

(N. 107)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori LIBERTINI, LOTTI, DE SABBATA, MAFFIOLETTI, STEFANI, TAREMELLI, BISSO, VISCONTI, ALFANI, CHERI, ANGELIN, GIUSTINELLI, RICCI e PIERALLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 AGOSTO 1983

Norme per il recupero urbanistico ed edilizio delle costruzioni abusive e misure contro le lottizzazioni abusive e per la salvaguardia del territorio

ONOREVOLI SENATORI. — Come è noto, la necessità di una legge nazionale che offra ai comuni la possibilità di operare il recupero urbanistico ed edilizio delle costruzioni abusive e lo regoli, è condivisa da un vasto arco di forze politiche, da vasti settori della cultura urbanistica, da importanti organizzazioni democratiche. Questa necessità, già sottolineata nella relazione alla proposta di legge n. 2766, presentata alla Camera dei deputati il 2 marzo 1979 da un folto gruppo di deputati del PCI, è andata emergendo sempre più evidente in quest'ultimo anno durante il quale sono intervenuti anche alcuni fatti nuovi che debbono essere attentamente meditati.

Il più rilevante è senza dubbio costituito dall'avvenuta approvazione di leggi regionali, come quelle del Lazio e della Sicilia, che, nell'esercizio dei poteri regionali in materia urbanistica, hanno creato le premesse necessarie per chiudere definitivamente la vicenda dell'abusivismo edi-

lizio durata troppo a lungo e nella quale si sono variamente intrecciate motivazioni economiche e sociali e sfrenata speculazione. È però opportuno subito chiarire che questa distinzione va fatta sul piano politico anche per affermare precise responsabilità di chi quella speculazione ha tollerato, ma che sarebbe impossibile porre alla base della sanatoria per la pratica impossibilità di accertare in base a criteri rigidamente oggettivi quando si tratti dell'uno o dell'altro caso: correttamente quindi le leggi regionali ora ricordate non introducono alcuna distinzione tra l'abusivismo edilizio di necessità e quello speculativo ai fini della sanatoria.

Ci si può chiedere, giunti a questo punto, se sia ancora necessaria una legge in materia o se sia invece preferibile lasciare alle regioni la più ampia possibilità delle scelte da ciascuna di esse ritenute più opportune: è però da tener presente a questo proposito che, oltre l'esigenza di assicurare

un minimo di omogeneità nella legislazione vigente allo scopo di non creare troppo rilevanti differenziazioni di trattamento dei cittadini residenti nelle diverse regioni, le leggi regionali lasciano interamente aperto il problema delle sanzioni penali derivanti dalla realizzazione di una costruzione abusiva. Le regioni infatti non hanno alcuna competenza in materia penale e non possono quindi modificare le norme statali nella materia stessa: qualora ci si orientasse nel senso di lasciare interamente alle regioni il compito di provvedere in tema di abusivismo edilizio, avverrebbe che, pur dopo l'applicazione delle norme regionali relative al recupero urbanistico ed edilizio, continuerebbero a trovare applicazione le norme statali relative alle sanzioni anzidette. In altri termini, una costruzione abusiva, sussistendo certe condizioni, potrebbe divenire non più abusiva, ma chi l'ha realizzata continuerebbe ad essere perseguibile penalmente: si tratterebbe chiaramente di un assurdo logico prima che giuridico che occorre evitare, appunto attraverso l'emanazione di norme statali che, quando ricorrano certe condizioni, estinguano l'azione penale per il reato di costruzione abusiva.

La legge statale tuttavia deve essere tale da consentire agli organi di ciascuna regione di adottare le decisioni ritenute più opportune in relazione alle diverse situazioni esistenti nell'ambito del territorio regionale: pertanto la legge statale stessa non può che essere una legge di principi, tendente cioè a porre alcuni punti fermi che fungano da parametri di riferimento per la legislazione regionale, senza per altro predeterminare specificatamente le soluzioni che saranno adottate da ciascuna regione.

A noi sembra che il presente disegno di legge corrisponda in modo corretto a questa necessità. Esso mira a consentire il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di rilevanza sociale ed economica, a stabilire le condizioni per la sanatoria degli edifici sorti in difformità o senza licenza o in contrasto con gli strumenti urbanistici, a dettare norme più severe e più praticabili per bloccare l'espandersi dell'abusivismo. Si tratta di una legge-quadro che enuncia alcune norme « liberatorie » e

pone limiti precisi che dovranno costituire la base di leggi regionali alle quali è demandata la definizione delle procedure e degli strumenti tecnico-amministrativi, dei termini, eccetera.

