

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 610

ATTO DEL GOVERNO

SOTTOPOSTO A PARERE PARLAMENTARE

Schema di decreto legislativo recante: «Ricognizione dei principi fondamentali in materia di governo del territorio»

(Parere ai sensi dell'articolo 1, comma 4, della legge 5 giugno 2003, n. 131)

(Trasmesso alla Presidenza del Senato il 3 febbraio 2006)

ART. 1, COMMA 4, LEGGE 5 GIUGNO 2003, N. 131 – SCHEMA DI DECRETO
LEGISLATIVO DI RICOGNIZIONE DEI PRINCIPI FONDAMENTALI NELLA
MATERIA GOVERNO DEL TERRITORIO.

RELAZIONE

PREMESSA

Il testo di ricognizione dei “principi fondamentali” sul governo del territorio, in aderenza all’orientamento della Corte Costituzionale (sentenza n.280/04), che ha, tra l’altro, configurato una lettura “minimale” della delega contenuta nell’articolo 1 comma 4 della legge 5 giugno 2003, n. 131, riprende le normative vigenti secondo il loro tenore letterale, ovvero, laddove vi fossero riferimenti puntuali oggettivamente individuabili quali contenuti di principio, il giudicato della Corte Costituzionale o di altri Organi giudicanti, quando tali sentenze abbiano una portata di natura e rilevanza generale.

Alcuni commi di articoli di legge vigenti non sono stati recepiti perché non conferenti al concetto di “principio fondamentale” . Per coerenza di struttura normativa sono state, viceversa, mantenute alcune disposizioni dei testi di riferimento che riportano contenuti essenziali e minimi necessari per la effettiva praticabilità dei “principi fondamentali”.

Nell’allegato al testo sono riportati, in corrispondenza di ciascun articolo, i riferimenti normativi e le sentenze dai quali sono stati estratti i testi ed è stata effettuata una interpolazione sistematica dei concetti.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Le materie riconducibili al “governo del territorio”

Nella ridefinizione dei poteri tra centro e periferia ed in particolare nel ridisegnare gli ambiti competenziali tra la potestà legislativa dello Stato e quella delle Regioni, il legislatore costituzionale del 2001 ha previsto la materia “governo del territorio” tra le materie di competenza legislativa concorrente, di cui all’articolo 117, comma 3, della Costituzione.

In realtà stante la dizione utilizzata dal testo costituzionale, la locuzione “governo del territorio” connota, rispetto al passato, una materia, composta da una pluralità di discipline, tutte caratterizzate da un legame indissolubile con il territorio.

In tal senso, il Giudice delle Leggi ha osservato come la disciplina del “governo del territorio” comprensiva, in linea di principio, di “tutto ciò che attiene all’uso del territorio e alla localizzazione di impianti o attività” (cfr. sentenza n. 307 del 2003), comprenda “l’insieme delle norme che consentono di identificare e graduare gli interessi in base ai quali possono essere regolati gli usi ammissibili del territorio” (cfr. sentenza n. 196 del 2004).

La caratterizzazione del “governo del territorio” come un sistema composito ha posto, innanzitutto, il problema di definire con esattezza il suo contenuto, identificando le materie o submaterie ad esso riconducibili.

Tale operazione è stata effettuata tenendo in considerazione sia l’originaria formulazione dell’articolo 117 della Costituzione, così come interpretato dalla Corte Costituzionale, sia i decreti di trasferimento delle funzioni amministrative alle Regioni.

Non sono state inserite nel governo del territorio quelle materie che, pur potendo rientrare astrattamente nel predetto sistema normativo, sono riconducibili a materie di competenza legislativa concorrente specificamente indicate dall’articolo 117, comma 3 (si pensi alle voci “porti e aeroporti civili” e “grandi reti di trasporto e navigazione”).

Si è infine ritenuto di predisporre una disciplina organica che facesse riferimento anche alle materie (o submaterie) strumentali o complementari rispetto a quelle identificate anche alla luce degli

orientamenti giurisprudenziali della Corte Costituzionale che, a seguito della modifica del Titolo V della Costituzione, operata con la legge costituzionale n. 3 del 2001, più volte ha avuto occasione di fornire utili indicazioni per la delimitazione dell'ambito oggettivo della materia "governo del territorio".

In conseguenza, sono state identificate come rientranti nella nozione di "governo del territorio" le seguenti materie:

- Urbanistica (sentenze Corte Cost. n. 303/03; 362/03; 196/2004);
- Edilizia (sentenze Corte Cost. n. 303/03; 362/03; 196/2004);

Relativamente ai loro aspetti urbanistico-edilizi, sono state, altresì, individuate le seguenti submaterie:

- Edilizia residenziale pubblica;
- Lavori pubblici;
- Espropriazione per pubblica utilità.

Si è avuto cura di individuare esattamente gli ambiti della potestà legislativa dello Stato e delle Regioni (articolo 2, comma 1) nella materia *de qua* e di disciplinare le modalità di esercizio delle funzioni amministrative relative all'identificazione delle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale (articolo 2, comma 2) mediante le forme dell'intesa Stato-Conferenza unificata conformemente agli orientamenti della giurisprudenza costituzionale (*in primis* sentenza n. 303/2003)

CAPO II – URBANISTICA

- Generalità

Il Capo relativo alla "Urbanistica" è articolato in sette sezioni, che trattano i diversi aspetti relativi a tale disciplina: le disposizioni generali (Sez.I), la pianificazione territoriale e di coordinamento (Sez.II), la pianificazione comunale (Sez.III), la pianificazione attuativa (Sez.IV), i programmi pluriennali di attuazione e le misure di salvaguardia (Sez.V), i programmi innovativi, il recupero degli insediamenti abusivi, la localizzazione delle opere di interesse statale, l'armonizzazione della pianificazione di settore (Sez.VI) e, infine, la programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure consensuali e forme di partenariato pubblico-privato (Sez. VII).

- Inquadramento della materia

L'urbanistica si colloca tra le materie di maggiore rilevanza all'interno del "governo del territorio", come indicato, tra l'altro, nella sentenza della Corte Costituzione n.303/2003.

La legge 1150/42 definiva tale disciplina come finalizzata all' "*assetto e incremento edilizio dei centri abitati*", nella quale si fissavano, sostanzialmente, gli elementi e le regole fondamentali per lo sviluppo delle città. La L.U. fondamentale deve essere, tuttavia, contestualizzata e riconnessa con i Testi Unici delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici (1933) delle norme igienico-sanitarie (1934) della riforma del Catasto (1939) della disciplina per la tutela dei beni storico-architettonici (1939) e per la tutela dei beni paesaggistici (1939) che, in un periodo di dieci anni, hanno determinato le regole di trasformazione e di gestione del patrimonio immobiliare privato e pubblico, con un "sistema" complessivo di norme.

Negli anni successivi al dopoguerra la materia in esame ha subito da una parte un notevole ampliamento e dall'altra una "specializzazione" in relazione alla legislazione, alla giurisprudenza e alla concreta attuazione dei processi di trasformazione del territorio legati ai diversi cicli economici che si sono configurati a partire dalla ricostruzione post bellica.

In tal senso, appare di notevole interesse l'accezione ampia dell'urbanistica, contenuta nell'articolo 80 del DPR 616/77, laddove essa è definita come la "*disciplina dell'uso del territorio, comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente*", nata nel contesto culturale della

programmazione “organicista” degli anni '70 (Progetto '80 – Rapporto preliminare al Programma economico nazionale 1971-1975).

L'art.3 del provvedimento recupera i contenuti di tale definizione, tenendo conto della separazione disciplinare, operata dopo gli anni '70, per quanto attiene sia la protezione dell'ambiente che la salvaguardia del territorio oggi intese, entrambe, in una dimensione più articolata e più confacente alla complessità attuale della società. E' stato, tuttavia, introdotto un riferimento alla sostenibilità economica, sociale e ambientale poiché questa, in modo ormai consolidato rappresenta, sia nella programmazione della Unione Europea sia in molte legislazioni regionali, uno dei principi informatori degli interventi di trasformazione territoriale, in grado di contemperare il “consumo” delle risorse non riproducibili (*in primis*, il suolo) con l'efficacia di tali interventi sul piano economico e sociale.

Negli anni '80-'90 l'urbanistica ha assunto il significato di “governo degli usi e della gestione del territorio” anche sulla base della progressiva implementazione di tematiche socio-economiche all'interno delle finalità degli strumenti di pianificazione e in relazione all'evoluzione legislativa e giurisprudenziale degli ultimi anni.

Attualmente, ai sensi dall'art.117, comma 3 della Costituzione, l'urbanistica rientra nel governo del territorio, prevista come materia concorrente tra Stato e regioni. Si devono ritenere ormai superati, infatti, con la sentenza della Corte Costituzionale n.303/2003 e con le altre sentenze successive conformi, i dubbi dottrinali circa l'equivalenza tra “governo del territorio” e urbanistica (che delinea, viceversa, un aspetto della prima, più ampia materia) oppure la tesi che riteneva residuale la disciplina urbanistica.

Con riferimento, quindi, alla materia del governo del territorio e tenendo conto della progressiva riduzione dell'ambito di riferimento, individuato negli anni '80, da parte della giurisprudenza costituzionale, che ha attribuito una valenza autonoma agli aspetti concernenti il paesaggio e la tutela ambientale, l'urbanistica rientra in un “sistema” disciplinare, con la peculiare caratteristica di essere finalizzata, in massima parte, agli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali delle modalità di trasformazione dell'uso dei suoli, con le relative indicazioni di natura orientativa, precettiva e prescrittiva nei confronti dei soggetti destinatari delle azioni di pianificazione.

Ciò non di meno, data la più recente evoluzione tecnico-disciplinare e legislativa circa le potenzialità da parte degli strumenti di pianificazione di supportare scelte di politica territoriale volte al miglioramento della qualità della vita e dell'ambiente, va rilevata una potenzialità collaborativa di tale disciplina per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e di miglioramento della qualità della vita. A tal fine è stato operato un richiamo, all'art.3, al tema del “controllo dell'urbanizzazione” che rappresenta un esempio recente di uso degli strumenti di pianificazione per la determinazione della destinazione e utilizzazione dei suoli che tengano conto della necessità di mantenere le opportune distanze tra stabilimenti e zone residenziali, nonché degli obiettivi di prevenire gli incidenti rilevanti o di limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente (direttiva 96/82/CE). Analogamente, all'art.8 (strumento urbanistico generale) è stato riconosciuto come elemento fondamentale degli obiettivi della pianificazione urbanistica, all'interno del corpo normativo originario, l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, ai fini della prevenzione del rischio sismico, previsto dall'art.20, comma 2, della L.741/81 e opportunamente regolamentato nei criteri e nelle modalità da parte delle regioni.

Una volta definito il campo applicativo dell'urbanistica si riportano, di seguito, con riferimento al testo del Capo II e alle relative ripartizioni in Sezioni, gli elementi costitutivi riconosciuti come principi fondamentali della disciplina, in relazione alle fonti legislative della materia e alle più importanti e significative pronunce giurisprudenziali, in aderenza al mandato della L.131/2003 e in base a quanto esplicitato dalla Corte Costituzionale in merito all'applicazione della predetta legge.

In tal senso, la ricognizione dei principi fondamentali in materia di urbanistica ha dovuto tenere conto della sussistenza di una normativa risalente nel tempo (a partire dalla L.1150/42) nella quale

sono state introdotte, negli anni e non sempre in modo organico, diverse disposizioni, talvolta caratterizzate dalla frammentarietà tipica delle normative di settore.

Come appare evidente, la normativa di impianto a cui fare riferimento nasce ancora prima della Costituzione e in un'epoca nella quale le stesse regioni non erano state istituite, con una impostazione che non può corrispondere al modello – proprio delle legislazioni concorrenti – di una legge “quadro” e declinazioni regionali di attuazione di principi fondamentali.

Occorre considerare, inoltre, che negli ultimi venti anni le regioni hanno esercitato la loro potestà legislativa nella materia urbanistica, trasferita con il DPR. n.8/72 e successivamente definita con il DPR 616/77 con una progressiva acquisizione di autonomia rispetto alla legislazione statale, a volte anche di anticipazione di istituti poi recepiti, o ancora da recepire, in ambito nazionale (come, ad esempio, la divisione dello strumento urbanistico in “strutturale” e “operativo”, la perequazione urbanistica, la compensazione dei diritti edificatori, ecc.).

In particolare, le leggi regionali maggiormente strutturate e complete sono state approvate nel periodo tra il '95 e il 2000 da parte della Toscana (n. 5/1995), della Liguria (n. 36/1998) e della Emilia e Romagna (n. 20/2000). Di recente, si è avuto un ulteriore impulso legislativo regionale per effetto della riforma costituzionale e, nell'arco di pochi mesi, sono state approvate nuove leggi da parte della regione Veneto (n.11/2004) della regione Toscana (n.1/2005) della regione Lombardia (n.12/2005), della regione Campania (n.16/2004) e, per la parte strettamente attinente la pianificazione di livello locale e provinciale della regione Umbria (n.11/2005). Ciò, per alcuni versi, ha creato una “dissimetria”, a livello legislativo sia per quanto riguarda il rapporto tra legislazione nazionale e regionale, sia tra le diverse situazioni, ancora in corso di definizione, nelle stesse regioni. Tale “dissimetria”, ovviamente, non può che essere eliminata tramite un testo legislativo nazionale che costituisca, ad oggi, i principi fondamentali della materia in modo totalmente innovativo. Ove possibile, quindi, si è tenuto conto di questa situazione peculiare nel rispetto della finalità di “mera ricognizione” della presente norma, richiamata dalla Corte Costituzionale nell'interpretare la L.131/2003.

Tale situazione sopra descritta, oltre a richiedere una considerevole opera di coordinamento normativo, ha fatto ritenere utile una individuazione di principi fondamentali dotati di una consistente generalità in grado, da una parte, di garantire una irrinunciabile uniformità della disciplina sul territorio nazionale e, dall'altra, di conservare le acquisizioni normative regionali. Alcune norme, come ad esempio quelle relative ai limiti di densità edilizia, di altezza, ecc., nonché quelle riguardanti le riserve di spazi per parcheggi, pur avendo una espressione attuale di dettaglio sono state ritenute “principi” in quanto considerate *standard* uniformi e inderogabili e quindi riconducibili ad una espressione unitaria di “qualità” omogenea di livello nazionale, anche in attinenza ai “livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale”.

- Pianificazione

Il *principio di pianificazione* rappresenta uno degli elementi fondanti della disciplina urbanistica. I riferimenti alla espressione concreta di tale principio sono contenuti, in massima parte, all'interno della L.1150/42.

Tale principio è richiamato all'art. 4 dello schema normativo ed è espresso in relazione ai diversi livelli con il quale si esplica per i soggetti istituzionali di governo (regioni, province, comuni) e, di seguito nel testo dello schema normativo, anche rispetto ai diversi strumenti di pianificazione per i quali tali soggetti sono competenti: indirizzo, generale, attuativo o a carattere consensuale-negoziale, richiamando i relativi contenuti differenziati in ragione degli ambiti territoriali di riferimento di detti strumenti.

Tenendo conto di quanto esposto, quindi, la parte relativa agli strumenti di pianificazione (territoriale, intercomunale, comunale, attuativa) ha ripreso, sostanzialmente, le normative essenziali del '42 dovendo scontare, oggi, un affievolimento sostanziale del ruolo gerarchico dei piani, puntualmente espresso nella legislazione regionale di ultima generazione, attraverso il

principio di copianificazione, che tuttavia non appare riproducibile, in questa sede, a livello nazionale. Di seguito si fornisco alcuni sintetici elementi costitutivi dei diversi strumenti di pianificazione.

○ *territoriale*

Lo strumento di pianificazione territoriale di area vasta è, di norma, il piano territoriale di coordinamento (PTC) che ha origine nella legge 17 agosto 1942, n.1150. Con il processo di trasferimento alle Regioni e alle Province delle specifiche competenze nelle materie urbanistica e ambientale, si è determinato un progressivo ampliamento e una diversificazione di tali strumenti, anche a livello regionale.

Anche a seguito della emanazione nel '90 delle norme relative all'ordinamento degli enti locali e territoriali, il PTC ha assunto anche funzioni programmatiche e si è ampliato nell'oggetto di interesse, orientandosi a regolare anche profili di tutela ambientale, di conservazione e valorizzazione del territorio. Nel restituire i contenuti del PTC (art.5 e art.6) quindi, per esplicitare concretamente il tema del coordinamento delle previsioni di area vasta e di livello provinciale si è fatto riferimento non solo alla normativa originaria, ma anche a quella contenuta nei commi 2,4 e 5 dell'art.20 del D.Lgs. 267/2000 e nell'art.57 del D.Lgs. 112/98 il quale, al fine di superare i problemi creati dalle cosiddette "pianificazioni separate" consente di assegnare al PTC, con apposita normativa regionale, valore ed effetti di piani di tutela e protezione della natura, dei beni culturali e paesistici, ecc. , anche tramite forme di intesa tra la provincia e le Amministrazioni statali competenti.

