SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 959)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici

(COMPAGNA)

di concerto col Ministro dell'Interno

(ROGNONI)

col Ministro di Grazia e Giustizia

(MORLINO)

col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

(LA MALFA)

col Ministro delle Finanze

(REVIGLIO)

col Ministro del Tesoro

(PANDOLFI)

col Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste

(MARCORA)

col Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato

(BISAGLIA)

e col Ministro per i Beni culturali e ambientali

(BIASINI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 GIUGNO 1980

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante sanzioni amministrative in materia edilizia ed urbanistica. Disciplina e recupero delle opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della medesima legge

---

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2/3/4

ONOREVOLI SENATORI. 1. — Il presente disegno di legge è inteso a fronteggiare il fenomeno dell'abusivismo in materia urbanistico-edilizia. A sollecitare il provvedimento concorrono due esigenze: una prima è quella di chiarire, integrare e potenziare le sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (legge Bucalossi); la seconda, quella di disciplinare le situazioni derivanti dall'abusivismo pregresso. Si tratta di due esigenze, ma di un'unica « filosofia »: contrastare efficacemente l'abusivismo attraverso un maggior rigore e una migliore articolazione delle sanzioni, per il futuro; risolvere la complessa problematica nata dagli abusi commessi in un passato, che non deve ripetersi, senza facili sanatorie, selezionando le diverse situazioni ed attuando, ove possibile, un'azione di recupero e di riqualificazione degli insediamenti abusivi.

Le modifiche che si propongono al sistema sanzionatorio della legge Bucalossi sono dettate dall'esperienza maturatasi in oltre tre anni di applicazione. Appare, oggi, necessario chiarire, integrare e completare il già rigoroso sistema previsto da detta norma, con nuove disposizioni intese a chiudere altri varchi all'abusivismo, colpendolo non solo con le misure repressive ma anche con misure intese a scoraggiarlo.

Rinviando, per una più ampia illustrazione, a quanto si dirà a proposito dei singoli articoli, è opportuno accennare ad alcune delle disposizioni proposte, per mettere in rilievo il carattere « deterrente » e l'automaticità dell'applicazione: così, ad esempio, gli atti giuridici aventi per oggetto edifici sono nulli e non possono essere trascritti nei registri immobiliari se da essi non risultino gli estremi della concessione e della licenza edilizia; il canone di locazione delle costruzioni abusive ultimate dopo il 30 gennaio 1977 deve essere versato dall'inquilino, per la metà, nelle casse del comune. Quanto alle lottizzazioni abusive — che così gravemente hanno inciso sul territorio — è prevista non solo la nullità degli atti riguardanti i terreni in esse compresi, ma anche l'acquisizione gratuita da parte del comune dell'intera area lottizzata.

Come è facile notare, si tratta di norme intese ad impedire la commerciabilità dei beni ed a colpirli quali fonti di reddito; e pertanto, appaiono particolarmente efficaci.

Quanto all'abusivismo pregresso, è da far presente che una sua specifica disciplina, attraverso una legge-quadro, è richiesta anche dall'esigenza di stabilire princìpi informatori atti ad indirizzare le iniziative assunte da talune regioni, che propongono soluzioni a volte non corrette sotto il profilo del merito (in quanto concepite come pura e semplice sanatoria degli abusi commessi) e, in ogni caso, inadeguate (considerato che determinati aspetti della regolamentazione dell'abusivismo, quali quelli di carattere penale, non possono essere disciplinati con provvedimento regionale, perchè riservati alla legge statale).

Una disciplina dell'abusivismo precedente l'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977 è richiesta, però, anche dalla nuova situazione legislativa determinatasi con l'entrata in vigore della legge ora menzionata: questa, infatti, ha inasprito le sanzioni per l'abusivismo, introducendo anche nuovi ed originali strumenti per colpirlo, ma ha omesso di prevedere una esplicita disciplina per le situazioni abusive pregresse, con conseguente incertezza circa le sanzioni da applicare nei loro confronti.