Punto di riferimento della nostra proposta sono le cause che hanno generato e contraddistinguono il fenomeno dell'abusivismo e le sue caratteristiche: fenomeno diffuso in tutto il territorio nazionale, in particolare nel sud, nel centro e in numerose province settentrionali. In proposito non esistono precise statistiche nazionali. Si sa con approssimazione che a Roma siamo in presenza di circa 800.000 abitanti in case abusive, a Napoli e provincia di oltre 450.000, a Palermo di circa 150.000. Di fatto l'abusivismo ha assunto dimensioni tali da costituire un fatto di rilevanza politica e sociale tale da far ritenere inattuabili l'applicazione di misure meramente amministrative o repressive. Esso è andato via via manifestandosi ed estendendosi sotto la spinta di esigenze sociali, come risposta impropria al bisogno della casa, trovando una certa giustificazione in vasti settori della coscienza popolare nella carenza dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa e, in generale, nella politica, ispirata alle ragioni della rendita e della speculazione, che per trent'anni è stata realizzata in questo settore.

Queste « giustificazioni » che dovrebbero venir meno con l'avvio di una nuova politica della casa sulla base della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del piano decennale e dell'equo canone non possono, d'altro canto, indurci a sottovalutare gli aspetti rilevanti di natura speculativa che spesso si confondono con l'abusivismo di bisogno.

Altro punto di riferimento sono gli interessi irrinunciabili della collettività alla difesa del territorio, dell'assetto urbanistico e dei valori ambientali, storici ed artistici, le cui violazioni debbono essere escluse da ogni tipo di sanatoria e severamente perseguite.

Le costruzioni abusive risultano essere praticamente di tutti i tipi e con le più diverse destinazioni d'uso: alloggi permanenti dei titolari, seconde case, impianti produttivi, di servizio (fabbriche, magazzi-

ni, laboratori artigiani, depositi, alberghi, impianti sportivi, camping, eccetera) in cui esercita l'attività il proprietario o i propri familiari, o sono dati in affitto. Il nostro disegno di legge interviene in presenza di una situazione (pressochè generalizzata) nella quale è impossibile discriminare (concedendo o negando la sanatoria) gli abusi connessi per esigenze primarie da quelli motivati da ragioni di convenienza o connessi a fini speculativi poichè essi, nella maggior parte dei casi, coesistono nelle stesse lottizzazioni, nelle stesse zone, spesso in edifici posti l'uno a fianco dell'altro. Oltre che dal punto di vista tecnico, questa discriminazione ci sembra improponibile anche dal punto di vista costituzionale, poichè le violazioni e i reati commessi che si vorrebbero sanare o meno sono spesso della stessa natura, anche se di portata e di rilievo diverso, e le sanzioni previste dall'attuale legislazione sono le medesime.

Il disegno di legge si articola su due principi la cui applicazione è rimessa alla discrezione dei comuni: il recupero urbanistico per insediamenti abusivi di rilevanza sociale ed economica, in presenza della possibilità di dotare queste zone dei servizi necessari, attraverso una variante *ad hoc* ai piani regolatori generali o per mezzo di altri strumenti urbanistici; la concessione in sanatoria per le costruzioni sorte illegalmente fuori delle zone oggetto di recupero, qualora sussistano determinate condizioni. La concessione in sanatoria deve avvenire alle condizioni previste dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dalle relative leggi regionali, e previo pagamento del contributo di concessione previsto dalla stessa legge.

Tale contributo è dovuto tuttavia in misura ridotta, secondo criteri che è demandato alla legge regionale di stabilire, tenendo conto della vetustà, dello stato di conservazione, dell'uso e della tipologia edilizia delle costruzioni per le quali la concessione edilizia in sanatoria viene richiesta; riduzioni particolari sono poi previste per le costruzioni abusive realizzate prima dell'entrata in vigore di norme — come quelle contenute nelle leggi 6 agosto 1967, n. 765, e 28 gennaio 1977, n. 10 — che

hanno posto in misura crescente a carico di chi realizza nuove costruzioni gli oneri per le urbanizzazioni necessarie.