○ *intercomunale*

La pianificazione intercomunale (art.7), già prevista nella L.1150/42, attraverso i piani regolatori generali di due o più comuni associati, è stata richiamata in quanto, pur non avendo avuto una applicazione estesa a livello nazionale, costituisce oggi una linea di ragionamento normativo a livello regionale (si veda, a titolo di esempio, la L.R. Veneto n.11/04, in tema di Piani di assetto del territorio intercomunale – PATI) sul tema della regolazione e delle previsioni di sviluppo e trasformazione di livello sub-provinciale o interprovinciale. Tale regolazione può essere legata a caratteristiche geo-economiche delle comunità di riferimento, piuttosto che ai limiti amministrativi comunali. L'indicazione che viene data, a livello di *principio fondamentale*, è quella di una *valutazione condivisa dell'ambito di pianificazione e delle relative strategie per le quali assumono rilevanza gli interessi e gli obiettivi del contesto economico e sociale di riferimento*, piuttosto che l'appartenenza ad un determinato "confine" comunale. Inoltre, uno degli aspetti qualificanti delle potenzialità delle strumentazioni urbanistiche di livello intercomunale – che potrebbe esplicitarsi anche su specifici "settori" condivisi tra le comunità – è la capacità e l'opportunità di costituire, anche su base volontaria, una sinergia di funzioni e di strutture aggregando, ad esempio, comuni con soglia demografica piccola o media, con una ottimizzazione di costi diretti e indiretti.

○ *generale comunale*

Il piano regolatore generale comunale (PRGC) - nato, nella Legge Urbanistica, come parte di una "filiera" gerarchica di strumenti sovra/sott'ordinati rappresenta il momento centrale dell'attività di regolamentazione della trasformazione del uso dei suoli. Sono, pertanto, ripresi negli articoli 8 e 9 i contenuti e le modalità di formazione del PRGC di cui, obbligatoriamente, devono dotarsi i Comuni. Il PRGC deve fornire una serie di indicazioni circa la rete delle infrastrutture della mobilità, nonché individuare, nel territorio comunale, le diverse regolamentazioni applicabili, tenendo conto dei tessuti consolidati e delle aree di espansione, e, infine, indicare i vincoli e le limitazioni alla trasformazione di ciascuna zona. Inoltre, è compito del PRGC definire – tenendo conto degli standard urbanistici - le aree di uso pubblico, da riservare agli edifici pubblici o agli impianti di interesse collettivo o sociale.

Va fatto presente che nelle riforme urbanistiche regionali il PRGC, atto principale di pianificazione, viene scisso in due strumenti, “strutturale” e “operativo”. Tale distinzione corrisponde alla esigenza di definire la “strategia” e le “invarianti” del piano non imponendo vincoli finalizzati all’esproprio, separandole dalle “regole” di attuazione del piano stesso.

Non potendo registrare a livello nazionale, in questa sede, l’evoluzione normativa, tale situazione ha consigliato di introdurre nello schema di provvedimento, con riferimento alla sentenza della Corte Costituzionale n.179/99, la possibilità, da parte dell’Amministrazione di scegliere per la realizzazione di opere pubbliche tra misure alternative all’indennizzo a seguito del procedimento di esproprio, ovvero di utilizzare strumenti di convenzionamento, senza ablazione di beni, per realizzare obiettivi di interesse generale.

Analogamente, sono state riprese le norme contenute nella L. 308/04 circa la possibilità di trasferire i diritti di edificazione su altre aree di proprietà di soggetti che, a causa di vincoli sopravvenuti, non siano più in grado di utilizzare tali diritti.

Infine, è stato introdotto, con riferimento alla giurisprudenza amministrativa, il principio della “perequazione” che persegue [...] *l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili dei diritti edificatori riconosciuti dagli strumenti urbanistici e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali*, dovendo considerare lo stato di fatto e di diritto degli immobili prima dell’acquisizione di plusvalore a seguito delle scelte di piano.

In definitiva, lo scopo della introduzione di tali “leve” anticipate dalla giurisprudenza amministrativa e già presenti nelle strumentazioni urbanistiche derivate dalle legislazioni regionali, persegue lo scopo di esplicitare, da una parte, la necessaria “regia” pubblica delle scelte strategiche e strutturali di pianificazione e, dall’altra, l’attribuzione in capo all’Amministrazione di una serie di opzioni operative che possano consentire di attuare concretamente tali scelte, con un percorso che deve tenere conto della limitazione oggettiva delle capacità espropriative per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, data la scarsità di risorse finanziarie pubbliche.

o *attuativa*

All’interno del *principio di pianificazione* - inteso, in materia di governo del territorio, quale *unicità della programmazione e della pianificazione della trasformazione del territorio*, tramite strumenti differenziati, di diverso livello e corrispondenti all’attribuzione delle competenze amministrative alle istituzioni e alla loro adeguatezza, la struttura della ricognizione dei principi fondamentali, per quanto riguarda l’attuazione del PRGC, proposta nel Capo II “Urbanistica” (art. 10, 11, 12, e13) è basata, sostanzialmente, su:

a) il *principio originario di attuazione* del PRGC, tramite uno strumento urbanistico di dettaglio (piano particolareggiato) di iniziativa esclusivamente *pubblica* al quale, in alternativa e sotto determinate condizioni, poteva sostituirsi l’iniziativa *privata* per la trasformazione del territorio, tramite la presentazione di una proposta di lottizzazione convenzionata con l’Ente locale;

b) il *principio della integrazione dell’iniziativa pubblica e privata negli strumenti attuativi*, degli interventi, dei soggetti, ecc., nonché della possibilità di integrazione delle risorse pubbliche e private, per la proposta di interventi di sviluppo del territorio, consolidato con l’approvazione dell’articolo 16 della legge n.179/92 relativo ai “programmi integrati” in relazione alla programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure consensuali e forme sussidiarie pubblico – privato;

In base a questa logica ricostruttiva, nel testo del Capo II “Urbanistica” sono stati inclusi nella ricognizione con il solo riferimento legislativo tutti gli strumenti istituiti successivamente alla L.1150/42 considerati di “settore” quale, *in primis*, il piano di zona ex lege 167/62, ma anche il piano per gli insediamenti produttivi (L.865/71), il piano di recupero edilizio (L.457/78), ecc. Tali

strumenti possono comunque essere riferiti agli originari strumenti di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Questa scelta corrisponde – come peraltro confermato anche da recente e meno recente legislazione regionale – alla constatazione che tali strumenti appartengano, nella logica attuale, ad un *unicum* relativo alle modalità di attuazione delle previsioni di medio-lungo termine contenute negli strumenti di pianificazione generali comunali che, parimenti al piano particolareggiato o alla lottizzazione convenzionata, possono – anche se limitatamente al proprio “settore” – dare attuazione alle previsioni di PRGC. Nelle leggi urbanistiche regionali, infatti, si prevede una riunificazione delle tipologie degli strumenti attuativi “specializzati”: il piano particolareggiato di esecuzione (PPE); il piano per l’edilizia economica e popolare (PEEP), il piano per gli insediamenti industriali (PIP); le Aree di sviluppo industriale (ASI); il piano di recupero (PDR), nonché degli stessi programmi “complessi” e “integrati” che vengono ricondotti alla “ratio” generale di pianificazione attuativa del territorio comunale.

- Programmi pluriennali e misure di salvaguardia

Le norme relative ai programmi pluriennali di attuazione (art.14) sono state richiamate in quanto esprimono il principio fondamentale della coerenza tra la *pianificazione del territorio* e la *programmazione temporale ed economica degli interventi*, la quale, tra l’altro, deve essere allineata con la programmazione triennale delle opere pubbliche.

Inoltre, all’art.15 è ripresa la normativa, prima facoltativa poi obbligatoria, circa la sospensione delle decisioni sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi in caso di adozione di uno strumento urbanistico, in relazione all’espressione del principio di *salvaguardia delle scelte di pianificazione nelle more della formalizzazione degli strumenti di pianificazione*.

- Programmi innovativi

Di particolare rilevanza è la previsione di cui all’art.16 che riprende l’art.52, comma 1 e l’art. 54, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 112/98, in quanto si tratta di considerare principio fondamentale la *realizzazione di obiettivi condivisi e coordinati tra Stato e regioni per la riqualificazione dei tessuti urbani*, tenendo conto anche del principio di sussidiarietà delle istituzioni introdotto dalla riforma costituzionale.

- Recupero degli insediamenti abusivi

Il richiamo di parte dell’art.29 della L.47/85, relativo al recupero urbanistico degli insediamenti interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, esprime la necessità di dover considerare, nell’ambito della strategia di pianificazione anche la cosiddetta edilizia “spontanea” e “illegale” per ricondurla ad una logica di uso razionale e corretto del territorio, nonché per il rientro e il recupero delle dotazioni territoriali e dei livelli di qualità dell’ambiente e della coesione sociale. In tal senso si esprime il *principio di ripristino delle condizioni di legalità del territorio*, al quale concorrono, tra i molti strumenti anche quelli di recupero “fisico” degli abitati, quali le varianti ai Piani regolatori generali.

Rispetto alla versione originaria dell’articolo di legge richiamato, al quale sono state effettuate variazioni essenziali con la L.326/03, è stato anteposto il richiamo al naturale rispetto delle normative riguardanti l’attività di vigilanza, repressione e sanzione urbanistica ed edilizia ed è stato aggiornato – sempre in base alla L.326/03 – il limite temporale della verifica di esistenza del nucleo abusivo.

In tal senso, solo a titolo di esplicazione di una normativa già esistente, si richiamano alcuni elementi sostanziali.

In primo luogo, il recupero urbanistico degli insediamenti interessati da fenomeni di abusivismo edilizio è prodotto da una analisi e da una valutazione da parte dell’Amministrazione comunale circa la possibilità di costruire un “quadro di convenienza economica e sociale”. L’azione

dell'Amministrazione, nella predisposizione della ipotesi di recupero deve tenere conto di alcuni *principi fondamentali*, espressi nella fonte normativa, quali: la realizzazione di "una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria", al fine di raggiungere almeno un livello minimo di qualità urbana; il rispetto degli interessi di tutela "differenziata" per l'ovvia prevalenza dei valori espressi in relazione alla compromissione dei luoghi e dell'ambiente; infine, "realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano dell'insediamento", concetto che esprime, in sintesi, la costruzione di un processo di rientro nella legalità non solo sul piano della "formalità" urbanistico-edilizia, ma anche sotto i profili economico-impositivi della fiscalità immobiliare e in un quadro più ampio di "ricucitura" dei tessuti urbani e sociali.

A tale proposito, dell'art.29 della L.47/85 è stato richiamato anche il comma 2, novellato dall'art.32 della L.326/03, il quale ha introdotto alcune innovazioni circa le potenzialità di recupero dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio. In particolare, si tratta:

- della possibilità di presentare varianti di recupero urbanistico anche da parte di soggetti pubblici e privati, quindi non solo di iniziativa comunale;
- dell'obbligo di allegare a tale proposta un "piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico-amministrativo", finalizzato a dare *concretezza* tecnico-amministrativa ed economico-finanziaria alla proposta di piano. Giova ricordare la possibilità, da parte dell'Amministrazione comunale, introdotta dalla L.326/03, di costituire un consorzio tra i soggetti presentatori di domande di sanatoria edilizia e di ripartire *pro-quota* i costi *effettivi* dell'intervento di adeguamento, recupero e costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di riqualificazione ambientale;
- della finalità del recupero edilizio e urbanistico espressamente volta al "raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale" nonché alla "coesione degli abitanti" dei nuclei oggetto di recupero e alla "rivitalizzazione" economica e sociale delle aree interessate da fenomeni di abusivismo edilizio, spesso indice e testimonianza di più ampi fattori di degrado sociale, economico e territoriale-ambientale.

- Localizzazione delle opere di interesse statale

La disciplina del procedimento per la localizzazione di opere pubbliche da eseguirsi da parte di amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e delle opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti è oggetto di una normativa a carattere speciale recata dal DPR 18 aprile 1994, n. 383 e successive modificazioni, emanato ai sensi dell'art. 2, commi 7, 8 e 9 della legge n. 537/93, riprodotta nello schema legislativo.

In particolare il comma 4 dell'articolo 3, che trova applicazione nel caso di mancata intesa con le Regioni, a seguito della mancata unanimità dei pareri favorevoli, prevede che la valutazione definitiva, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri e sentita la Commissione parlamentare per le questioni regionali, sia adottata con DPR.

Da quanto sopra, emerge che l'interesse regionale trova ampia tutela e garanzia nel procedimento in essere, in quanto vengono investite le più alte istituzioni dello Stato: il Presidente della Repubblica, il Parlamento, Il Governo. Ciò trova giustificazione nel fatto che sono oggetto di valutazione e ponderazione interessi che vanno al di là del singolo interesse regionale ed investono l'interesse nazionale (autostrade, elettrodotti, gasdotti, ecc.) ed attengono alla politica economica e alla programmazione delle opere a rete necessarie per la coesione territoriale e lo sviluppo economico del Paese.

- Armonizzazione della pianificazione di settore

Al fine di dare coerenza alla numerosa e differenziata tipologia di strumenti di pianificazione di settore (ambientale, paesaggistica e dei beni culturali, della difesa del suolo, del rischio sismico) si è ritenuto opportuno introdurre un collegamento "logico" tra tale strumentazione e la pianificazione territoriale e urbanistica, la prima di coordinamento su base provinciale o regionale e la seconda di natura generale, di norma conformativa della proprietà. Si rende necessario, infatti, esprimere in

modo esplicito il criterio di “non contraddizione” tra gli strumenti di diversa missione che agiscono con le proprie prescrizioni o precetti sul medesimo territorio. Tale richiamo è, di fatto, contenuto in molte normative regionali, le quali hanno istituito forme di “carta unica del territorio”, che recepiscono e coordinano le previsioni relative alla regolazione dell’uso del suolo e delle sue risorse, dei vincoli, delle previsioni dei piani concorrenti e sovraordinati, potendo, in tal modo, comparare lo stato e le previsioni per l’uso del territorio, verificare la coerenza interna delle diverse pianificazioni e supportare il processo di pianificazione attraverso un sistema unico di conoscenze. Il secondo comma riporta la previsione specifica di cui all’articolo 14 del D.Lgs. 334/99 che ha avuto, anche nella sua normativa di secondo livello, l’esplicitazione della integrazione negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica delle tematiche relative al “rischio tecnologico” derivante dalla Direttiva 96/82/CE e dalle successive, anche recenti, modifiche.

- Programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure consensuali e forme sussidiarie pubblico – privato

La Sezione VII si riferisce all’approccio al tema dello sviluppo e della riqualificazione urbana e territoriale dotato di contenuti “integrati” e “complessi”, configurato dai primi anni ’90. Tale approccio, ormai completamente inserito nella normativa regionale, è caratterizzato da una serie di elementi ricorrenti e tipici. Le esperienze di applicazione di contenuti “integrati” e “complessi” hanno dato luogo ad una serie di “generazioni” di programmi: integrati (art. 16 L.179/92), di riqualificazione urbana (art. 2 L.179/92), di recupero urbano (art. 11 L. 493/93), di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio (d.m. 8.10.98), di riabilitazione urbana (art. 27 L. 166/01), i contratti di quartiere (art. 2, co. 63 L.662/96 - d.m. 27.12.2001) di prima e seconda generazione.