È sorta, così, l'esigenza di chiudere, anche formalmente, un periodo, con l'effetto di eliminare le vecchie pendenze che gravano sui comuni assorbendo, a volte, tutta la loro capacità di intervento nel settore della vigilanza sull'attività costruttiva, per aprirne uno nuovo nel quale più affinati strumenti di repressione e prevenzione consentiranno, come si è detto, una più efficace lotta agli abusi in materia urbanistico-edilizia.

Il disegno di legge opera in forma selettiva — sia riguardo al tempo sia riguardo alla « qualità » — nei confronti dell'abusivismo pregresso.

Quanto al tempo, il provvedimento considera due periodi: quello fino al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge ponte n. 765 del 1967); quello com-

preso fra il 1° settembre 1967 ed il 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della legge Bucalossi).

Per gli abusi commessi nel primo periodo, si stabilisce la non applicabilità delle sanzioni, salvo il caso di opere che ledono interessi di caratterere storico, artistico ed ambientale, ovvero siano in contrasto con destinazioni urbanistiche di carattere pubblico (parchi, spazi pubblici, ecc.); queste ultime comportano in ogni caso — in qualunque momento eseguite — la sanzione della demolizione. Si è ritenuto di proporre, per gli abusi commessi in detto periodo, l'inapplicabilità delle sanzioni, trattandosi di opere realizzate in un tempo assai lontano (non meno di tredici anni fa), e perciò di situazioni consolidate e difficilmente modificabili e, comunque, di opere che, come si è detto, non incidono su interessi di carattere pubblico e quindi non creano particolari turbative all'assetto urbanistico-edilizio dei centri abitati.

Inoltre, si tratta di abusi commessi vigente la legge urbanistica del 1942, quando esisteva ancora qualche incertezza circa la necessità di ottenere, per costruire, la licenza edilizia in qualsiasi parte del territorio comunale, stante la formulazione dell'articolo 31 di detta legge, che prevedeva l'obbligo di tale autorizzazione soltanto per le costruzioni da realizzare « nei centri abitati » e nelle « zone di espansione » dei piani regolatori: cosicchè la ricerca di abusi perpetrati in tale periodo potrebbe aprire un contenzioso non indifferente.

La normativa relativa al secondo periodo — quello compreso tra la legge ponte e la legge Bucalossi — stabilisce una distinzione degli abusi, a seconda che le opere siano conformi alla normativa urbanistico-edilizia esistente prima della legge Bucalossi ovvero siano conformi alla normativa posteriore a tale legge.

Per la prima categoria di abusi si prevede la concessione in sanatoria gratuita, salvo il pagamento degli oneri di urbanizzazione, quando le relative opere siano inesistenti ovvero inadeguate.

Per la seconda categoria di opere abusive — cioè quelle difformi dalla normativa vigente al 30 gennaio 1977, ma conformi a quella in vigore al momento del rilascio della concessione (che, comunque, non può essere assentita oltre un termine prefissato dalla legge), è prevista la concessione onerosa, cioè previo pagamento del relativo contributo.

Appare opportuno sottolineare che — diversamente da quanto contemplato per le costruzioni antecedenti alla legge ponte — per le opere abusive realizzate nel periodo intercorrente tra questa legge e la Bucalossi non è prevista alcuna sanatoria, almeno nell'accezione usuale di questo termine, nel senso, cioè, di rendere non perseguibili, in via amministrativa e penale, le opere abusive, pur restando queste in contrasto con la normativa urbanistica. È contemplata invece soltanto la concessione in sanatoria subordinata, in ogni caso, alla conformità dell'opera alla normativa urbanistico-edilizia esistente al momento in cui l'abuso è stato commesso ovvero sopravvenuta.

Ad evitare che i « titolari » delle costruzioni abusive continuino a restare nell'anonimato senza che nessuno di fatto li persegua, è stabilito un termine (12 mesi), per la richiesta della concessione in sanatoria (che è, in sostanza, un'autodenunzia), trascorso il quale esse sono sottoposte alle sanzioni della legge Bucalossi, certamente più pesanti di quelle vigenti nel momento in cui le infrazioni sono state commesse.