Nessun contributo è invece dovuto per le costruzioni che presentino lievi difformità di carattere edilizio rispetto alla licenza o concessione già rilasciata.

È da sottolineare infine che si è prevista altresì la possibilità da parte dell'interessato di richiedere la rateazione del contributo di concessione, se dovuto, e l'estinzione, in seguito al rilascio della concessione in sanatoria, dei reati previsti dalle norme vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera abusiva.

Un problema particolare è costituito dalle costruzioni sorte in zone assoggettate a vincoli particolari da leggi speciali dello Stato o delle regioni, e dai piani regolatori generali, quelle che pregiudicano l'uso e la destinazione di aree riservate a servizi e comunque soggette a vincoli di interesse pubblico, gli edifici abusivi o realizzati in difformità parziale o totale di particolari ed esplicite prescrizioni condizionanti della licenza edilizia tesa a garantire la pubblica incolumità ed igiene nonchè valori artistici, storici, ambientali.

La pur doverosa tutela di tali interessi non può avvenire ignorando l'esistenza delle particolari situazioni di bisogno che possano aver determinato la realizzazione della costruzione abusiva: pertanto si è prevista l'assegnazione di un corrispondente alloggio economico e popolare ai soggetti che abbiano i necessari requisiti e che abitino in edifici per i quali la concessione in sanatoria non può essere rilasciata e che debbano essere conseguentemente demoliti.

Ai proprietari di lotti vincolati a destinazioni pubbliche in conseguenza delle norme sul recupero urbanistico ed edilizio può essere assegnato dal comune, in alternativa all'indennità di espropriazione, altro lotto edificabile al fine di realizzare l'alloggio proprio o di un componente della propria famiglia.

Tali norme consentiranno, come abbiamo accennato all'inizio, di chiudere definitivamente la partita dell'abusivismo edilizio derivante da meccanismi speculativi ma an-

che da autentiche situazioni di bisogno di una abitazione, altrimenti inaccessibile ai prezzi di un mercato che spesso è di vera e propria rapina.

A questo punto occorre però creare le condizioni affinché lo stesso fenomeno non si ripresenti in avvenire: l'attuazione del programma decennale per l'edilizia pubblica può costituire un valido avvio nel senso di garantire l'espansione dell'edilizia residenziale pubblica, ma non è certamente sufficiente se non è accompagnato da misure che contribuiscano a tagliare alla radice la speculazione fondiaria ed edilizia.

Abbiamo pertanto ritenuto necessario garantire la disponibilità di un'area urbanizzata per tutti coloro che abbiano i requisiti per ottenere un alloggio economico e popolare e che intendano realizzare un'abitazione avente tali caratteristiche per il proprio nucleo familiare: abbiamo inoltre prevista l'esenzione totale dal pagamento del contributo di concessione, stabilito dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per coloro che realizzino la costruzione stessa senza alcun contributo dello Stato.

Inoltre la regione, con proprie norme, può stabilire una riduzione del contributo suddetto per coloro che hanno redditi tali da poter ottenere un mutuo agevolato ai sensi dell'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Si realizza in tal modo una gamma di agevolazioni diverse: disponibilità di area urbanizzata per coloro che dispongano di redditi più bassi, ed inoltre, per gli stessi soggetti, esonero dal pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, quando costruiscano senza il contributo dello Stato; esonero parziale dal contributo stesso, di-

sposto dalla regione, per coloro che abbiano un reddito tale da poter ottenere un mutuo agevolato e non un alloggio di edilizia sovvenzionata.

A questo punto sarà possibile per i lavoratori sottrarsi alla morsa della speculazione senza piombare nuovamente nell'abusivismo di necessità, che distrugge il territorio e determina, attraverso una innaturale alleanza con la speculazione edilizia e fondiaria, la compromissione del territorio.