I riferimenti normativi ripresi nella Sezione VII, relativa alla programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure concorsuali e forme sussidiarie pubblico-privato riportano, della ampia gamma di tali strumenti, quelli ai quali possono essere ascritti contenuti “essenziali” del *principio della programmazione-pianificazione integrata e complessa*, che può essere declinato come segue, in relazione alle diverse tipologie di strumenti richiamati:

- a) *principio di integrazione* negli strumenti di pianificazione (art.20 – programmi integrati di intervento), in relazione alla: pluralità delle funzioni (residenziali, non residenziali, infrastrutture, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, attività economiche - commerciali, industriali, artigianali, ecc), delle categorie di intervento (trasformazione/riqualificazione urbana e/o ambientale; azioni di carattere sociale ed economico); pluralità dei soggetti interessati alla promozione e all’attuazione del programma; integrazione delle risorse pubbliche e private; integrazione degli strumenti (attuativi del PRG, di gestione e pianificazione del commercio, della mobilità, ecc.); procedure amministrative “consensuali” e modalità “qualitative” di accesso ai fondi pubblici;
- b) *principio di integrazione dell’edilizia residenziale*– pubblica e privata - *con le funzioni urbane connesse*, (art.21 – programmi di recupero urbano) esplicitato tramite il rimando ai “programmi di recupero urbano” di cui all’articolo 11 della L.493/93, anche in base al più assorbente principio di unicità della programmazione e della pianificazione della trasformazione del territorio, sopra richiamato;
- c) il *principio del partenariato pubblico-privato* di natura stabile (art.22 – società di trasformazione urbana) per l’attuazione delle previsioni del PRGC, individuato tramite il riferimento alle normative riguardanti le Società di trasformazione urbana – STU.

In particolare, non sono stati richiamati i cd. “Programmi di riabilitazione urbana - PRiU” e i “Programmi di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio- PRUSST” e altri sopra citati, in quanto si tratta di applicazioni, legate alle disponibilità finanziarie, delle categorie di strumenti integrati e complessi ripresi nel testo della normativa (artt.20 e 21).

La *complessità* che caratterizza gli strumenti “tipici” sopra richiamati riguarda, in particolare, l’adozione di ipotesi di programmazione *tecnico-amministrativa ed economico-finanziaria* che possano garantire un *elevato livello di fattibilità, efficacia e validità* delle proposte in esso contenute, attraverso processi di partenariato istituzionale e di coinvolgimento dei soggetti istituzionali e non, delle rappresentanze economiche e sociali e *l’integrazione di azioni ed obiettivi* in materia urbanistica e socio economica.

Le finalità di tali strumenti, ormai consolidati nella teoria e nella prassi di pianificazione sono, in particolare, la costruzione di un *quadro perequativo e di convenienze economico-finanziarie*, volto a distribuire tra i soggetti interessati i costi per la realizzazione delle trasformazioni e i benefici derivanti dalla liberazione delle potenzialità edificatorie previste dalla variante urbanistica e di un *quadro di convenienze sociali e politiche*, tale da costituire, anche nel tempo, l’elemento di coesione e di convergenza dei soggetti pubblici e privati per l’attuazione degli interventi previsti.

CAPO III – EDILIZIA

- Generalità

Il Capo relativo all’ “Edilizia” è articolato in dieci sezioni, che trattano i diversi aspetti relativi a tale disciplina: le disposizioni generali (Sez.I), titoli abilitativi, contributo di costruzione e certificato di agibilità (Sez.II), vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia (Sez.III), sanzioni (Sez.IV), agevolazioni e indennizzi (Sez.V), normativa tecnica per l’edilizia e disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (Sez.VI), vigilanza sul rispetto della normativa tecnica (Sez. VII), disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e aperti al pubblico (Sez. VIII), normativa antisismica (Sez. IX) e, infine, norme per la sicurezza degli impianti (Sez. X).

- Inquadramento della materia

Nella vigenza del vecchio testo dell’articolo 117 della Costituzione, pur non figurando tra le materie ivi elencate, l’edilizia è stata, comunque, ricondotta alla potestà concorrente delle Regioni sulla base della giurisprudenza costituzionale e di quanto disposto dai decreti statali di trasferimento delle funzioni amministrative.

Successivamente alla entrata in vigore della Riforma del Titolo V della Costituzione, la mancata menzione dell’edilizia tra le materie elencate nel nuovo articolo 117 della Costituzione ha fatto concludere parte della dottrina nel senso di ritenere tale materia riconducibile alla competenza residuale delle Regioni. La stessa dottrina ha, tuttavia, precisato che sarebbero comunque rimasti salvi gli eventuali profili rientranti nella competenza legislativa dello Stato ai sensi del comma 2 del nuovo articolo 117 della Costituzione e, in special modo, quelli attinenti alla tutela dei livelli essenziali e all’ordinamento civile e penale.

Altra parte della dottrina, nell’evidenziare le difficoltà che avrebbe comportato una totale esclusione dell’edilizia dal “governo del territorio”, ha optato, invece, a favore di un ritaglio della materia: ha così ricondotto alcuni aspetti della stessa (ad es. il controllo sull’attività edilizia e la onerosità delle trasformazioni edilizie) alla competenza concorrente, lasciando i restanti alla competenza residuale delle Regioni.

A fronte del disallineamento dottrinale cui si è brevemente accennato, già nel 1975 la giurisprudenza costituzionale (sentenza n. 221/1975), pur facendo riferimento all’edilizia residenziale pubblica, ma con una argomentazione chiaramente estendibile alla materia edilizia nel suo complesso, aveva riconosciuto come l’urbanistica si ponesse a monte della disciplina dell’edilizia e come quest’ultima, pertanto, fosse intimamente collegata alla prima. La soluzione alle problematiche evidenziate in termini di non univocità delle posizioni dottrinarie è stata indicata dal Giudice delle Leggi in alcune sentenze emanate a seguito della Riforma del Titolo V della Costituzione. In tali pronunce la Corte, infatti, nel confermare i precedenti orientamenti affermando

la stretta connessione dell'edilizia – e in particolare del regime degli interventi edilizi – con l'urbanistica, ha definitivamente precisato che la materia dell'edilizia rientra nel più complessivo alveo del “governo del territorio” (*ex plurimis* sentenza n. 303/2003).

L'articolato, ripercorrendo la struttura normativa del DPR 380 del 2001, già di per sé ricognitivo dei principi fondamentali nella materia (cfr. art. 1, comma 1 e art. 2, comma 1), segue, quindi, una impostazione in base alla quale viene stigmatizzato lo stretto legame dell'edilizia con l'urbanistica, ambedue ricomprese nel “governo del territorio”, evitando, però, di ricorrere alla tecnica del ritaglio della materia.

L'edilizia, i cui principi sono contenuti nel Capo III del presente testo, è stata quindi concepita come materia riconducibile nella sua interezza a pieno titolo nel comma 3 del nuovo articolo 177 della Costituzione quale segmento materiale del “governo del territorio”, in modo da disegnare una disciplina organica.

- Le leggi statali considerate

Per quanto attiene alla selezione degli atti legislativi da passare in rassegna, tale operazione è stata agevolata dall'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, successivamente modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, che ha coordinato lo stesso DPR con le innovazioni introdotte dalla legge 21 dicembre 2001, n. 443 (c.d. legge obiettivo). Il testo unico, raccogliendo le varie disposizioni vigenti in materia, ha dato vita ad una disciplina organica della stessa, consentendo l'immediata individuazione delle fonti legislative. Sono state, inoltre, inserite alcune disposizioni normative non richiamate e non abrogate dal DPR n. 380 del 2001 e altre disposizioni ad esso successive.

- Individuazione dei principi fondamentali

In merito alla ricognizione dei principi fondamentali, l'articolo 1, comma 1 del DPR 380 del 2001 afferma di contenere i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia e l'articolo 2, comma 1, del citato DPR stabilisce che le Regioni esercitino la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel medesimo testo unico.

Nell'astrarre detti principi, si è inteso garantire il rispetto della potestà legislativa di dettaglio delle Regioni e al contempo tutelare l'autonomia comunale.

Esigenze di unità giuridica impongono di mantenere il sistema definitorio degli interventi edilizi, di cui all'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001. Tali definizioni, infatti, costituiscono principio ineludibile in quanto garantiscono su tutto il territorio nazionale una imprescindibile uniformità, che se venisse meno produrrebbe immotivate e distorcenti ripercussioni anche in materia penale.

Coerentemente con l'impostazione sottesa al DPR 380 del 2001 e con quanto affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 303/2003, ampio spazio è stato poi riservato alle Regioni per quanto attiene ai titoli abilitativi (permesso di costruire, DIA e attività edilizia libera), rispetto ai quali allo Stato sono state mantenute, come estrinsecazione della potestà di dettare i principi della materia, sia la definizione degli istituti che l'indicazione – seppur modificabile dalle Regioni – degli interventi sottoposti ai titoli suddetti. In proposito, la Corte nella citata sentenza 303/2003, dopo aver dichiarato la riconducibilità della materia dei titoli abilitativi ad edificare all'urbanistica, con ciò confermando la stretta complementarità tra le due materie, ha affermato che il potere attribuito alle Regioni di ampliare o ridurre le categorie di opere per le quali è previsto un certo titolo abilitativo non trasforma la disciplina statale in disciplina di dettaglio, ma comporta solo una maggiore flessibilità del principio dettato dalla legislazione statale. In ogni caso la materia dei titoli abilitativi è stata mantenuta all'interno del Capo Edilizia per esigenze di organicità della disciplina e di sistematicità della normativa la cui impostazione, come già evidenziato, riproduce la conformazione del DPR 380 del 2001.

Si rileva che per motivi di maggiore chiarezza si è inteso escludere espressamente dall'ambito degli interventi subordinati a permesso di costruire individuato dall'articolo 10 del D.P.R. 380 del 2001,

l'installazione di infrastrutture di torri e tralicci per impianti radiotrasmittenti e di ripetitori per i servizi di comunicazione elettronica, ivi inclusi la sostituzione, l'ammodernamento, l'integrazione nonché le opere accessorie per la funzionalità degli impianti, i quali, ai fini del titolo abilitativo a costruire, sono assoggettati alle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 259 del 2003 (articolo 28).

E' stato, altresì, inserito nel testo il principio dell'onerosità degli interventi edilizi (articolo 31 – sentenza Corte Costituzionale n. 303 del 2003)

Per ovvi motivi di unitarietà ed uniformità, oltre che per le sanzioni, è stata mantenuta la struttura del testo unico per l'edilizia relativamente alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e a quella sul rispetto della normativa tecnica e antisismica. A tale ultimo riguardo in conformità alle disposizioni contenute nel d.lgs. 112 del 1998 è stato previsto che eventuali modifiche alle normative in questione siano adottate dallo Stato d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del d.lgs. 281 del 1997.

Tra i principi fondamentali è stato mantenuto anche il silenzio dell'Amministrazione come silenzio-rifiuto che si intende formato sulla domanda di permesso di costruire a seguito della decorrenza dei termini previsti per il relativo rilascio (articolo 34, comma 6). Rileva, in proposito la considerazione della irreversibilità della trasformazione edilizia e urbanistica del territorio operata attraverso le tipologie di interventi per le quali è previsto il rilascio di tale titolo abilitativo e della connessa necessità di effettuare da parte dell'Amministrazione le verifiche necessarie il cui esito non può che dar luogo ad una manifestazione esplicita in ordine alla conformità dell'intervento alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché all'esistenza degli altri presupposti previsti dallo stesso DPR 380 del 2001, puntualmente richiamati nel presente testo. Ciò, fermi restando i poteri sostitutivi posti in capo alla Regione (articolo 29, comma 9) e la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire (art. 34, comma 6).

In tal senso il TAR Lazio, nell'Ordinanza n. 131 emessa il 16 dicembre 2004, dopo aver osservato che "l'introduzione" – all'interno del DPR 380 del 2001 – "del termine "permesso di costruire" dovrebbe...considerarsi ormai corrispondente ad un principio fondamentale della legislazione statale...", ha rilevato che "ugualmente fondamentale appare la configurazione del silenzio dell'Amministrazione come silenzio rifiuto, immediatamente impugnabile davanti al giudice amministrativo (art. 21, DPR n. 380 cit.), con ulteriore possibilità di attivare gli interventi sostitutivi della Regione (art. 21, DPR n. 380 cit.): si accordano al cittadino, infatti, rimedi più rapidi ed efficaci in caso di ostacolo, legittimo esercizio dello ius aedificandi in termini congrui, ma si richiede che l'interesse pubblico per un corretto sviluppo edificatorio dei suoli sia tutelato attraverso un atto di verifica, il cui esito deve trovare formalizzazione esplicita, circa la regolarità dell'intervento progettato....".

Si richiamano, inoltre, le recenti modifiche alla legge 241/90 le quali hanno sancito l'esclusione dall'applicazione della disciplina del silenzio-assenso, tra l'altro, di tutti quei casi in cui la legge qualifica il silenzio dell'amministrazione come rigetto dell'istanza (art. 20, comma 4).

In linea con gli orientamenti giurisprudenziali della Corte Costituzionale (cfr. sentenza n. 362 del 2003) è stato mantenuto il principio dell'applicazione e della determinazione delle sanzioni di natura amministrativa quale misura afflittiva a seguito del ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione (articolo 35). E' stato, parimenti, mantenuto il principio dell'applicazione di tali sanzioni nei casi della violazione degli obblighi di richiesta del certificato di agibilità (articolo 38) e di comunicazione al sindaco delle richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili (articolo 42, comma 6), nonché del mancato rispetto delle norme per la sicurezza degli impianti (articoli 53, 54, 55, 56). In questi casi, la determinazione delle stesse è stata però affidata alla legislazione regionale di dettaglio, fatta eccezione per quella di cui all'art. 42, comma 3, in ragione della connessione della trasgressione operata alla materia regolata dal DPR 445/2000, e per quella di cui all'articolo 35, di cui sopra.

Per le disposizioni che, pur incidendo sulla materia dell'edilizia, oggetto di potestà concorrente, sono riconducibili alla competenza esclusiva dello Stato, è stata inserita una clausola di salvaguardia mediante rinvio alle normative di riferimento (articoli 42, comma 1, 43, comma 1, 49, 50).

Oltre a quelle già indicate, sono state considerate in questo senso le disposizioni relative alla "normativa tecnica per l'edilizia e disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" (articolo 45) e quelle concernenti la normativa antisismica (articolo 51), pur tenendo in debito conto, come s'è detto, della necessità di sottoporre all'intesa con la Conferenza Unificata eventuali modifiche.

Prevalente è risultata in tali casi l'esigenza di garantire livelli essenziali su tutto il territorio nazionale, nonché di tenere nella giusta considerazione i profili attinenti alla tutela dell'unità giuridica e alla sicurezza delle opere edilizie.

Relativamente alle disposizioni per la sicurezza (Sezione X), si è voluto introdurre il principio secondo il quale le Regioni, nel rispetto della vigente normativa statale, stabiliscono le modalità con cui i soggetti competenti sono tenuti a procedere a verifiche periodiche sugli edifici (articolo 56). Tale principio trova il suo riscontro, in particolare, nella legge n. 1086/1971 e segnatamente negli articoli 7 e 8. Infatti, non è logicamente immaginabile, dato il valore in gioco, almeno nella prospettiva odierna, che il legislatore prescindendo, nel disciplinare l'esigenza di sicurezza, dall'eventuale insorgenza successiva di fattori di rischio. Peraltro, dalle stesse norme civilistiche si trae l'esistenza del principio che impone al proprietario la conservazione della cosa in buono stato, al fine di scongiurare danni all'altrui incolumità, con relativa insorgenza di responsabilità risarcitoria. Vi è da aggiungere che la sussistenza di questo principio fondamentale in materia edilizia è in qualche modo confermata da alcune legislazioni regionali, le quali si sono orientate ad istituire il cosiddetto fascicolo, o registro, o libretto del fabbricato.

Capo IV

Edilizia residenziale pubblica

1.4.1. Inquadramento della materia

Il Capo IV del decreto legislativo in materia di "governo del territorio" contiene la ricognizione dei principi fondamentali della legislazione statale in materia di edilizia residenziale pubblica con riguardo ai profili di natura urbanistico-edilizia della stessa.

Le ragioni di tale scelta richiedono una breve premessa circa l'inquadramento della materia "edilizia residenziale pubblica".

Si rammenta, in proposito, che tale materia non era contemplata nel vecchio testo dell'articolo 117 della Costituzione tra quelle di competenza concorrente delle Regioni. Successivamente, tuttavia, la Corte costituzionale, prendendo atto della evoluzione della relativa disciplina legislativa, ha qualificato l'edilizia residenziale pubblica come *"nuova materia di competenza regionale"* (sentenze n. 27/1996 e n. 352/2001). Nella sentenza n.27/1996 la Corte costituzionale ha specificato che si tratta *"in realtà di materia essenzialmente composita, articolantesi in una triplice fase: la prima, avente carattere di presupposto rispetto alle altre, propriamente urbanistica; la seconda, di programmazione e realizzazione delle costruzioni, concettualmente riconducibile ai lavori pubblici" e tradizionalmente rientrante ... nell'ambito dell'organizzazione amministrativa statale, centrale e periferica, cui spetta la cura dei pubblici interessi a quelli inerente; la terza, infine, attinente alla prestazione e gestione del servizio della casa (disciplina delle assegnazioni degli alloggi in locazione od in proprietà, ecc.)*

La Corte ha, inoltre, precisato che: *"tanto la materia dell' "urbanistica" quanto quella dei lavori pubblici di interesse regionale" sono comprese nell'elenco dell'articolo 117, senza riserve od ulteriori distinzioni nel loro interno e senza perciò che sia lecito postulare la esclusione da quest'ultima di quel che più particolarmente concerne l'edilizia residenziale pubblica, nella sua*

accezione più ampia, entro il limite, ovviamente, della dimensione regionale degli interessi al cui soddisfacimento le relative attività sono rivolte".