Le costruzioni abusive, poi, che non possono beneficiare della concessione in sanatoria e cioè quelle che restano in contrasto con le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici sono assoggettate alla sanzione pecuniaria e, nel caso di mancata denuncia, entro un termine stabilito dalla legge, sono anch'esse sottoposte alle più pesanti sanzioni della legge n. 10.

Come si è già accennato, per le costruzioni che incidono su interessi di carattere storico-artistico ed ambientale ovvero siano in contrasto con destinazioni urbanistiche di carattere pubblico è prevista la sanzione della demolizione in qualsiasi momento siano state eseguite. Come vedesi, il disegno di legge, mentre da una parte prevede misure selettive di sanatoria nei riguardi dell'abusi-

vismo pregresso, adotta nei suoi confronti criteri di particolare rigore quando esso lede interessi di particolare rilievo sotto il profilo urbanistico, storico, artistico ed ambientale, al punto da escludere — come prevedeva le precedente normativa della legge-ponte — la sanzione pecuniaria e da rendere obbligatoria la demolizione (l'eliminazione cioè dell'opera abusiva), stabilendo altresì un termine preciso entro il quale il comune deve provvedere e prevedendo, in caso di inerzia del comune, l'intervento sostitutivo della Regione o dello Stato.

Sempre per quanto riguarda l'abusivismo pregresso il disegno di legge prende anche in considerazione le situazioni costituite da nuclei insediativi in tutto o in gran parte abusivi: situazioni che si verificano soprattutto nella periferia di alcune grandi città e che presentano aspetti gravi sotto il profilo urbanistico, igienico e sociale. In questi casi viene prevista un'azione di recupero urbanistico — da realizzare attraverso apposite varianti — degli insediamenti, allo scopo soprattutto di eliminare le carenze di spazi pubblici, di servizi sociali e di *standards*.

La disciplina della formazione di tali varianti è rimessa alle Regioni, ma sono stabiliti precisi limiti perchè si possa procedere al recupero urbanistico: limiti che sono intesi a garantire l'esistenza di condizioni che da una parte giustifichino, sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico, il recupero di detti insediamenti e dall'altro escludano l'esistenza di controindicazioni di carattere paesistico, ambientale, archeologico, eccetera.

Questa parte del disegno di legge è particolarmente qualificante, anche e soprattutto sotto il profilo sociale, poichè le norme in essa contenute sono intese a riqualificare quei nuclei abusivi (come, ad esempio, le borgate della città di Roma) che sono sorti per motivi di necessità, sono ormai consolidati e sono abitati da categorie a basso reddito: riqualificare nel senso di fornirli di una adeguata dotazione di servizi, la cui carenza rende particolarmente disagiate le condizioni di vita di coloro che vi sono insediati e costituisce, pertanto, causa di autentica degradazione sociale degli insediamenti medesimi.

È interessante notare che, nel definire i princìpi cui si debbono attenere le Regioni nel legiferare in materia, il disegno di legge stabilisce l'esclusione dall'azione di recupero per gli insediamenti di lusso, turistici o comunque destinati a residenza non permanente.

2. — Il disegno di legge si articola in due capi, dei quali il primo riguarda il potenziamento delle sanzioni amministrative stabilite dalla legge Bucalossi nei confronti delle costruzioni abusive realizzate dopo la sua entrata in vigore ed il secondo l'abusivismo pregresso.

Il capo I contiene modifiche e integrazioni all'articolo 15 della legge Bucalossi.

Gli articoli da 1 a 10 sostituiscono l'articolo 15 della legge n. 10 del 1977 senza sovvertirlo, ma modificandolo in più punti.

Una prima modifica (articolo 2, secondo comma) comporta la decadenza dalla concessione per il mancato versamento del contributo entro 120 giorni dal termine stabilito. Si colma così una lacuna, in quanto la norma vigente (primo comma dell'articolo 15) nulla dispone al riguardo.