Contemporaneamente occorre tagliare le gambe alla speculazione: a tal fine abbiamo previsto la nullità degli atti di trasferimento degli edifici o parti di essi ove non risultino gli estremi della concessione a costruire o della licenza di abitabilità o di agibilità; al tempo stesso abbiamo attribuito alle regioni il potere di disporre che gli atti di frazionamento della proprietà fondiaria, nei comuni dove si riscontrino in modo particolare fenomeni di lottizzazione « selvaggia », siano sottoposti ad apposita autorizzazione del sindaco, pena la confisca dei terreni frazionati senza autorizzazione e la non iscrizione del frazionamento nei registri immobiliari; parimenti, per motivi di equità, abbiamo ritenuto di escludere dall'autorizzazione suddetta gli atti di compravendita tendenti ad accorpere proprietà finitime, gli atti di divisione a seguito di successione e gli atti di trasferimento della proprietà fra ascendenti di primo grado e collaterali di secondo grado.

Ciò renderà possibile un efficace controllo sulla utilizzazione del territorio da parte del comune, stroncando sul nascere quei frazionamenti della proprietà fondiaria che, mediante astuzie legali e non, hanno fin qui costituito la premessa necessaria dell'abusivismo edilizio.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Concessione edilizia in sanatoria)

In deroga a quanto stabilito dall'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la concessione prevista dallo stesso articolo 1 può essere richiesta anche per le opere eseguite in totale o parziale difformità o in assenza di licenza o di concessione edilizia o in base a licenza o concessione edilizia successivamente annullata, purchè ultimate entro il 31 dicembre 1979.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, una costruzione si intende ultimata quando sia stato eseguito il rustico e sia stata coperta.

Art. 2.

(Norme regionali per il recupero urbanistico ed edilizio)

Entro il 31 dicembre 1981 la regione stabilisce con proprie norme le procedure:

a) per il rilevamento da parte di ciascun comune delle costruzioni di cui all'articolo 1 della presente legge;

b) per la perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi eventualmente esistenti in ciascun comune, intendendosi come tali gli aggregati edilizi che, pur se difformi dalle norme e prescrizioni urbanistiche vigenti, abbiano rilevante importanza sotto il profilo economico e sociale;

c) per il rilascio delle concessioni in sanatoria relative alle costruzioni di cui all'articolo 1 della presente legge, non comprese nei nuclei perimetrali di cui alla precedente lettera b), quando il rilascio della concessione non contrasti con l'attuazione degli strumenti urbanistici e sussistano le opere di urbanizzazione o ne sia prevista la realizzazione nei successivi due anni;

d) per l'adozione e l'approvazione delle varianti eventualmente necessarie agli strumenti urbanistici esistenti, finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio dei nuclei perimetrali. I comuni non dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione alla data di entrata in vigore della presente legge dovranno in sede di adozione del proprio strumento urbanistico espressamente prevedere il recupero urbanistico ed edilizio dei nuclei perimetrali. Le varianti debbono uniformarsi alle vigenti norme che impongono particolari vincoli e contenere l'indicazione delle aree, anche all'esterno dei nuclei perimetrali, da adibire a servizi e impianti pubblici o di pubblico interesse.

Tutti i comuni che procedono all'adozione delle varianti di cui alla precedente lettera d) sono obbligati a formare, ancorchè non obbligati ai sensi delle norme vigenti, i piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, o di procedere agli opportuni ampliamenti di quelli già approvati qualora necessari.

Le aree comprese nei piani di cui al precedente comma non sono computate ai fini delle percentuali di cui all'articolo 3 della citata legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3.

(Rilascio della concessione in sanatoria)

La concessione in sanatoria, nei limiti fissati dall'articolo 1 della presente legge, è rilasciata dal comune a domanda del proprietario dell'immobile entro termini stabiliti dalla legge regionale.

Quando l'edificio sia di proprietà divisa o indivisa comune a più soggetti, sono abilitati a presentare la domanda di concessione per l'intero fabbricato i comproprietari che rappresentano più del 50 per cento della consistenza dell'edificio medesimo. I richiedenti sono obbligati agli adempimenti previsti dalla presente legge, compreso il pagamento del contributo riferito all'in-

tero edificio, salvo la rivalsa, ai sensi delle leggi vigenti, nei confronti degli altri proprietari.

Art. 4.