Nella stessa sentenza, infine, la Corte, nel prendere atto che la legislazione successiva al D.P.R. n. 616, a partire dalla legge n.457/78, ha attribuito alle regioni compiti non riconducibili strettamente alle due materie menzionate nell'articolo 117 della Costituzione, ha riconosciuto che *"la giurisprudenza di questa Corte ha seguito, senza ostacolarla, tale evoluzione, riconoscendo ad esempio ammissibili leggi regionali sulle modalità di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia pure nell'ambito di principi fondamentali stabiliti da leggi dello Stato (sent.486/95); sulle modalità esecutive delle assegnazioni e di successive vicende (come la decadenza) dei rapporti che ne derivano (sent.72/98); sul recupero, il reperimento e l'assegnazione di alloggi non necessariamente costruiti con fondi pubblici o con il concorso degli stessi (sent. 217/88); sulla stessa definizione della nozione di edilizia residenziale pubblica (sent.347/93) e sui requisiti per l'assegnazione degli alloggi, consentendosi che le regioni possano escludere dal calcolo, come reddito rilevante a integrare i montanti stabiliti nella delibera del CIPE, i sussidi e gli assegni percepiti da conviventi handicappati (sent.1134/88)".*

In coerenza con la giurisprudenza della Corte si è ritenuto, pertanto, di inserire i principi fondamentali della legislazione statale incidenti sui profili urbanistici della edilizia residenziale pubblica.

Tale scelta risponde, inoltre, al criterio direttivo di cui all'articolo 1, comma 6, lettera a), della legge delega della "individuazione dei principi fondamentali per settori organici della materia".

1.4.2. Le leggi statali considerate

Nella ricognizione dei principi fondamentali sono state in particolare considerate le seguenti leggi:

- Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, *"Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"*. La legge ha rilevanza sostanzialmente in quanto connette i programmi di edilizia residenziale pubblica alla pianificazione urbanistica attraverso lo strumento dei piani di zona.
- Legge 22 ottobre 1971, n. 865, *"Programmi di coordinamento dell' edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge n.1150/1942, 11.167/1962, n.847/1964, autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata"*. La legge è stata considerata nella parte in cui introduce modifiche alla legge n.167/1962, in particolare, per gli articoli contenenti disposizioni in materia di localizzazione degli interventi di edilizia abitativa.
- Legge 28 gennaio 1977, n. 10, *"Norme per la edificabilità dei suoli"*, limitatamente alle disposizioni che demandano alla legislazione regionale il compito di determinare il contenuto e il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici generali e che stabiliscono il rispetto del rapporto tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata.
- Legge 5 agosto 1978, n. 457, *"Norme per l'edilizia residenziale"*, per quanto attiene alle norme che dispongono la durata del piano di zona in 18 anni.
- Decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112, per il solo articolo che definisce le funzioni dello Stato.

Individuazione dei principi fondamentali.

Il Capo IV richiama in apertura - articolo 57 - quanto stabilito dal decreto legislativo n.112/1998, in relazione alle funzioni dello Stato in materia di edilizia residenziale pubblica.

Gli articoli da 62 a 69 sono dedicati ai piani di zona e alla localizzazione degli interventi

L'articolo 62 individua i soggetti istituzionali tenuti alla redazione del piano di zona: i comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di provincia e i comuni tenuti a formare i programmi pluriennali di attuazione.

Per i comuni non in possesso dei requisiti è prevista la mera facoltà di adottare i piani di

zona con delibera consiliare.

Nello stesso articolo 62 viene recepito il principio (comma 2) in base al quale la programmazione pubblica nel settore dell'edilizia economica e popolare deve coesistere ed armonizzarsi con l'iniziativa privata; a tale scopo l'articolo 3 della legge n.167/1962, come modificato dalla legge n.10/1977, da cui è tratto tale principio, prevede, per i Comuni obbligati alla redazione dei piani di zona, che la quota del fabbisogno abitativo riservata all'iniziativa pubblica non possa essere inferiore al 40% né superiore al 70%.

L'articolo 63, in conformità con l'articolo 51 della legge n.457/1978, prevede la durata dei piani di zona (18 anni) con la possibilità, demandata alla Regione su istanza del Comune, di una proroga di due anni.

L'articolo 64 individua le modalità di scelta delle aree da destinare ad edilizia residenziale e i rapporti con gli strumenti urbanistici generali. In particolare devono, con preferenza, essere scelte le aree destinate all'edilizia residenziale dai piani urbanistici vigenti od anche adottati, purché trasmessi ai competenti organi per l'approvazione (comma 2); ove le aree non siano scelte tra quelle residenziali, l'approvazione del piano di zona costituisce variante allo strumento urbanistico generale comunale.

In coerenza con tale disposizione, si prevede inoltre che gli interventi di edilizia residenziale pubblica siano localizzati all'interno dei piani.

Il principio fondamentale espresso con tale disposizione è stato tratto dall' articolo 3 della legge n. 167/1962 e mira ad integrare la programmazione dell'edilizia economica e popolare con le più generali previsioni contenute nello strumento urbanistico cui compete la definizione dell'assetto del territorio comunale.

Ciò risulta confermato dalla giurisprudenza amministrativa, ed in particolare da quella del Consiglio di Stato, che definisce la disposizione di cui all' articolo 3 della legge n.167/1962 "*indicazione di principio*" anche se non vincola in modo assoluto i Comuni, dal momento che questi possono prevedere "*l'adozione di un piano di zona variante allo strumento urbanistico generale, ove si manifesti l'esigenza dei piani in zone non destinate all' edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti*" (C.d.S., Sez. IV", 27 agosto 1991, n. 864).

L'articolo 65 prevede che i programmi pluriennali di attuazione che danno esecuzione ai piani di zona (ex articolo 1 della legge n.247/1974) siano approvati secondo le modalità stabilite dalla legge regionale. Tale norma recepisce l'articolo 24 della legge n.47/1985, che demanda alla legge regionale l'emanazione delle norme cui i Comuni devono attenersi per l'approvazione degli strumenti non soggetti ad approvazione regionale, quali per l'appunto i piani per l'edilizia economica e popolare.

In quanto strumento urbanistico di attuazione, l'articolo 66 prevede che anche al piano di zona devono applicarsi le misure di salvaguarda di cui all' articolo 15.

L'articolo 67 regola il regime giuridico delle localizzazioni nelle aree comprese nei piani di zona. Si tratta di disposizioni dettagliate che sostanzialmente ricalcano quanto disposto dall' articolo 35 della legge n.865/1971. Nell' inserire una tale disposizione si è avuta, ai sensi dell' articolo I, comma 6, lettera b), della legge n.131/2003, una considerazione prioritaria delle esigenze di unitarietà giuridica ed economica e di garanzia dei livelli essenziali.

L'articolo 68 disciplina la localizzazione dei programmi di edilizia pubblica da parte di quei Comuni sprovvisti di piano di zona recependo la normativa semplificata prevista dall' articolo 51 della legge n. 865/ 1971.

L'articolo 69, infine, consente, in conformità all'articolo 22, comma 2, delle legge n.179/1992, che la localizzazione di interventi di edilizia agevolata possa essere effettuata anche su aree esterne ai piani di zona purché gli interventi medesimi siano convenzionati secondo criteri fissati dalla Regione.

CAPO V – LAVORI PUBBLICI

- Generalità e leggi statali considerate

Il Capo relativo ai “Lavori Pubblici” è articolato in due sezioni: disposizioni generali (Sez. I) e disposizioni speciali (Sez. II).

Sono state considerate le seguenti leggi:

- legge 11 febbraio 1994, n. 109 e relative norme regolamentari (d.P.R. n. 554/99 e d.P.R. n. 34/00);
- legge 21 dicembre 2001, n. 443 e relativo decreto legislativo 8 agosto 2002, n. 190.

- Inquadramento della materia e individuazione dei principi fondamentali

Nella definizione degli ambiti di competenza tra la potestà legislativa esclusiva dello Stato e concorrente delle Regioni, si è operato in aderenza all’orientamento della Corte Costituzionale che con sentenza n. 303/03 ha messo in evidenza che “la mancata inclusione dei lavori pubblici nella elencazione dell’art. 117 Cost.,...non implica che essi siano oggetto di potestà legislativa residuale delle Regioni. Al contrario, si tratta di ambiti di legislazione che non integrano una vera e propria materia, ma si qualificano a seconda dell’oggetto al quale afferiscono e pertanto possono essere ascritti di volta in volta a potestà legislative esclusive dello Stato ovvero a potestà legislative concorrenti”.

In primis, l’articolo 71, con riferimento all’art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, definisce l’ambito di applicazione oggettivo e soggettivo delle disposizioni contenute nella Sezione I.

Alla luce di quanto detto, nel testo è stata inserita una clausola di salvaguardia mediante rinvio alle normative di riferimento per le disposizioni relative alle materie di competenza esclusiva dello Stato in quanto rientranti in una delle successive materie dell’articolo 117 comma 2 della Costituzione:

- difesa e Forze armate; sicurezza dello Stato - lett. d);
- tutela della concorrenza - lett. e);
- ordinamento e organizzazione amministrativa dello Stato e degli enti pubblici nazionali - lett. g);
- ordinamento civile e penale - lett. l);
- tutela dei beni culturali – lett. s).

Sono state considerate in questo senso le disposizioni relative a:

- lavori pubblici concernenti i beni culturali (art. 71 comma 5);
- progettazione, piani di sicurezza, direzione lavori e collaudo(art. 74 comma 1);
- lavori del Genio militare e segretezza (art. 74 comma 1 e art. 75);
- esecutori di lavori pubblici (art. 75);
- varianti in corso d’opera (art. 76).
- disciplina economica dell’esecuzione dei lavori pubblici (art. 77);
- garanzie e coperture assicurative, contenzioso e controversie (art.78);
- infrastrutture e insediamenti produttivi di opere strategiche e di preminente interesse nazionale (art. 79).

Nella materia appartenente alla legislazione concorrente si è proceduto ad effettuare la ricognizione dei principi relativi a:

- attività amministrativa (art. 72)
- programmazione dei lavori pubblici (art. 73);
- incentivo per la progettazione per i pubblici dipendenti (art. 74 comma 2);
- stanziamenti per i progetti (art. 74 comma 3);
- norme sui pubblici dipendenti (art. 74 comma 4);

CAPO VI - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

- Generalità

Il Capo relativo all' "Espropriazione per pubblica utilità" è articolato in quattro sezioni, che trattano i diversi aspetti relativi a tale disciplina: le disposizioni generali (Sez.I), le fasi del procedimento espropriativo (Sez.II), il decreto di esproprio (Sez.III), e, infine, l'entità dell'indennità di espropriazione, cessione volontaria e retrocessione (Sezione IV).

- Inquadramento della materia.

Il Capo VI del decreto contenente i principi fondamentali in materia di "governo del territorio" riporta la disciplina fondamentale dettata dallo Stato in materia di espropriazione per pubblica utilità. Tale inserimento è stato motivato dal chiaro carattere strumentale e complementare della disciplina in esame rispetto all'uso e alla trasformazione del territorio, nonché alla realizzazione di opere pubbliche.

- Le leggi statali considerate.

L'identificazione della legislazione statale da considerare ai fini della enucleazione della normativa fondamentale è stata favorita dalla entrata in vigore del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. Il testo unico, come è noto, ha raccolto le disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità ed ha, quindi, dato vita ad una disciplina organica consentendo un agevole reperimento delle fonti legislative nella materia in esame. Al riguardo, in conformità a quanto previsto dall'art. 1, comma 4, della legge 5 giugno 2003, n. 131, si è avuta esclusiva considerazione per le disposizioni di rango legislativo.

- Cenni sulla individuazione dei principi fondamentali.

Una volta inserita la materia dell'espropriazione per pubblica utilità nell'ambito del "governo del territorio" e dopo aver individuato le fonti statali da considerare, si è proceduto alla enucleazione dei principi fondamentali della materia, secondo quanto indicato in premessa.

Pur salvaguardando la potestà legislativa delle Regioni, sono stati previsti principi – in tema di legalità dell'azione amministrativa, di competenza e di vincoli derivanti da strumenti urbanistici – idonei a tutelare le imprescindibili esigenze di unitarietà giuridica in materia.

Per le disposizioni riconducibili alla competenza esclusiva dello Stato è stata inserita una clausola di salvaguardia mediante rinvio alle normative di riferimento (artt. 91 e 92).

Il Capo VI si apre con l'art. 80 che riporta l'ampia nozione di opera pubblica o di pubblica utilità fatta propria dal legislatore nazionale ai fini dell'attivazione del procedimento espropriativo.

All'art. 82 vengono poi esplicitati il principio di legalità dell'azione amministrativa e quelli di economicità, efficienza ed efficacia al cui rispetto sono chiamate le normative procedurali nella materia considerata. Si è inoltre provveduto, con l'art. 83, a precisare i beni non espropriabili o espropriabili solo in casi particolari (si pensi ai beni appartenenti al demanio pubblico o agli edifici di culto) e a definire, all'art. 84, i principi fondamentali in tema di regole sulla competenza. In particolare si è stabilito che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica è anche competente alla emanazione degli atti necessari ai fini del procedimento espropriativo e che, nel caso di delega del potere espropriativo a un concessionario o contraente generale incaricato di realizzare un'opera pubblica, l'amministrazione delegante deve indicare chiaramente l'ambito della delega al soggetto privato. Quest'ultimo, inoltre, potrà avvalersi di una società controllata o di una società di servizi per lo svolgimento delle attività preparatorie. Per le espropriazioni finalizzate alla

realizzazione di opere private, l'autorità espropriante è l'Ente che emana il provvedimento dal quale deriva la dichiarazione di pubblica utilità.

Vengono successivamente indicate le fasi del procedimento espropriativo (art. 85). Queste ultime si sostanziano nella apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, nella dichiarazione di pubblica utilità e nella determinazione in via provvisoria e definitiva dell'indennità di esproprio. In riferimento all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, esso può derivare dall'approvazione di uno strumento urbanistico che preveda la realizzazione di un'opera pubblica o di una sua variante (art. 86) ovvero da atti diversi rispetto ad essi (conferenza di servizi, accordo di programma o un altro atto che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico) (art. 87, comma 1). Il vincolo può essere altresì disposto con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico, da realizzare con le modalità e procedure di cui all'art. 19, commi 2 e seguenti del D.P.R. n. 327/2001. Il vincolo ha durata di cinque anni e può essere motivatamente reiterato. Nel caso non sia dichiarata la pubblica utilità dell'opera nel termine indicato, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata in tema di attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica del precedente art. 27. Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.

L'avvio del procedimento espropriativo deve essere inviato al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo nonché agli interessati alle singole opere previste dal piano o dal progetto (art. 88).

Gli atti che comportano dichiarazione di pubblica utilità sono esplicitati, in via generale, dagli articoli 89 e 90 in riferimento alla loro identificazione, contenuto ed effetti. Si tratta di una normativa generale che lascia un ampio margine di intervento alla disciplina regionale, potendo le Regioni provvedere alla dichiarazione suddetta mediante una serie di atti. Questi ultimi vanno dagli strumenti urbanistici, anche di settore o attuativo, ai vari procedimenti di concertazione previsti dalla legislazione vigente (soprattutto conferenze di servizi e accordi di programma), fino ai semplici atti concessori o autorizzatori. Viene inoltre precisato che, in caso di mancata apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità diventi efficace al momento di tale apposizione. Per quanto attiene al contenuto del decreto che dichiara la pubblica utilità e ai suoi effetti, viene precisato all'art. 90 che questi ultimi si producono anche se non espressamente indicati. L'autorità che ha dichiarato la pubblica utilità dell'opera può inoltre disporre la proroga del termine previsto dal decreto in parola, ovvero in mancanza dalla legge regionale, per i casi di forza maggiore o per altre giustificate ragioni. In ogni caso la proroga non può superare i due anni.

- Disposizioni riconducibili alla competenza esclusiva dello Stato.