Resta ferma la disposizione sanzionatoria (art. 3) che riguarda le opere eseguite in assenza della concessione o in totale difformità da questa. Si dà, però, una definizione delle opere « eseguite in totale difformità » riconducendole a « quelle che comportano variazioni essenziali al progetto ». Tale definizione ricorre frequentemente nella giurisprudenza del giudice amministrativo: e, comunque, è integrata dal disposto del successivo articolo 9 del disegno di legge, che, sulla base di alcuni criteri di indirizzo, affida al Ministro dei lavori pubblici, sentite le Regioni, il potere di stabilire, con proprio decreto, quali sono le variazioni (e cioè le difformità) essenziali e quelle di lieve entità: distinzione molto importante, data la notevole diversità delle sanzioni previste per le due categorie di abusi.

È prevista la possibilità di chiedere una concessione, in sanatoria, sia per le opere eseguite in assenza di concessione sia per

quelle totalmente difformi dalla concessione ottenuta, sempre che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui le opere sono state realizzate (cosiddetto abusivismo formale).

Allo scopo, però, di scoraggiare queste forme di abusivismo, che sono, peraltro, particolarmente diffuse nelle zone periferiche della città ovvero ricorrono quando si tratta di opere e di interventi parziali da eseguire su edifici esistenti, si è stabilito che, per ottenere la concessione in sanatoria, l'interessato dovrà corrispondere il relativo contributo in misura doppia di quella normale.

Tale disposizione elimina ogni dubbio interpretativo circa i limiti di applicabilità della sanatoria dopo l'entrata in vigore della legge Bucalossi. È noto, infatti, che parte della dottrina e della giurisprudenza ha sostenuto che il vigente articolo 15 di tale legge avrebbe limitato l'applicabilità dell'istituto della sanatoria al solo caso esplicitamente previsto dal medesimo articolo 15: e cioè a quello del comma dodicesimo, riguardante le variazioni che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni.

Una importante precisazione rispetto alla normativa vigente riguarda l'area da acquisire gratuitamente insieme con l'opera abusiva; si stabilisce che l'acquisizione deve riguardare l'area di pertinenza secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico, cioè quella che è necessaria a rendere conforme a detto strumento il rapporto tra area e volume realizzato (art. 3).

Anche per il procedimento relativo all'acquisizione gratuita si propone una modifica, consistente nell'eliminazione della vidimazione della prevista ordinanza sindacale da parte del pretore. Pertanto, detta ordinanza costituisce direttamente titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione nel possesso, conseguendosi, così, una semplificazione e una notevole accelerazione del procedimento. È prevista, infine, la soppressione del riferimento alla facoltà di ricorrere al TAR contro l'ordinanza del sindaco, che appare superfluo, stante il precetto dell'articolo 113 della Costituzione (art. 3).

A proposito della « gratuita acquisizione » è da rilevare che si è ritenuto di conservare la dizione originale e di non adottare quella di « confisca », che a gran parte della dottrina sembra più corretta, in quanto la « confisca amministrativa », a differenza della « gratuita acquisizione» , è istituto codificato e ampiamente trattato in dottrina e in giurisprudenza proprio come sanzione amministrativa comminata con funzione repressiva di un illecito amministrativo. Ma è sembrato che il legislatore, nell'adottare il termine « gratuita acquisizione », abbia voluto attribuire all'intervento comunale un carattere di maggiore automaticità, una portata più ampia, considerato anche che, nei confronti dell' « acquirente », non possono essere esperite azioni, specie da parte di terzi, che, invece, sarebbero ammissibili nel caso della confisca.

Una innovazione di rilievo proposta con il disegno di legge (art. 4) è costituita dalla introduzione di sanzioni specifiche per l'esecuzione di opere abusive di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero intese a modificare la destinazione di uso, in assenza di concessione. Per esse è prevista la demolizione o rimozione entro un termine stabilito dal sindaco e l'applicazione di una sanzione pecuniaria in caso di mancata esecuzione entro detto termine. Anche per gli abusi in questione è prevista la possibilità di ottenere la concessione in sanatoria, sempre che le opere siano conformi alla normativa vigente nel momento in cui sono state realizzate, ma dietro corresponsione di un contributo di concessione in misura doppia di quella normale.