(Costruzioni realizzate su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici)

Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in totale difformità della licenza o della concessione edilizia o in assenza di essa, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere per fini edilizi l'uso del suolo ove insiste la costruzione; in assenza di tale disponibilità, le costruzioni sono gratuitamente acquisite e immesse nel patrimonio rispettivamente dello Stato o degli enti stessi, salvo il potere del sindaco di ordinare la demolizione da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 60 giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali, previo consenso del soggetto pubblico proprietario dell'area. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora si proceda all'acquisizione della costruzione ai sensi del precedente comma, il sindaco, con propria ordinanza, può assegnare l'immobile per uso di abitazione a chi lo occupa a tale titolo o anche ad altri soggetti, con il canone stabilito ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, o, qualora ne ricorrano i presupposti, della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Art. 5.

(Condizioni per la concessione in sanatoria)

La concessione in sanatoria di cui all'articolo 1 della presente legge è subordinata all'accertamento da parte del comune della

conformità della costruzione per la quale la concessione viene richiesta agli strumenti urbanistici esistenti o quali risulteranno dopo l'introduzione delle varianti di cui all'articolo 2 della presente legge, o alla sussistenza delle condizioni stabilite dalla lettera c) dello stesso articolo 2, nonché delle opere eventualmente necessarie per consentire il rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità.

Nell'ambito degli insediamenti individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della presente legge, è sospesa l'applicazione delle sanzioni amministrative fino all'approvazione delle varianti di cui alla successiva lettera d) dello stesso articolo 2.

Il rilascio della concessione di cui al precedente comma è altresì subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La regione con proprie norme stabilisce i criteri per la determinazione del contributo entro i limiti fissati dalle leggi regionali emanate in attuazione degli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, tenendo conto della vetustà, dello stato di conservazione, dell'uso e della tipologia edilizia delle costruzioni per le quali la concessione edilizia in sanatoria viene richiesta.

Per le costruzioni terminate prima del 6 agosto 1967 il contributo di cui al precedente comma è ridotto al 10 per cento; per quelle terminate prima del 28 gennaio 1977 è ridotto al 50 per cento.

Art. 6.

(Concessione in sanatoria per opere eseguite in difformità della licenza o della concessione edilizia)

Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, stabilisce i criteri in base ai quali può essere rilasciata la concessione in sanatoria senza che ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 5 della presente legge quando trattasi di opere eseguite entro il 31 dicembre 1979 e che presentino

difformità rispetto alla licenza o concessione già rilasciata.

Le difformità di cui al precedente comma sono quelle riguardanti le norme dei regolamenti edilizi nonchè quelle non superiori al 3 per cento delle misure riguardanti l'altezza, i distacchi, le superfici utili e il volume, che comunque non comportino aumento dei vani abitabili.

Con la stessa deliberazione di cui al primo comma sono anche stabiliti i criteri per il rilascio, a domanda dell'interessato, di autorizzazioni in sanatoria quando trattasi di opere eseguite entro il 31 dicembre 1979 in assenza o in difformità dell'autorizzazione stabilita dall'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per le concessioni e le autorizzazioni in sanatoria previste dal presente articolo non è dovuto il contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, o, quando trattasi di autorizzazione in sanatoria, il contributo stabilito dal successivo articolo 5 della legge citata.

Art. 7.

(Corresponsione del contributo e sua rateizzazione)

Il contributo di cui all'articolo 5 può essere corrisposto anche con versamenti rateali a partire dalla presentazione della domanda di cui al primo comma dell'articolo 3 e secondo modalità da stabilirsi con la legge regionale.

Nel caso la concessione edilizia sia negata per mancanza di presupposti di legge, le somme anticipate vengono restituite al richiedente senza diritto ad interessi.

L'importo del contributo sarà liquidato dal comune in sede di rilascio della concessione edilizia e l'eventuale conguaglio dovrà essere corrisposto all'atto del rilascio medesimo, salvo che i relativi obblighi non vengano garantiti da fidejussione prestata da un istituto bancario o assicurativo ritenuto idoneo dal comune.

Art. 8.

(Sanzioni amministrative)

In caso di mancata presentazione della domanda di concessione entro i termini stabiliti dalla legge regionale, trovano immediata applicazione le sanzioni previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 9.

(Sospensione ed estinzione dell'azione penale)

Qualora, a seguito della presentazione della domanda di cui agli articoli 3 e 6, venga rilasciata la concessione in sanatoria ed il concessionario provveda ai relativi adempimenti, o venga rilasciata l'autorizzazione in sanatoria di cui all'articolo 6, terzo comma, o si applichino il primo ed il secondo comma del successivo articolo 10, si estinguono i reati previsti dalle norme vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera abusiva e, se vi è stata condanna, ne cessa l'esecuzione.