Come già evidenziato, per le disposizioni riconducibili alla competenza esclusiva dello Stato, gli articoli 91 e 92 prevedono una clausola di salvaguardia mediante rinvio alle normative di riferimento in materia di determinazione provvisoria e definitiva dell'indennità di espropriazione, occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, decreto di esproprio, effetti dell'espropriazione per i terzi, pagamento dell'indennità di esproprio, entità dell'indennità di espropriazione, utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, indennità dovuta al titolare del bene non espropriato, cessione volontaria, retrocessione totale e parziale, occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio, espropriazione per opere militari, beni culturali, infrastrutture lineari energetiche, tutela giurisdizionale.

In particolare la disciplina sulla determinazione dell'indennità d'esproprio rappresenta l'aspetto maggiormente problematico della materia, come è testimoniato da un percorso legislativo particolarmente travagliato che ha visto negli ultimi anni la Corte Costituzionale intervenire e censurare più volte le scelte del legislatore ordinario. A seguito di tali censure e in attesa di una sistemazione definitiva della materia sono state mantenute le soluzioni accolte dal D.P.R. n. 327/2001. Esse sono state considerate quale criterio di corretta e uniforme applicazione su tutto il

territorio nazionale del principio contenuto nell'articolo 42 della Costituzione. Si è così tenuto saldo, per quanto riguarda i suoli edificatori, la media tra il "valore venale" (giusto prezzo secondo una libera contrattazione) e il "reddito dominicale". L'importo in tal modo ottenuto viene ridotto del 40% a meno che il soggetto espropriato convenga la cessione volontaria del bene. In relazione ai terreni non edificabili è stato riprodotto il criterio del valore agricolo con maggiorazioni ad personam per taluni soggetti: fittavoli, mezzadri, coloni, partecipanti e proprietari diretti coltivatori.

Dall'applicazione del presente decreto non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato.

RIFERIMENTI NORMATIVI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articoli	Riferimento normativo – Sentenze CC o altri Organi giudicanti
Art.1 – Ambito di applicazione	(art. 1, comma 4, L. 131/2003 – sentenza CC n. 303/03, n. 362/03, n. 196/200280/2004)
Art. 2 - Disposizioni generali	(art. 117, comma 3 cost.; art. 1, comma 3, L. 131/2003) (art. 52, commi 1 e 3, d.lgs n. 112/98; art. 41, comma 2. d.lgs. 300/1999; art. 3, comma 1, lett. a), D.P.R. 184/2004; sentenza CC n. 303/2003)

CAPO II

URBANISTICA

Articoli	Riferimento normativo – Sentenze CC o altri Organi giudicanti
Sezione I- Disposizioni generali	
Art. 3- Definizione	(art. 80 DPR 616/77; Sent. Sezioni Unite Cassazione n. 494 del 14.7.2000; sentenza Tar Basilicata n. 618 del 10.11.1999; sentenza CC n.407/02)
Art 4- Principio della pianificazione	(art. 4 L. 17 agosto 1942, n. 1150)
Sezione II - La pianificazione territoriale di coordinamento e intercomunale	
Art. 5 - Piani territoriali di coordinamento	(art. 5, commi 1 e 2, della legge 17 agosto 1942 ,n.1150; art. 20, comma 2, 4 e 5, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267; art. 57, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112)
Art.6 - Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento	(art. 6 della legge 17 agosto 1942, n. 1150; art. 20, comma 6, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)
Art.8 - Strumenti urbanistici generali intercomunali	(art. 12, commi 1 e 2, della legge 17 agosto 1942, n. 1150)

	<i>legge 17 agosto 1942, n. 1150)</i>
Sezione III - La pianificazione comunale	
Art. 8 - Lo strumento urbanistico generale comunale	<i>(artt. 7, 8, 30, 41 – quinquies, sexies e septies della legge 17 agosto 1942, n. 1150; art.9 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380; art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122; artt. 16,17,18 dlgs 285/199; sentenza CC n.179/99; art 1, commi 21, 22, 23 e 24 legge 15 dicembre 2004, n.308; sentenza TAR Emilia e Romagna, Sez.I, 14 gennaio 1999, n.22; sentenza Consiglio di Stato (Adunanza plenaria) 22 dicembre 1999, n.24; art. 20, comma 2, legge 10 dicembre 1981, n. 741)</i>
Art. 9- Approvazione, ed efficacia dello strumento urbanistico generale comunale	<i>(art. 11, comma 1, della legge 17 agosto 1942, n. 1150;-art. 21 della legge 30 aprile 1999, n. 136;art. 9 L. 1150/4; art. 8, comma 2, dlgs. 267/2000)</i>
Sezione IV - La pianificazione attuativa	
Art. 10 - Disposizioni generali	<i>(artt.13 e 30, della legge 17 agosto 1942, n. 1150) Abrogazione ex art.58 DPR 327/2001</i>
Art. 11- Approvazione dei piani attuativi	<i>(art. 24, commi 1 e 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47; art. 22, commi 1,2, 5 e 7 della legge 30 aprile 1999, n. 136)</i>
Art. 12- Piano di lottizzazione convenzionata per l'attuazione dello strumento urbanistico generale	<i>(art. 28, commi 1, 5, 6, 7 e 10 della legge 17 agosto 1942, n. 1150; art.1 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327)</i>
Art.13 - Comparti edificatori	<i>(articolo 22 e 23, commi 1 e 2 legge 17 agosto 1942, n.1150 e art. 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166) Abrogazione ex art.58 DPR 327/2001)</i>
Sezione V - Programmi pluriennali di attuazione e misure di salvaguardia	
Art. 14 – Programmi pluriennali di attuazione	<i>(art 20 della legge 30 aprile 1999, n. 136)</i>
Art. 16 - Misure di salvaguardia	<i>(articolo unico Legge 3 novembre 1952, n.1902; art. 3 della legge 19 novembre 1968, n. 1187)</i>
Sezione VI - Programmi innovativi, recupero degli insediamenti abusivi, localizzazione delle opere di interesse statale, armonizzazione della pianificazione di settore	

Art. 16 - Programmi innovativi	(art.52, comma 1; art. 54, comma 1, lett. e) e comma 2 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112)
Art.17- Recupero urbanistico di insediamenti abusivi	(art.29, comma 1 e comma 7 L. 27 febbraio 1985, n.47)
Art. 18 - Localizzazione delle opere di interesse statale	(art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616; art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383; art. 17, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)
Art. 19 - Armonizzazione della pianificazione di settore con la pianificazione urbanistica	(comma 2 - Art.14 D.Lgs. 17 agosto 1999, n.334 e D.M. 9 maggio 2001)
Sezione VII - Programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure consensuali e forme sussidiarie pubblico – privato	
Art.20- Programmi integrati di intervento	(art.16, commi 1 e 2 legge 17 febbraio 1992, n.179)
Art.21 - Programmi di recupero urbano	(art.11, commi 2, 3 e 4 L. 4 dicembre 1993, n. 493)
Art. 23 - Società di trasformazione urbana	(art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

CAPO III

EDILIZIA

Articoli	Riferimento normativo – Sentenze CC o altri Organi giudicanti
Sezione I- Disposizioni generali	
Art. 23- Norme generali - Definizione degli interventi edilizi	(art. 3 D.P.R. 380/2001) (art. 87 d.lgs 259/2003)
Art. 24- Regolamento edilizio	(art. 4, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)
Sezione II- Titoli abilitativi, contributo di costruzione e certificato di agibilità	
Art. 25- Attività edilizia libera	(art. 6 D.P.R. n. 380/2001)
Art.26- Attività edilizia della pubblica amministrazione e dei privati su aree demaniali	(artt. 7 e 8 D.P.R. n. 380/2001)
Art. 27- Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	(art. 9, D.P.R., n. 380/2001)
Art. 28 - Interventi subordinati a permesso di costruire	(art.10 D.P.R. n. 380/2001)

Art. 29 - Caratteristiche, presupposti per il rilascio, efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	(artt. 11, commi 1,2,3, 12, commi 1,2,3;13, comma 1;art. 15, commi 1,2, 3;art. 13, comma 2, art. 21; art. 15, comma 4 D.P.R. n. 380/2001)
Art. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	(art. 14, commi 1,2,3 D.P.R. n. 380/2001)
Art. 31 - Contributo di costruzione	(art. 16, commi 1,4 7, 7-bis, 8, 9, 10, art. 17, commi 1,2 3, 4 D.P.R. 380/2001 ; art. 26 bis D.L. n. 415/89, convertito nella legge n. 38/90))
Art.32 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	(art. 19, commi 1,2,3 DPR 380/2001)
Art. 33 - Convenzioni comunali	(art. 18, commi 1,2,3,5 DPR 380/2001)
Art. 34 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	(art. 20, commi 1, 2,3,4,5,6,7,9,10,; art. 5, commi 3 e 4; art. 21 DPR 380/2001; TAR Lazio Ord. 16.12.2004, n. 131)
Art. 35 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	(art. 42, comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001)
Art. 36 - Interventi sottoposti a denuncia di inizio attività	(art. 22 D.P.R. 380/2001)
Art. 37 - Disciplina della denuncia di inizio attività	(art. 23 D.P.R. 380/2001)
Art. 38 - Certificato di agibilità	(artt. 24;25,commi 3,4,5; 26 D.P.R. 380/2001; artt. 3, 6, 20, e 28 del R.D.L. n. 652/1939 e successive modificazioni)
Sezione III - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	
Art. 39 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	(art. 27 D.P.R. 380/2001) (art. 1, comma 36, lett. a), legge 308/2004)
Art. 40 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali	(art. 28 D.P.R. 380/2001)
Art. 41- Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché a del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività	(art. 29 D.P.R. 380/2001)
Sezione IV - Sanzioni	
Art. 42- Sanzioni	(artt.30-41;43-47;48 D.P.R. 380/2001)

Sezione V – Agevolazioni e indennizzi	
Art. 43 Interventi abusivi	<i>(artt.49;50,DPR 380 del 2001)</i>
Art.44 - Finanziamenti pubblici	<i>(art. 51 D.P.R. 380 del 2001)</i>
Sezione VI - Normativa tecnica per l'edilizia e disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
Art. 45 Disposizioni generali	<i>(artt.52-67 DPR 380 del 2001;art. 54, comma 1, lett. c) e comma 2 dlgs. 112/98)</i>
Sezione VII - Vigilanza sul rispetto della normativa tecnica	
Art. 46 - Controlli	<i>(art. 68 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 47 - Accertamenti delle violazioni	<i>(art. 69 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 48- Sospensione dei lavori	<i>(art. 70 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 49 - Norme penali	<i>(artt.71-76 DPR 380 del 2001)</i>
Sezione VIII - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e aperti al pubblico	
Art. 50 Barriere architettoniche	<i>(artt.77-82 DPR 380 del 2001)</i>
Sezione IX - Normativa antisismica	
Art. 51 – Costruzioni in zone dichiarate sismiche	<i>(artt. 83-106 DPR 380 del 2001; art. 54, comma 1, lett. c) e comma 2 dlgs. 112/98)</i>
Sezione X - Norme per la sicurezza degli impianti	
Art. 52- Ambito di applicazione	<i>(art. 107 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 53- Progettazione degli impianti e soggetti abilitati	<i>(artt. 108, 109, 110, 111 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 54 - Installazione degli impianti e collaudo	<i>(artt. 111, commi 1,2,3; 112, comma 1; 113, comma 1, primo periodo;118 D.P.R. 380/2001)</i>
Art. 55- Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici pubblici e privati	<i>(artt. 122, comma 1; 123, commi 1,7,8; 126; 127; 128; 129; 131; 134, DPR. 380/2001)</i>
Art. 56 - Disposizioni per la sicurezza	<i>(artt. 120;129; 132 DPR. 380/2001)</i>

**CAPO IV
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Sezione I

Programmazione, pianificazione e attuazione delle misure e degli interventi

Art.-57 - Disposizioni generali	<i>Articolo 1, comma 4, L. 131/2003; articolo 117, comma 2, lettera m) Costituzione; Dpr 1035/72.</i>
Art. 58 - Programmi sperimentali per la riduzione del disagio abitativo	<i>Decreto legislativo 112/98, articolo 59; art. 2, lettera f) e articolo 3, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457; art. 2, comma 63, lettera b) della legge 23 dicembre 1996, n. 662; articolo 3, comma 1, della legge 8 febbraio 2001, n. 21; articolo 119 Costituzione.</i>
Art. -59-Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione	<i>Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 11.</i>
Art. 60 - Osservatorio della condizione abitativa	<i>Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 12.; art. 59 decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112</i>
Art.-61 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	<i>Articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.</i>

**Sezione II
Piani di zona**

Art. 62 - Previsione di piani di zona	<i>Art. 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167; art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.</i>
Art. 63 - Efficacia	<i>Art. 51 della legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
Art.-64 - Inquadramento degli strumenti urbanistici	<i>Art. 3 della legge 18 aprile 1962, n.167.</i>
Art. 65 - Procedimento di approvazione	<i>Art. 52 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; art. 24 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.</i>
Art. 66 - Misure di salvaguardia	
Art. 67 - Localizzazione degli interventi	<i>Artt. 35 e 52 della legge 22 ottobre 1971, n. 865</i>
Art. 68 - Localizzazione di programmi in Comuni sprovvisti di piani di zona	<i>Art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.</i>
Art. 69 - Localizzazione in aree esterne ai piani di zona	<i>Art. 22, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179.</i>

Art. 70 - Criteri cartografici di riferimento	<i>Articolo 24, comma 1, lettera b) e art. 65. comma 1, lettera f) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112)</i>
---	---

CAPO V

LAVORI PUBBLICI

Articoli	Riferimento normativo – Sentenze CC o altri Organi giudicanti
Sezione I- Disposizioni generali	
Art. 71- Definizioni e ambito di applicazione	<i>(art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 7, della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art 72- Attività amministrativa	<i>(art. 1, comma 1, e art. 7, commi 1, 5, 6, 7, primo periodo, e 9, della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art 73 - Programmazione dei lavori pubblici	<i>(art. 14, commi 1, 2, ultimo periodo, 6, 8, primo periodo, 9 e 11, della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art.74- Progettazione, piani di sicurezza, direzione lavori e collaudo	<i>(art. 18, commi 1, 2-bis, 2-ter, 2-quater della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art.75- Esecutori di lavori pubblici	<i>(Art. 2, commi 5 e 6, art.li da 8 a 13, da 19 a 24, all'articolo 29, agli articoli da 33 a 37-nonies, della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art. 76- Varianti in corso d'opera	<i>(art. 25, della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art. 77 Disciplina economica dell'esecuzione dei lavori pubblici	<i>(art. 26 della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Art.78 - Garanzie e coperture assicurative, contenzioso e controversie	<i>(art.li 30, 31-bis e 32 della legge 11 febbraio 1994, n. 109)</i>
Sezione II - Disposizioni speciali	
Art.79 - Infrastrutture e insediamenti produttivi di opere strategiche e di preminente interesse nazionale	<i>(legge 21 dicembre 2001, n. 443 e decreto legislativo 8 agosto 2002, n. 190)</i>

CAPO VI
ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Articolo	Riferimento normativo – Sentenze CC o altri Organi giudicanti
Sezione I - Disposizioni generali	
Art. 80 - Oggetto	<i>(art. 1, commi 1 e 2 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 81 - Definizioni	<i>(art. 3, commi 1 e 2 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 82 - Principio di legalità dell'azione amministrativa	<i>(art. 2 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 83- Beni non espropriabili o espropriabili in casi particolari	<i>(art. 4 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 84 - Regole generali sulla competenza	<i>(art. 6, commi 1,3,8,9 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Sezione II - Le fasi del procedimento espropriativo	
Art. 85 - Le fasi del procedimento espropriativo	<i>(art. 8, D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 86 - Vincoli derivanti da piani urbanistici	<i>(art. 9, commi 1, 2, 3 e 4; 39, comma 1, D.P.R. n. 327/2001 sentenze C.C. n. 179/99, n. 411/2001 e n.148/2003)</i>
Art. 87 - Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali	<i>(art. 10 D.P.R. n. 327/2001)</i>

Art. 88 - La partecipazione degli interessati	<i>(art. 11, commi 1 e 2 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 89 - Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità	<i>(art. 12 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Art. 90 - Contenuto ed effetti dell'atto che dichiara la pubblica utilità	<i>(art. 13, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 D.P.R. n. 327/2001)</i>
Sezione III - Il decreto di esproprio	
Art. 91	<i>(artt. 20-31 DPR 327 del 2001)</i>
Sezione IV - Entità dell'indennità di espropriazione, cessione volontaria e retrocessione	
Art. 92	<i>(artt. 32-40, 42-54, 57 bis, DPR 327 del 2001)</i>

SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO DI RICOGNIZIONE DEI PRINCIPI FONDAMENTALI IN MATERIA DI “GOVERNO DEL TERRITORIO”, AI SENSI DELLA LEGGE 5 GIUGNO 2003, N. 131- Art. 1

Il Presidente della Repubblica,

visti gli articoli 76, 87, 117 della Costituzione;

vista la legge 5 gennaio 2003, n. 131, recante disposizioni per l'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3;

viste le leggi vigenti in materia di governo del territorio;

vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione ;

acquisito il parere preliminare della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano;

acquisito il parere preliminare delle competenti Commissioni parlamentari;

vista l'ulteriore deliberazione preliminare del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del

acquisito il parere definitivo della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano;

acquisito il parere definitivo della Commissione parlamentare per le questioni regionali;

vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del

sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per gli affari regionali di concerto con il Ministro delle infrastrutture e trasporti.

