, sentiti gli enti locali interessati, anche in attesa dell'approvazione del programma agrituristico regionale e dell'individuazione delle zone di prevalente interesse agrituristico, tenuto conto del piano di sviluppo regionale, del programma agricolo regionale e dei piani zonali di sviluppo agricolo, se esistenti.

Ogni anno le regioni trasmettono al Ministero dell'agricoltura e delle foreste e al Ministero del turismo e dello spettacolo una relazione sullo stato di attuazione dei programmi agrituristici regionali e sugli incentivi erogati ai sensi del presente articolo.

Art. 15.

*Regioni a statuto speciale e province autonome*

Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano disciplinano la materia oggetto della presente legge ai sensi delle rispettive norme statutarie e delle norme di attuazione.

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

Data a Roma, addì 5 dicembre 1985

COSSIGA

Craxi, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

Pandolfi, *Ministro dell'agricoltura e delle foreste*

Visto, il Guardasigilli: MARTINAZZOLI

Articolo 65 - *Disciplina transitoria dell'attività costruttiva*

Nei Comuni che all'entrata in vigore della presente legge siano sprovvisti di strumenti urbanistici generali vigenti o dotati di strumenti urbanistici generali approvati anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sono consentiti:

a) nell'ambito dei perimetri dei centri storici, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 13 e quelli di consolidamento statico; non sono comunque consentite maggiorazioni delle volumetrie preesistenti ed alterazioni degli orizzontamenti; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato di luoghi;

b) nell'ambito del perimetro degli abitati, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 13 e quelli di consolidamento statico, oltreché le opere di risanamento igienico anche se queste comportano modifiche alle destinazioni d'uso;

c) fuori dal perimetro degli abitati:

c.) l'edificazione a scopo abitativo entro un limite massimo pari a 0,03 mc. su metro quadrato dell'area interessata; le relative concessioni possono essere rilasciate solo ai soggetti di cui agli articoli 12 e 13 della legge 1 maggio 1975, n. 153 ed all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352;

c.) modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

c.) l'ampliamento di impianti industriali ed artigianali esistenti, non superiore a 2.000 metri quadrati di volume utile lordo; la concessione è rilasciata con le procedure e nei limiti temporali di cui all'articolo 88 e non può essere concessa più di una volta per lo stesso impianto;

c.) la costruzione di attrezzature strettamente necessarie all'attività di aziende agricole come: stalle, silos, serre, magazzini, complessivamente non superiore a 1/3 dell'area ad esse strettamente asservita;

c.) gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del 3° comma dell'articolo 13, nonché le modifiche intere necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

c.) le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Nei Comuni dotati di strumenti urbanistici generali approvati anteriormente alla data di entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, gli interventi di cui al 1° comma possono essere concessi purché non siano in contrasto con prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle zone classificate sismiche in caso di ristrutturazione sono consentiti gli interventi volti ad adeguare gli edifici esistenti alle disposizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64, nel rispetto dell'articolo 16 della legge suddetta.

Le limitazioni di cui al 1° comma non si applicano:

a) per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico e per gli interventi relativi alle opere pubbliche realizzate dai Comuni e dagli Enti istituzionalmente competenti, quando esse siano conseguenti a pubbliche calamità o servano a soddisfare i fabbisogni pregressi degli abitanti esistenti e siano finanziati con mezzi propri degli Enti suddetti;

b) all'interno dei piani per l'edilizia economica e popolare, formati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, o nelle aree predisposte ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e integrazioni.

Nei Comuni che abbiano adottato il Piano Regolatore Generale, ai sensi del titolo III della presente legge, dalla data di trasmissione alla Regione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 13, nonché alla lettera f) dello stesso articolo in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite dall'articolo 91 quinquies, 1° comma, lettera b), per destinazioni anche non residenziali, nel rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale adottato.

In ogni caso, i Comuni obbligati alla formazione del programma di attuazione, non possono approvare piani esecutivi convenzionati, formati ai sensi del precedente articolo 43, fino all'approvazione del primo programma di attuazione.