L'esercizio dell'azione penale rimane sospeso finchè il procedimento amministrativo di rilascio della concessione o dell'autorizzazione non sia esaurito.

La sospensione è disposta dal giudice anche d'ufficio, con ordinanza, in qualsiasi stato e grado del procedimento, sulla base della comunicazione della pendenza del procedimento amministrativo.

Il pretore comunica immediatamente l'ordinanza di sospensione al procuratore della Repubblica.

E fatta salva l'azione penale per il reato di lottizzazione abusiva di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 10.

(Lotti vincolati a destinazioni pubbliche ed edifici da demolire)

Ai proprietari di lotti altrimenti edificabili inclusi nella variante di cui all'artico-

lo 2 della presente legge, che siano vincolati a destinazioni pubbliche o comunque per finalità pubbliche, può essere da parte del comune assegnato, in alternativa all'indennità di espropriazione, altro lotto edificabile nell'ambito delle zone di edilizia residenziale pubblica al fine di realizzarvi l'alloggio proprio o di un componente della propria famiglia.

I soggetti abitanti, a titolo di proprietà o di locazione corrente da data anteriore alla presente legge, in edifici dei quali sia eventualmente prevista la demolizione possono ottenere l'assegnazione di un corrispondente alloggio economico e popolare qualora ne posseggano i requisiti.

La demolizione non può aver luogo prima dell'avvenuta consegna dell'alloggio assegnato o di altro alloggio provvisorio.

Qualora il proprietario del lotto soggetto ad esproprio rifiuti la permuta e costruisca sul lotto stesso, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 15, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 11.

(Vendita di immobili abusivi o compresi in lottizzazioni abusive)

Gli atti di compravendita di immobile sono nulli e non possono essere trascritti nei registri immobiliari ove da essi non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della licenza di abitabilità o di agibilità degli immobili stessi.

Art. 12.

(Salvaguardia del territorio e misure contro le lottizzazioni abusive)

La regione può individuare, sentiti i comuni interessati, le zone entro le quali non può essere effettuato senza autorizzazione del sindaco nessun frazionamento che comporti la formazione di particelle inferiori all'unità minima prevista dagli strumenti urbanistici ai fini edificatori ovvero che,

fuori del perimetro dei centri abitati, compresi nei comuni sprovvisti di detti strumenti la formazione di particelle inferiori a 10.000 metri quadrati.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui al precedente comma gli atti di compravendita tendenti ad accorpate proprietà finitime, gli atti di divisione a seguito di successioni e gli atti fra discendenti di primo grado e collaterali di secondo grado.

Gli atti di trasferimento della proprietà dei terreni compresi nelle zone identificate dalla regione ai sensi del primo comma del presente articolo e risultanti da frazionamenti non possono essere trascritti nei registri immobiliari senza la predetta autorizzazione.

I terreni frazionati senza l'autorizzazione di cui al primo comma sono confiscati; si applicano le sanzioni previste dall'articolo 41, primo comma, lettera b), della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 13.

(Somministrazione di forniture di servizi pubblici)

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per opere prive di concessione ad edificare da realizzare o realizzare dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Art. 14.

(Benefici fiscali)

Per le costruzioni ultimate entro il 31 dicembre 1979, la concessione della sanatoria ai sensi della presente legge dà diritto al godimento delle agevolazioni e delle previdenze di cui all'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e fa cessare pertanto gli effetti della revoca e della decadenza dai benefici suddetti.

Art. 15.

(Cessione di aree nei piani di zona ed esenzione dal contributo per le opere di urbanizzazione)

Il comune con deliberazione del consiglio comunale individua la quota delle aree di cui all'undicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, da cedere a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e successive modificazioni, che intendano costruire direttamente per il proprio nucleo familiare una abitazione avente le caratteristiche tipologiche stabilite dalle norme vigenti per l'edilizia economica e popolare.

Per le costruzioni realizzate ai sensi del precedente comma non è dovuto il contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, qualora chi esegue la costruzione non fruisca di mutui agevolati con contributo dello Stato.

La regione, con proprie norme, può prevedere una riduzione del contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per i soggetti percettori di redditi di cui all'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.