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Ambito di applicazione

1. Il presente decreto legislativo individua i principi fondamentali in materia di “governo del territorio” di cui all’articolo 117, terzo comma della Costituzione, che si desumono dalle leggi vigenti ai sensi dell’articolo 1, comma 4, della legge 5 giugno 2003, n. 131.
2. Ai fini del presente decreto, nell’ambito del “governo del territorio” rientrano l’“urbanistica” e l’ “edilizia”, nonché, per quanto attiene agli aspetti strettamente collegati all’assetto del territorio, l’“edilizia residenziale pubblica”, i“lavori pubblici” e l’ “espropriazione per pubblica utilità”.

Art. 2
Disposizioni generali

1. Le regioni esercitano la competenza legislativa concorrente in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali contenuti nei capi successivi.
2. Lo Stato, nel rispetto dell’autonomia delle regioni e degli enti locali, nonché nel rispetto del principio di leale collaborazione, identifica, d’intesa con la Conferenza Unificata di cui all’art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le linee fondamentali dell’assetto del territorio nazionale, con particolare riferimento all’articolazione territoriale delle reti infrastrutturali e delle opere di competenza statale, nonché al sistema delle città e delle aree metropolitane, anche ai fini dello sviluppo del Mezzogiorno e delle aree sottoutilizzate del Paese e all’edilizia residenziale pubblica e alle politiche abitative.

CAPO II URBANISTICA	
Sezione I Disposizioni generali	
Art. 3 Definizioni	
1. Per urbanistica si intende la disciplina della conoscenza, conservazione, trasformazione, uso e gestione del territorio, al fine di garantirne un uso razionale e sostenibile. Rientrano, altresì, nell'urbanistica le forme di "controllo dell'urbanizzazione", di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334.	
Art 4 Principio della pianificazione	
1. La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla legge o prescritte a mezzo di regolamenti.	
Sezione II La pianificazione territoriale di coordinamento e intercomunale	
Art. 5 Piani territoriali di coordinamento	
1. Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica le province predispongono ed adottano i piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.	
2. Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:	
a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;	
b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;	
c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.	
3. La provincia, inoltre, ferme restando le competenze dei comuni ed in attuazione della legislazione e dei programmi regionali, predispone ed adotta il piano territoriale di coordinamento che	

determina gli indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare, indica:

- a) le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- b) la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- c) le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- d) le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

4. La legge regionale detta le procedure di approvazione, nonché norme che assicurino il concorso dei comuni alla formazione dei programmi pluriennali e dei piani territoriali di coordinamento.

5. Ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia esercita le funzioni ad essa attribuite dalla Regione ed ha, in ogni caso, il compito di accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento.

6. Gli enti e le amministrazioni pubbliche, nell'esercizio delle rispettive competenze, si conformano ai piani territoriali di coordinamento delle province e tengono conto dei loro programmi pluriennali.

7. La Regione prevede che il piano territoriale di coordinamento provinciale, assuma il valore e gli effetti dei piani di tutela nei settori della protezione della natura, delle acque e della difesa del suolo, nonché della tutela dei beni paesaggistici, secondo le modalità di cui all'articolo 145 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sempreché la definizione delle relative disposizioni avvenga nella forma di intese fra la provincia e le amministrazioni, anche statali, competenti.

Art. 6

Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento

1. Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato. Le regioni determinano i termini temporali, le condizioni economico-sociali, territoriali e ambientali per i quali il piano territoriale di coordinamento è sottoposto a revisione.

2. Gli enti e le amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nell'esercizio delle rispettive

competenze, si conformano ai piani territoriali di coordinamento delle province e tengono conto dei loro programmi pluriennali. I Comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

Art. 7

Strumenti urbanistici generali intercomunali

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

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

Sezione III

La pianificazione comunale

Art. 8

Strumento urbanistico generale comunale

1. I Comuni formano il piano regolatore generale del proprio territorio, secondo quanto stabilito con legge regionale.

1 bis. Le regioni emanano norme per l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, nonché sui criteri per la formazione degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico.

2. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

3. Esso deve indicare essenzialmente:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- b) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

d) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

e) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico, nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

f) le norme per l'attuazione del piano.

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

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

6. All'interno e fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 concernenti le fasce di rispetto e le aree di visibilità.

7. L'attività edilizia nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, ovvero nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposti per l'edificazione, è soggetta alla disciplina di cui all'articolo 27.

8. Il piano regolatore generale, è corredato da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

9. L'Amministrazione, nella determinazione di reiterazione dei vincoli, oltre il termine di efficacia dello stesso, deve prevedere un indennizzo secondo quanto disposto all'articolo 86.

10. Ai fini della determinazione dell'indennizzo di cui al comma 9, l'Amministrazione può esercitare scelte tra misure risarcitorie, indennitarie, nonché tra misure alternative riparatorie, anche mediante offerta e assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto al ristoro, ovvero mediante sistemi compensativi, che non penalizzino i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono su beni determinati.

11. L'Amministrazione può realizzare obiettivi di interesse generale per dotare il territorio di attrezzature e servizi, nell'ambito delle previsioni di pianificazione, attraverso l'iniziativa economica privata, o mista pubblica-privata, tramite strumenti di convenzionamento, senza la necessità di ablazione del bene privato.

12. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

13. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 12, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

14. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 12.

15. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 12 e 13 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 12 e 13, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

16. L'Amministrazione, ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico generale, può applicare il principio della "perequazione urbanistica", che consiste nel riconoscere a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso, ma derivi invece dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le proprietà stesse al momento della formazione del piano urbanistico.

Art. 9

Approvazione ed efficacia dello strumento urbanistico generale comunale

1. L'approvazione degli strumenti urbanistici generali e delle relative varianti da parte delle regioni, delle province o di altro ente locale interviene entro il termine perentorio di dodici mesi dalla data del loro deposito, col corredo della documentazione prescritta, da parte dell'ente che li ha adottati.

<p>2. Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato. Le regioni determinano i termini temporali, le condizioni economico-sociali, territoriali e ambientali per i quali il piano regolatore generale comunale è sottoposto a revisione</p> <p>3.. Le regioni assicurano adeguate forme di partecipazione dei soggetti pubblici e privati, nonché la necessaria trasparenza e pubblicità alla formazione dello strumento urbanistico generale del Comune.</p>	
--	--

<p>Sezione IV La pianificazione attuativa</p>	
<p>Art. 10 Disposizioni generali</p>	
<p>1. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze; b) gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; c) gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia; d) le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano; e) 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. <p>2. Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.</p> <p>3. Costituiscono, altresì, piani urbanistici attuativi del piano regolatore generale comunale, di iniziativa pubblica o privata, rispettivamente disciplinati dalle normative sottoindicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167; b) il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di 	

- c) cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
il piano di recupero di cui agli articoli 27, 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 11

Approvazione dei piani attuativi

1. Salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, con specifica deliberazione, non è soggetto ad approvazione regionale lo strumento attuativo di strumenti urbanistici generali, compresi i piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti produttivi.

2. Le regioni emanano norme cui i comuni debbono attenersi per l'approvazione degli strumenti di cui al comma precedente, al fine di garantire la snellezza del procedimento e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati.

3. L'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.

4. La deliberazione di approvazione in via definitiva dello strumento attuativo deve intervenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni e le opposizioni.

5. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai precedenti commi costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

Art. 12

Piano di lottizzazione convenzionata per l'attuazione dello strumento urbanistico generale

1. Prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali è

vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

2. L'autorizzazione comunale per l'attuazione della lottizzazione convenzionata, ai fini della sua efficacia, è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 31, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla successiva lettera b);

b) 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;

c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3. La convenzione deve essere approvata nei modi e forme di legge.

4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

5. Nei comuni forniti di strumento urbanistico generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il comune 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 d'ufficio.

Art. 13

Comparti edificatori

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

2. Indipendentemente dalla facoltà prevista dal comma 1 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.

3. Formato il comparto, il comune deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto 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.

4. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il comune, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

5. Nel caso in cui non si pervenga alla presentazione di una proposta da parte della maggioranza dei proprietari, con legge regionale viene disciplinata la formazione del consorzio, le modalità di redazione d'ufficio del progetto di trasformazione e della sua comunicazione a tutti i proprietari ricadenti nel comparto edificatorio per l'accettazione. Ove manchi tale accettazione, il comune procede all'espropriazione delle aree e degli immobili dei soli proprietari non aderenti a tale progetto.

Sezione V

Programmi pluriennali di attuazione e misure di salvaguardia

Art. 14

Programmi pluriennali di attuazione

1. Le regioni provvedono ad aggiornare la propria legislazione in materia di programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13

della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e all'articolo 6 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni, secondo principi che ne circoscrivano la funzione alla programmazione della formazione dei piani attuativi di nuovi insediamenti o di rilevanti ristrutturazioni urbanistiche, individuati territorialmente in modo univoco, anche in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici del comune e con lo stato delle urbanizzazioni nel territorio interessato, e riferiscano i criteri di obbligatorietà alle effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione degli aggregati urbani. Le opere di urbanizzazione comunali da realizzare in attuazione degli strumenti urbanistici sono inserite nel programma triennale dei lavori pubblici del comune.

Art. 15
Misure di salvaguardia

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori generali e particolareggiati, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il responsabile del servizio o del procedimento con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospende ogni determinazione sulle domande relative a permessi di costruzione ovvero l'efficacia di denunce di inizio attività quando riconosca che tali titoli abilitativi edilizi siano in contrasto con il piano adottato. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

2. A richiesta del sindaco, e per i tempi previsti dalle normative regionali, la regione, con provvedimento motivato da notificare all'interessato e con la corresponsione di un indennizzo può ordinare la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.

Sezione VI
**Programmi innovativi, recupero degli insediamenti abusivi ,
localizzazione delle opere di interesse statale, armonizzazione
della pianificazione di settore**

Art. 16
Programmi innovativi

1. Nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 2, comma 2, lo Stato, d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, promuove programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento

coordinato da parte di diverse amministrazioni dello Stato.

Art. 17

Recupero urbanistico di insediamenti abusivi

1. Fermo restando quanto previsto al Capo III-Sezione III "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" e alla Sezione IV – "Sanzioni", le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi esistenti al 31 marzo 2003, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

2. Le proposte di varianti di recupero urbanistico possono essere presentate da parte di soggetti pubblici e privati, con allegato un piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico e amministrativo, finalizzato al finanziamento, alla realizzazione e alla gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il recupero urbanistico ed edilizio, volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale, alla coesione degli abitanti dei nuclei edilizi inseriti nelle varianti e alla rivitalizzazione delle aree interessate dall'abusivismo edilizio.

Art. 18

Localizzazione delle opere di interesse statale

1. Per la localizzazione delle opere pubbliche da eseguirsi da parte di amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle norme ed alle prescrizioni dei piani urbanistici ed edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la regione interessata sentito il Comune nel cui territorio è prevista l'allocazione dell'opera.

2. Qualora l'accertamento di conformità di cui al comma 1, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la regione interessata non si perfezioni entro il termine di sessanta giorni, viene convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della

legge 24 dicembre 1993, n. 537. Alla conferenza di servizi partecipano la regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il comune o i comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

3. La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere di interesse statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici e ambientali.

4. La conferenza si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando ad essi, ove occorra, le opportune modifiche senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

5. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, i titoli abilitativi, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti da leggi statali e regionali. In mancanza dell'unanimità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 81, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

6. Ai fini della presente norma, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 7, 8, 14, comma 5 bis, 14 bis, 14 ter ad eccezione dell'ultimo periodo del comma 3, del comma 6 bis e del comma 9, 14 quater, commi 1 e 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Art. 19

Armonizzazione della pianificazione di settore con la pianificazione urbanistica

1. I piani sovracomunali di settore ed i vincoli relativi alla tutela ambientale, paesaggistica e dei beni culturali, alla difesa del suolo, al rischio sismico, sono recepiti, qualora non immediatamente cogenti in base alla normativa di settore, dalla pianificazione territoriale ed urbanistica e armonizzati tra loro con gli strumenti urbanistici e le procedure di concertazione previste dalla legge.

2. Per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante che rientrano nel campo di applicazione del decreto legislativo 17 giugno 1999, n. 334, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono redatti in base ai requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione territoriale, con riferimento alla destinazione e utilizzazione dei suoli, tenendo conto della necessità di mantenere le opportune distanze tra stabilimenti e zone residenziali nonché degli obiettivi di prevenire gli incidenti rilevanti o di limitarne le conseguenze, nel caso di:

<p>a) insediamenti di stabilimenti nuovi;</p> <p>b) modifiche degli stabilimenti di cui all'articolo 10, comma 1 del decreto legislativo 17 giugno 1999, n. 334 ;</p> <p>c) nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti esistenti, quali ad esempio, vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali, qualora l'ubicazione o l'insediamento o l'infrastruttura possono aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.</p>	
--	--

<p>Sezione VII Programmazione, pianificazione e attuazione degli interventi con procedure consensuali e forme sussidiarie pubblico – privato</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 20 Programmi integrati di intervento.</p> <p>1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.</p> <p>2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.</p>	

<p style="text-align: center;">Art. 21 Programmi di recupero urbano.</p> <p>1. I programmi di recupero urbano al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli</p>	
--	--

edifici.

2. I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

3. Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Art. 22

Società di trasformazione urbana

1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati della società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.

2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune. L'indennità espropriativa, in deroga all'articolo 5-bis del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione.

3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del Consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.

4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti.

**CAPO III
EDILIZIA**

**Sezione I
Disposizioni generali**

Art. 23

Definizione degli interventi edilizi

1. Si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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", gli interventi edilizi 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. Salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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", 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e. 6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di infrastrutture di torri e tralicci per impianti radiotrasmittenti e di ripetitori per i servizi di comunicazione elettronica.

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "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.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Art. 24

Regolamento edilizio

1. I comuni adottano il regolamento edilizio al fine di disciplinare le modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze.

Sezione II Titoli abilitativi, contributo di costruzione e certificato di agibilità	
Art. 25 Attività edilizia libera	
<p>1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. 	

Art 26 Attività edilizia della pubblica amministrazione e dei privati su aree demaniali	
<p>1. Sono considerati esenti dalle procedure di rilascio dei titoli abilitativi edilizi le seguenti ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267; b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383; c) opere pubbliche dei comuni assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554. <p>2. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è sottoposto al regime ordinario delle attività edilizie sul territorio.</p>	

Art. 27

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 23 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 23 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla presente sezione.

Art. 28

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 23, comma 1, lettera e.4), ivi inclusi la sostituzione, l'ammodernamento, l'integrazione nonché le opere accessorie per la funzionalità degli impianti, che, ai fini del titolo abilitativo a costruire, sono soggetti esclusivamente alle disposizioni del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici,

ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 29

Caratteristiche, presupposti per il rilascio, efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal comune al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti ed in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 31.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

4. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 15, comma 1.

6. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

7. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con

provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

8. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 36. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

9. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi, prevedendo anche la possibilità che l'interessato possa richiedere al competente ufficio comunale o regionale di pronunciarsi sull'istanza presentata, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

10. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 30

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative statali di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni in materia di limiti inderogabili all'attività edilizia di cui all'articolo 8 comma 4 del presente decreto.

Art. 31
Contributo di costruzione

1. Salvo quanto disposto dai commi 7, 9 e 10 e dall'art. 32 il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione, secondo le modalità stabilite dalla regione, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita ogni 5 anni dal comune in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per lo stesso periodo per classi di Comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'articolo 8, nonché delle leggi regionali.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni, nonché gli impianti cimiteriali.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

5. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 1, lettera d), i comuni hanno

*D.L. 415/89, art.26 bis,
convertito nella L.38/90*

comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 5.

7. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 33.

8. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

9. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi 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 ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) 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;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

10. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art.32

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi,

liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita dal comune in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 2, lettere a) e b) dell'articolo 31, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 31, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere, indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste nell'articolo 31, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 33

Convenzioni comunali

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 31, comma 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri, i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 31.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 34

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 29, comma 1, va presentata al comune comunque corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Il comune comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il comune acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi del comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Il comune cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre

1976, n. 898;

c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21 e 22 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;

g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

5. Il provvedimento finale è notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

6. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, nonché quelli relativi all'intervento sostitutivo regionale di cui all'art. 29, comma 9, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

7. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli

Art. 35

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 31 comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 36

Interventi sottoposti a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 25 e all'articolo 28 del presente decreto legislativo, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di

inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 31 del presente decreto legislativo. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

7. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 31, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed è soggetta all'applicazione

delle sanzioni di cui all'articolo 37 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica.

Art. 37

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al comune la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il comune convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il comune, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la

denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento e della rendita. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 38

Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal comune con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da determinarsi a cura della regione.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, in ottemperanza alle disposizioni di cui agli articoli 3, 6, 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

5. Il comune, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata, in particolare, la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;

<p>b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;</p> <p>c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>6. Trascorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 34 , comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è raddoppiato.</p> <p>7. Il termine per il rilascio del certificato di agibilità può essere interrotto esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.</p> <p>8. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.</p>	
--	--

<p>Sezione III Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia</p>	
<p>Art. 39 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia</p> <p>1. Il comune esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.</p> <p>2. Il comune, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n.3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n.1766, nonché degli</p>	

immobili e delle aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il comune provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

4. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 40

Vigilanza su opere di amministrazioni statali

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora esse siano eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo o su aree assoggettate a vincolo, il comune informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale

competete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

Art. 41

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al responsabile del competente ufficio comunale. In caso contrario il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 37, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

**Sezione IV
Sanzioni**

**Art. 42
Sanzioni**

1. Nel caso di violazione della disciplina urbanistico-edilizia si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 30 a 41 e da 43 a 47 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate

dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

3. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36, e limitatamente alle prime due rate, nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

4. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 36, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

6. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero dell'autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché nei confronti del funzionario dell'azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti, da determinarsi a cura delle regioni.

Sezione V

Agevolazioni e indennizzi	
Art. 43 Interventi abusivi	DI COMPETENZA DEL SECONDO DIPARTIMENTO
<p>1. Gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, secondo quanto previsto dall'art. 49 del decreto del Presidente della Repubblica. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, salvo le deroghe di cui all'art. 50 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	
Art.44 Finanziamenti pubblici	
<p>1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.</p>	
Sezione VI Normativa tecnica per l'edilizia e disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
Art. 45 Disposizioni generali	
<p>1. Le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza della normativa tecnica di cui alla Parte II, Capo I e II, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Successive norme modificative o integrative sono approvate dallo Stato d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997.</p>	
Sezione VII Vigilanza sul rispetto della normativa tecnica	
Art. 46 Controlli	

<p>1. Il comune nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente decreto legislativo: a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali.</p> <p>2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico.</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Art. 47</p> <p style="text-align: center;">Accertamenti delle violazioni</p> <p>1. L'inosservanza degli adempimenti prescritti è accertata con apposito processo verbale che deve essere inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della Regione per i provvedimenti di cui all'articolo 48.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Art. 48</p> <p style="text-align: center;">Sospensione dei lavori</p> <p>1. Il competente ufficio tecnico regionale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 47 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina al committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.</p> <p>2. I lavori non possono essere ripresi finché l'ufficio di cui al comma 1 non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dalla presente sezione.</p> <p>3. Della disposta sospensione è data comunicazione al competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Art. 49</p> <p style="text-align: center;">Norme penali</p> <p>1. In caso di violazione delle prescrizioni di cui agli artt. 58, 64, 65, 66 e 67 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 si applicano le disposizioni previste dagli artt. da 71 a 76 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica .</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Sezione VIII</p> <p style="text-align: center;">Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e aperti al pubblico</p>	
--	--

<p>Art. 50</p> <p>Barriere architettoniche</p>	
<p>1. Per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e aperti al pubblico si applicano le disposizioni dettate dagli articoli da 77 a 82 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	

<p>Sezione IX</p> <p>Normativa antisismica</p>	
<p>Art. 51</p> <p>Costruzioni in zone dichiarate sismiche</p>	
<p>1. Per tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche, si applicano le disposizioni dettate dagli articoli da 83 a 106 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ivi compreso il decreto legge 7 settembre 2001, n. 343, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2001, n. 401. e la relativa normativa di attuazione. Successive norme modificative o integrative sono approvate dallo Stato d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997.</p>	

<p>Sezione X</p> <p>Norme per la sicurezza degli impianti</p>	
<p>Art. 52</p> <p>Ambito di applicazione</p>	
<p>1. Sono soggetti all'applicazione della presente sezione i seguenti impianti relativi agli edifici civili:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore; b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche; c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie; d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore; 	

<p>e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;</p> <p>f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;</p> <p>g) gli impianti di protezione antincendio.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Art. 53</p> <p style="text-align: center;">Progettazione degli impianti e soggetti abilitati</p> <p>1. Fermo quanto previsto all'articolo 54, le regioni disciplinano gli aspetti relativi alla progettazione, installazione, trasformazione, ampliamento, manutenzione degli impianti di cui all'articolo 52, al fine di garantirne la sicurezza, definendo nel rispetto della normativa statale incidente in materia, i soggetti abilitati e le sanzioni amministrative applicabili.</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Art. 54</p> <p style="text-align: center;">Installazione degli impianti e collaudo</p> <p>1. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.</p> <p>2. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia.</p> <p>3. Le regioni possono individuare misure di semplificazione per il collaudo, ove richiesto dalla normativa vigente. Il collaudo degli impianti, può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. L'amministrazione ha comunque il potere di procedere all'effettuazione dei controlli successivi, diretti ad accertare la conformità degli impianti alla normativa vigente e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le conseguenti sanzioni amministrative.</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Art. 55</p> <p style="text-align: center;">Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici</p>	
---	--

pubblici e privati

1. Al fine dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, della conservazione del risparmio e dell'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale, nonché delle altre norme vigenti in materia, le regioni individuano le modalità per la progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e di impianti, nonché la manutenzione degli impianti esistenti e le sanzioni amministrative applicabili.
2. Per la certificazione delle opere e il collaudo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 54-
3. L'amministrazione ha comunque il potere di procedere, anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti, all'effettuazione dei controlli in corso d'opera o successivi, diretti ad accertare la conformità degli impianti alla normativa vigente e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le conseguenti sanzioni amministrative.
4. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
5. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 56

Disposizioni per la sicurezza

1. Ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità, le regioni, nel rispetto della vigente normativa statale, stabiliscono con legge le modalità mediante le quali i committenti, i proprietari degli immobili, e gli altri soggetti responsabili secondo le norme vigenti in materia, sono tenuti a procedere a verifiche periodiche sugli edifici in modo da accertarne le condizioni di sicurezza relative all'assetto statico ed agli impianti installati e all'adozione delle misure necessarie per contenere i consumi di energia entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia, e le sanzioni amministrative applicabili.

**CAPO IV
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**Sezione I
Programmazione, pianificazione e attuazione delle
misure e degli interventi**

**Art. 57
Disposizioni generali**

1. Nell'ambito dell'attività di cui all'articolo 4, gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono finalizzati alla costruzione e al recupero di alloggi e delle annesse urbanizzazioni la cui spesa è a totale carico dello Stato ovvero con il concorso o con il contributo dello Stato o di altri enti pubblici, con esclusione di quelli da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata. Sono altresì esclusi gli alloggi indicati nell'art. 1, comma 3, del decreto del presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 e nelle altre analoghe norme vigenti in materia.

2. Sono di competenza dello Stato le funzioni di cui all'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, nonché quelle previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni e integrazioni.

*Articolo 1, comma 4,
L. 131/2003;
articolo 117, comma 2,
lettera m) Costituzione;
Dpr 1035/72.*

**Articolo 58
Programmi sperimentali per la riduzione del disagio
abitativo**

1. Al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, lo Stato promuove programmi sperimentali di edilizia residenziale. I programmi, i cui interventi sono preferibilmente

*Decreto legislativo
112/98, articolo 59; art.
2, lettera f) e articolo 3,
lettera q) della legge 5
agosto 1978, n. 457; art.
2, comma 63, lettera b)
della legge 23 dicembre*

<p>localizzati nei comuni ad alta tensione abitativa e nelle aree soggette a recupero urbano, sono finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 o da assegnare alle condizioni determinate in base alle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, prioritariamente per rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali deboli e di nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto.</p>	<p>1996, n. 662; articolo 3, comma 1, della legge 8 febbraio 2001, n. 21; articolo 119 Costituzione.</p>
---	---

<p style="text-align: center;">Art. 59</p> <p style="text-align: center;">Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione</p> <p>1. Le somme assegnate al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione, istituito ai sensi dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti previsti, di contributi integrati per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Art. 60</p> <p style="text-align: center;">Osservatorio della condizione abitativa</p>	
---	--

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, in collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti, effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della condizione abitativa.

Art. 61

Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni

1. Gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello Stato devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima delle nuove abitazioni, misura al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore a metri quadrati 95 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina;
- b) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- c) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste dai vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40;

2. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e

soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste dai vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

3. Le disposizioni previste dal presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del comma 2, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sezione II

Piani di zona

Art. 62

Previsione di piani di zona

1. I Comuni con popolazione superiore a cinquantamila abitanti, o capoluoghi di Provincia, e quelli inclusi in apposito elenco approvato con legge regionale ed i Comuni che debbono formare i programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici, ai sensi della legge regionale, sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare nonché alle opere e ai servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

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

<p>Art. 63</p> <p>Efficacia</p> <p>1. I piani di zona hanno efficacia per 18 anni e assumono valore di strumenti urbanistici di esecuzione ai sensi dell'articolo 11 del presente decreto.</p> <p>2. Il termine di efficacia del piano può essere prorogato per giustificati motivi dalla Regione, su istanza del Comune, per non oltre due anni.</p>	<p>Art. 51 della legge 5 agosto 1978, n. 457</p>
---	---

<p>Art. 64</p> <p>Inquadramento degli strumenti urbanistici</p> <p>1. Le aree da comprendere nei piani di zona sono scelte tra quelle destinate ad edilizia residenziale negli strumenti urbanistici generali, con preferenza per quelle di espansione dell'aggregato urbano. Ove si renda necessario destinare all'edilizia residenziale pubblica aree non destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'edilizia residenziale, i Comuni possono procedere all'approvazione del piano di zona che costituisce anche variante allo strumento urbanistico generale comunale.</p> <p>2. I Comuni possono comprendere le aree da destinare all'edilizia economico e popolare anche in uno strumento urbanistico adottato e trasmesso ai competenti organi per l'approvazione. In tali ipotesi, il piano delle suddette zone è vincolante in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale.</p>	<p>Art. 3 della legge 18 aprile 1962, n.167.</p>
---	---

<p>Art. 65</p> <p>Procedimento di approvazione</p> <p>1. Il piano di zona è approvato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale, la quale deve prevedere norme atte a garantire la snellezza del procedimento e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei</p>	<p>Art. 52 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; art. 24 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.</p>
---	---

<p>soggetti pubblici e privati.</p> <p>2. L'approvazione del piano di zona comporta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti nonché la dichiarazione di indifferibilità e di urgenza dei relativi lavori.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Art. 66</p> <p style="text-align: center;">Misure di salvaguardia</p> <p>1. Ai piani di zona si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 15 del presente decreto.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">Art. 67</p> <p style="text-align: center;">Localizzazione degli interventi</p> <p>1. La localizzazione delle opere nelle aree comprese nei piani di zona avviene nel rispetto dei seguenti principi fondamentali:</p> <p>a) l'approvazione del piano di zona comporta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti nonché la dichiarazione di indifferibilità ed urgenza dei relativi lavori.</p> <p>a) le aree comprese nel piano di zona, salvo quelle cedute in proprietà, sono espropriate dai Comuni o dai loro consorzi e vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune o del consorzio;</p> <p>b) il Comune può concedere il diritto di superficie sulle aree di cui alla lettera a) ovvero cederle in proprietà a cooperative edilizie e ai loro consorzi, a imprese di costruzione e a singoli, con preferenza per i proprietari espropriati purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata;</p> <p>c) la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a</p>	<p>Artt. 35 e 52 della legge 22 ottobre 1971, n. 865</p>
--	---

tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni;

d) tra Comune e concessionario è stipulata apposita convenzione che dispone la concessione del diritto di superficie; analoga convenzione è stipulata tra Comune e concessionario, nei casi di cessione in proprietà;

e) nei casi di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie, sono previamente deliberati dal Consiglio comunale i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione; i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, e per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può superare quella prevista nell'atto originario; le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà.

Art. 68

Localizzazione di programmi in Comuni sprovvisti di piani di zona

1. I Comuni sprovvisti di piani di zona possono, con delibera del Consiglio comunale, localizzare le aree da destinare alla realizzazione di propri programmi di edilizia pubblica nell'ambito delle aree destinate all'edilizia residenziale dagli strumenti urbanistici vigenti, approvati od almeno trasmessi ai competenti organi per le approvazioni di legge.
2. Nella delibera di cui al comma 1 sono precisate, ove necessario, anche in variante agli strumenti urbanistici e agli strumenti urbanistici provvisori, i limiti di densità, di

Art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

<p>altezza, di distanza tra 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.</p> <p>3. L'approvazione della delibera del Consiglio comunale determina l'applicazione delle norme relative ai piani di zona di cui al precedente articolo 67.</p>	
--	--

<p style="text-align: center;">Art. 69</p> <p style="text-align: center;">Localizzazione in aree esterne ai piani di zona</p> <p>1. I programmi di edilizia agevolata possono essere localizzati anche in aree esterne ai piani e alle perimetrazioni di cui agli articoli 67 e 68 purché si tratti aree che lo strumento urbanistico vigente destina all'edificazione a carattere residenziale.</p> <p>2. Nei casi previsti dal comma 1 gli interventi sono convenzionati con i Comuni, secondo i criteri definiti dalla regioni ai sensi dell'articolo 33 e tenendo conto delle riduzioni al contributo di costruire previsto dall'articolo 31, comma 7.</p>	<p><i>Art. 22, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179.</i></p>
--	---

<p style="text-align: center;">Art. 70</p> <p style="text-align: center;">Criteri cartografici di riferimento</p> <p>1. Le regioni possono disciplinare l'attività cartografica, rispettando la toponomastica ufficiale secondo criteri di acquisizione e di rappresentazione delle informazioni definite dallo Stato d'intesa con le regioni, in modo che risulti uniformi per l'intero territorio nazionale.</p>	<p><i>Articolo 24, comma 1, lettera b) e art. 65, comma 1, lettera f) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112)</i></p>
--	--

CAPO V LAVORI PUBBLICI

Sezione I Disposizioni generali

Art. 71 Definizioni e ambito di applicazione

1. Per lavori pubblici si intendono le attività di costruzione, demolizione, recupero, ristrutturazione, restauro e manutenzione di opere ed impianti, anche di presidio e difesa ambientale e di ingegneria naturalistica, affidate dai soggetti di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo. Nei contratti misti di lavori, forniture e servizi, e nei contratti di forniture o di servizi quando comprendono lavori accessori, si applicano le norme relative ai lavori pubblici qualora questi ultimi assumano rilievo superiore al 50 per cento; tale disposizione non si applica ove i lavori abbiano carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto dedotto in contratto.

2. Le Amministrazioni dello Stato, gli organismi di diritto pubblico nazionali, i loro concessionari ed i soggetti a rilievo nazionale di cui al D.lgs 17 marzo 1995, n. 158, applicano, le disposizioni della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, secondo le modalità previste all'articolo 2 della stessa legge, nonché le disposizioni dei regolamenti di attuazione della legge medesima.

3. Le Regioni, le Province, le città metropolitane, gli organismi di diritto pubblico dagli stessi dipendenti, i loro concessionari ed i soggetti a rilievo non nazionale di cui al D.lgs 17 marzo 1995, n. 158 applicano, per i lavori pubblici di loro competenza, le norme della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, richiamate agli articoli 74 comma 1, 75 comma 1, 76 comma 1, 77 comma 1 e 78 comma 1, secondo le modalità previste all'articolo 2 della stessa legge, nonché le disposizioni dei regolamenti di attuazione della stessa legge pertinenti le norme medesime; le residue norme della legge 11 febbraio, n. 109 e successive modificazioni si applicano, secondo le modalità previste all'articolo 2 della stessa legge, sino alla data di entrata in vigore delle leggi regionali in materia.

4. I soggetti privati che eseguono lavori di cui all'allegato A del decreto legislativo 19 dicembre 1991, n. 406, nonché lavori civili relativi ad ospedali, impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero, edifici scolastici ed universitari, edifici destinati a funzioni pubbliche amministrative, di importo superiore ad un milione di euro, per la cui realizzazione sia previsto, da parte di pubbliche amministrazioni o organismi di diritto pubblico, un contributo diretto e specifico in conto interessi o in conto capitale che, attualizzato, superi il cinquanta per cento dell'importo dei lavori,

applicano le norme della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, nei limiti previsti dall'articolo 2 della stessa norma. Ove il contributo sia accordato dai soggetti di cui al comma 3, le leggi regionali individuano le norme da applicare.

5. Per gli appalti di lavori pubblici concernenti i beni culturali ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i soggetti indicati ai commi 2, 3 e 4 applicano le disposizioni di cui al medesimo decreto.

Art. 72

Attività amministrativa

1. Le Regioni assicurano che l'attività amministrativa in materia di opere e lavori pubblici sia esercitata al fine di garantirne la qualità e di uniformarla ai criteri di efficienza e di efficacia, secondo procedure improntate a tempestività, trasparenza e correttezza, nel rispetto del diritto comunitario e della libera concorrenza fra gli operatori.

2. Qualora si renda necessaria l'azione integrata e coordinata di diverse amministrazioni statali, regionali o locali, l'amministrazione aggiudicatrice, su proposta del responsabile unico del procedimento, può promuovere la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

3. I soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lett. a), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, nominano, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, un responsabile unico del procedimento di attuazione di ogni singolo intervento previsto dal programma triennale dei lavori pubblici, per la fase di progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione. Il responsabile del procedimento deve essere un tecnico. Qualora l'organico presenti carenze accertate o non consenta il reperimento delle adeguate competenze professionali, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 7, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.

4. Per l'acquisizione di intese, pareri, concessioni, autorizzazioni, licenze, nulla osta e assensi, comunque denominati, al fine dell'esecuzione di lavori pubblici, l'amministrazione aggiudicatrice, su proposta del responsabile unico del procedimento, convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. Per i lavori di cui all'articolo 71, comma 3, la legge regionale prevede le forme di pubblicità dei lavori della conferenza di servizi, nonché degli atti da cui risultano le determinazioni assunte da

Art. 73

Programmazione dei lavori pubblici

1. L'attività di realizzazione dei lavori di singolo importo superiore a 100.000 euro si svolge sulla base di un programma triennale e di suoi aggiornamenti annuali che i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, predispongono ed approvano, nel rispetto dei documenti programmatori, già previsti dalla normativa vigente, e della normativa urbanistica, unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso. Lo schema di programma triennale e i suoi aggiornamenti annuali sono resi pubblici, prima della loro approvazione, mediante affissione nella sede dei soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a) della legge 11 febbraio 1994, per il periodo di tempo stabilito dalle leggi regionali.

2. L'inclusione di un lavoro nell'elenco annuale di cui al comma 1 è subordinata per i lavori di importo inferiore a 1.000.000 di euro, alla previa approvazione di uno studio di fattibilità e, per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro, alla previa approvazione della progettazione preliminare, redatta ai sensi dell'articolo 16 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, salvo che per i lavori di manutenzione, per i quali è sufficiente l'indicazione degli interventi accompagnata dalla stima sommaria dei costi.

3. I progetti dei lavori degli enti locali ricompresi nell'elenco annuale devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Ove gli enti locali siano sprovvisti di tali strumenti urbanistici, decorso inutilmente un anno dal termine ultimo previsto dalla normativa vigente per la loro adozione, e fino all'adozione medesima, gli enti stessi sono esclusi da qualsiasi contributo o agevolazione dello Stato in materia di lavori pubblici.

4. L'elenco annuale predisposto dalle amministrazioni aggiudicatrici deve essere approvato unitamente al bilancio preventivo, di cui costituisce parte integrante, e deve contenere l'indicazione dei mezzi finanziari stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, o disponibili in base a contributi o risorse dello Stato, delle Regioni o di altri enti pubblici, già stanziati nei rispettivi stati di previsione o bilanci, nonché acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403.

5. I programmi e gli elenchi sono trasmessi all'Osservatorio dei lavori pubblici che ne dà pubblicità, a eccezione di quelli provenienti dal Ministero della difesa.

Art. 74

Progettazione, piani di sicurezza, direzione lavori, collaudo e vigilanza

1. In materia di progettazione, piani di sicurezza, direzione lavori, collaudo e vigilanza, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16, 17, 27, 28, 31, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.

2. Per ogni singola opera o lavoro, le leggi regionali stabiliscono la somma, rapportata all'importo posto a base di gara, da ripartire, con le modalità e i criteri stabiliti dalle stesse leggi regionali, quale incentivo per i pubblici dipendenti, tra il responsabile unico del procedimento e gli incaricati della redazione del progetto, del piano della sicurezza, della direzione dei lavori, del collaudo nonché tra i loro collaboratori. La ripartizione tiene conto delle responsabilità professionali connesse alle specifiche prestazioni da svolgere.

3. Le leggi regionali stabiliscono la quota massima degli stanziamenti che le amministrazioni competenti destinano alle spese necessarie alla stesura dei progetti preliminari, nonché dei progetti definitivi ed esecutivi, incluse indagini geologiche e geognostiche, studi di impatto ambientale ad altre rilevazioni, alla stesura dei piani di sicurezza e di coordinamento e dei piani generali di sicurezza quando previsti ai sensi del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, e agli studi per il finanziamento dei progetti, nonché all'aggiornamento ed adeguamento alla normativa sopravvenuta dei progetti già esistenti d'intervento di cui sia riscontrato il perdurare dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera.

4. I pubblici dipendenti che abbiano un rapporto di lavoro a tempo parziale non possono espletare, nell'ambito territoriale dell'ufficio di appartenenza, incarichi professionali per conto di pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, se non conseguenti ai rapporti di impiego.

5. È vietato l'affidamento di attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, indagine e attività di supporto a mezzo di contratti a tempo determinato od altre procedure diverse da quelle previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.

(art. 18, commi 1, 2-bis, 2-ter, 2-quater della legge 11 febbraio 1994, n. 109)

Art. 75

Esecutori di lavori pubblici

1. Agli esecutori di lavori pubblici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2, commi 5 e 6, agli articoli da 8 a 13, da 19 a 24, all'articolo 29, agli articoli da 33 a 37-nonies, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.

<p style="text-align: center;">Art. 76 Varianti in corso d'opera</p> <p>1. In materia di varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'articolo 25 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 77 Disciplina economica dell'esecuzione dei lavori pubblici</p> <p>1. In materia di disciplina economica dell'esecuzione dei lavori pubblici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 78 Garanzie e coperture assicurative, contenzioso e controversie</p> <p>1. In materia di garanzie e coperture assicurative, contenzioso e controversie, relative all'esecuzione dei lavori pubblici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 30, 31-bis e 32 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.</p>	
<p style="text-align: center;">Sezione II Disposizioni speciali</p> <p style="text-align: center;">Art. 79 Infrastrutture e insediamenti produttivi di opere strategiche e di preminente interesse nazionale</p> <p>1. In materia di infrastrutture e insediamenti produttivi di opere strategiche e di preminente interesse nazionale, si applicano le disposizioni di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443 e successive modificazioni ed al decreto legislativo 8 agosto 2002, n. 190 e successive modificazioni.</p>	

CAPO VI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ	
Sezione I Disposizioni generali	
Art. 80 Oggetto	
<p>1. Il presente Capo individua i principi fondamentali vigenti in materia di espropriazione, anche a favore di privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità.</p> <p>2. Si considera opera pubblica o di pubblica utilità anche la realizzazione degli interventi necessari per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione.</p>	

Art 81 Definizioni	
<p>1. Ai fini del presente decreto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per "espropriato", si intende il soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato; b) per "autorità espropriante", si intende, l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento, ovvero il soggetto privato, al quale sia stato attribuito tale potere, in base ad una norma; c) per "beneficiario dell'espropriazione", si intende il soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio; d) per "promotore dell'espropriazione", si intende il soggetto, pubblico o privato, che chiede l'espropriazione. <p>2. Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo. Nel caso in cui abbia avuto notizia della pendenza della procedura espropriativa dopo la comunicazione dell'indennità provvisoria al soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, il proprietario effettivo può, nei trenta giorni successivi, concordare l'indennità ai sensi dell'articolo 45, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.</p>	

<p>Art. 82</p> <p>Principio di legalità dell'azione amministrativa</p>	
<p>1. L'espropriazione dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili di cui all'art. 80 può essere disposta nei soli casi previsti dalle leggi e dai regolamenti.</p> <p>2. I procedimenti in materia di espropriazione per pubblica utilità si ispirano ai principi di economicità, di efficacia, di efficienza, di pubblicità e di semplificazione dell'azione amministrativa.</p>	

<p>Art. 83</p> <p>Beni non espropriabili o espropriabili in casi particolari</p>	
<p>1. I beni appartenenti al demanio pubblico non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione.</p> <p>2. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici possono essere espropriati per perseguire un interesse pubblico di rilievo superiore a quello soddisfatto con la precedente destinazione.</p> <p>3. I beni descritti dagli articoli 1, 3, 14, 15 e 16 della legge 27 maggio 1929, n. 810, non possono essere espropriati se non vi è il previo accordo con la Santa Sede.</p> <p>4. Gli edifici aperti al culto non possono essere espropriati se non per gravi ragioni previo accordo: con la competente autorità ecclesiastica, se aperti al culto cattolico; con l'Unione delle Chiese cristiane, se aperti al culto pubblico avventista; con il presidente delle Assemblee di Dio in Italia, se aperti al culto pubblico delle chiese ad esse associate; con l'Unione delle Comunità ebraiche italiane, se destinati all'esercizio pubblico del culto ebraico; con l'Unione cristiana evangelica battista d'Italia, se aperti al culto pubblico delle chiese che ne facciano parte; con il Decano della Chiesa evangelica luterana in Italia con l'organo responsabile della comunità interessata, se aperti al culto della medesima Chiesa; col rappresentante di ogni altra confessione religiosa, nei casi previsti dalla legge.</p> <p>5. Si applicano le regole sull'espropriazione dettate dal diritto internazionale generalmente riconosciuto e da trattati internazionali cui l'Italia aderisce.</p>	

<p>Art. 84</p> <p>Regole generali sulla competenza</p>	
<p>1. L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo che si renda necessario.</p> <p>2. Le regioni emanano tutti gli atti dei procedimenti espropriativi strumentali alla cura degli interessi da esse gestiti, anche nel caso di delega di funzioni statali.</p>	

<p>3. Se l'opera pubblica o di pubblica utilità va realizzata da un concessionario o contraente generale, l'amministrazione titolare del potere espropriativo può delegare, in tutto o in parte, l'esercizio dei propri poteri espropriativi, determinando chiaramente l'ambito della delega nella concessione o nell'atto di affidamento, i cui estremi vanno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo. A questo scopo i soggetti privati cui sono attribuiti per legge o per delega poteri espropriativi, possono avvalersi di società controllata. I soggetti privati possono altresì avvalersi di società di servizi ai fini delle attività preparatorie.</p> <p>4. Per le espropriazioni finalizzate alla realizzazione di opere private, l'autorità espropriante è l'Ente che emana il provvedimento dal quale deriva la dichiarazione di pubblica utilità</p>	
---	--

Sezione II Le fasi del procedimento espropriativo	
Art. 85 Le fasi del procedimento espropriativo	
<p>1. Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio; b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità; c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio. 	

Art. 86 Vincoli derivanti da piani urbanistici	
<p>1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.</p> <p>2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.</p> <p>3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata sulla base dell'art. 27 -</p> <p>4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.</p> <p>5. Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.</p>	

Tali vincoli devono:

- a) essere preordinati all'espropriazione, ovvero avere contenuti sostanzialmente espropriativi, nel senso di comportare uno svuotamento di rilevante entità ed incisività del contenuto della proprietà, mediante imposizione di vincoli a titolo particolare su beni determinati;
- b) superare la durata massima determinata dalla legge come limite temporale del vincolo urbanistico, ove non intervenga l'espropriazione, ovvero non si inizi la procedura attuativa, preordinata all'esproprio, attraverso l'approvazione di piani particolareggiati o di esecuzione, aventi termini massimi di attuazione fissati dalla legge;
- c) superare, sotto il profilo quantitativo la normale tollerabilità della compressione del diritto di proprietà, configurando l'inedificabilità.

Art.87

Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali

1. Se la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.
2. Il vincolo può essere altresì disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare, anche su richiesta dell'interessato, con le modalità e secondo le procedure di cui all'art. 19, commi 2 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.
3. Per le opere per le quali sia già intervenuto, in conformità alla normativa vigente, uno dei provvedimenti di cui ai commi 1 e 2 prima della data di entrata in vigore del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, il vincolo si intende apposto, anche qualora non ne sia stato dato esplicitamente atto.

Art.88

La partecipazione degli interessati

1. Al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento.
2. L'avviso di avvio del procedimento è comunicato personalmente agli interessati alle singole opere previste dal piano o dal progetto. Allorché il numero dei destinatari sia superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso.

Art. 89

Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità

1. La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta:
 - a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona;
 - b) in ogni caso, quando in base alla normativa vigente equivale a dichiarazione di pubblica utilità l'approvazione di uno strumento urbanistico, anche di settore o attuativo, la definizione di una conferenza di servizi o il perfezionamento di un accordo di programma, ovvero il rilascio di una concessione, di una autorizzazione o di un atto avente effetti equivalenti.
2. Le varianti derivanti dalle prescrizioni della conferenza di servizi, dell'accordo di programma o di altro atto di cui all'articolo 87 del presente decreto legislativo, nonché le successive varianti in corso d'opera, qualora queste ultime non comportino variazioni di tracciato al di fuori delle zone di rispetto previste ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753, nonché ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, sono approvate dall'autorità espropriante ai fini della dichiarazione di pubblica utilità e non richiedono nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
3. Qualora non sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità diventa efficace al momento di tale apposizione a norma degli articoli 86 e 87.

Art. 90

Contenuto ed effetti dell'atto che dichiara la pubblica utilità

1. Il provvedimento che dispone la pubblica utilità dell'opera può essere emanato fino a quando non sia decaduto il vincolo preordinato all'esproprio.
2. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità si producono anche se non sono espressamente indicati nel provvedimento che la dispone.
3. Nel provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera può essere stabilito il termine entro il quale il decreto di esproprio va emanato.
4. Se manca l'espressa determinazione del termine di cui al comma 3, il decreto di esproprio può essere emanato entro il termine di cinque anni, decorrente dalla data in cui diventa efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità dell'opera.
5. L'autorità che ha dichiarato la pubblica utilità dell'opera può

<p>disporre la proroga dei termini previsti dai commi 3 e 4 per casi di forza maggiore o per altre giustificate ragioni. La proroga può essere disposta, anche d'ufficio, prima della scadenza del termine e per un periodo di tempo che non supera i due anni.</p> <p>6. La scadenza del termine entro il quale può essere emanato il decreto di esproprio determina l'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità.</p> <p>7. Qualora il vincolo preordinato all'esproprio riguardi immobili da non sottoporre a trasformazione fisica, la dichiarazione di pubblica utilità ha luogo mediante l'adozione di un provvedimento di destinazione ad uso pubblico dell'immobile vincolato, con cui sono indicate le finalità dell'intervento, i tempi previsti per eventuali lavori di manutenzione, nonché i relativi costi previsti.</p>	
---	--

<p>Sezione III Il decreto di esproprio</p>	
<p>Art. 91</p>	
<p>1. Si applicano gli articoli da 20 a 31 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, in materia di determinazione provvisoria e definitiva dell'indennità di espropriazione, occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, decreto di esproprio, effetti dell'espropriazione per i terzi, pagamento dell'indennità di esproprio.</p>	

<p>Sezione IV Entità dell'indennità di espropriazione, cessione volontaria e retrocessione</p>	
<p>Art. 92</p>	
<p>1. Si applicano gli articoli da 32 a 40, da 42 a 54 e 57 bis del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, in materia di entità dell'indennità di espropriazione, utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, indennità dovuta al titolare del bene non espropriato, cessione volontaria, retrocessione totale e parziale, occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio, espropriazione per opere militari, beni culturali, infrastrutture lineari energetiche, tutela giurisdizionale.</p>	