Al sindaco è attribuita (art. 5) la potestà, in caso di annullamento della concessione, di determinare la sanzione pecuniaria, per le opere destinate alla residenza, in misura pari al valore locativo calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392. In tal modo si snellisce la procedura vigente, che attribuisce tale compito all'ufficio tecnico erariale; e la determinazione della sanzione acquista carattere di certezza e di automaticità.

Quanto alle opere parzialmente difformi (per le quali la norma sanzionatoria vigente

viene modificata solo formalmente) si propone (art. 6) una definizione che le identifica in « quelle che comportano variazioni di lieve entità e, comunque, non essenziali, al progetto oggetto della concessione ». Come già si è detto, ai sensi dell'articolo 9 del disegno di legge, è attribuito al Ministro dei lavori pubblici il potere di stabilire, sentite le Regioni, quali sono le « variazioni essenziali » e quelle di « lieve entità ». In tal modo si potranno eliminare le incertezze e le difficoltà di applicazione del vigente articolo 15 della legge n. 10 del 1977, stabilendo una precisa linea di demarcazione tra i due tipi di difformità.

Non sono stati modificati i commi tredicesimo e quattordicesimo di detto articolo 15, che riguardano il cosiddetto abusivismo demaniale, per la cui nuova disciplina è in preparazione altro e distinto disegno di legge.

Il quindicesimo comma è stato abrogato perchè sostituito dall'articolo 10, quinto e sesto comma, del presente disegno di legge.

L'articolo 10 è inteso, soprattutto a prevenire, mediante la dissuasione, l'abusivismo, rendendo le opere abusive non « commerciabili » o meno redditizie.

Si stabilisce, perciò, che gli atti giuridici aventi per oggetto edifici o parti di essi sono nulli e non possono essere trascritti se non siano corredati dall'indicazione degli estremi della licenza edilizia o della concessione secondo il momento nel quale gli edifici stessi sono stati realizzati; ovvero di dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'esistenza dell'immobile in data anteriore al 1° settembre 1967.

Allo scopo di scoraggiare le costruzioni abusive, è apparso rimedio estremamente efficace la parziale avocazione del reddito derivante dalla locazione dell'immobile; ed infatti è stabilito che la metà del canone di locazione deve essere versata dall'inquilino nel conto corrente, intestato al comune, nel quale confluiscono vari proventi destinati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per contrastare nel modo più deciso la formazione di lottizzazioni abusive è previsto, innanzitutto, che ogni frazionamento di aree, a qualsiasi scopo effettuato, non può essere iscritto al catasto senza aver prima notificato al comune la relativa istanza, con il tipo di frazionamento. In tal modo il comune avrà tempestiva conoscenza di ogni frazionamento di aree che potrebbe costituire lottizzazione. Ma la norma stabilisce anche — ed è questo un deterrente di grande efficacia — che gli atti riguardanti terreni compresi in una lottizzazione abusiva non solo sono nulli, ma hanno l'effetto di far acquisire gratuitamente al comune l'area interessata dall'intera lottizzazione.

Infine, è stabilito il divieto, per le aziende erogatrici di servizi pubblici, di somministrare le loro forniture per opere abusive da realizzare o realizzate dopo l'entrata in vigore del provvedimento. Si tratta di una significativa modifica della norma del vigente articolo 15 della legge n. 10 del 1977 (che pone il divieto soltanto nei confronti dei cantieri predisposti per la realizzazione delle opere), poichè il divieto stesso, secondo la proposta, è tale da impedire l'utilizzazione dell'opera realizzata.

3. — L'ambito di applicazione delle norme e dei princìpi stabiliti per disciplinare il fenomeno dell'abusivismo pregresso è individuato dall'articolo 11, il quale stabilisce appunto quali sono le opere abusive alle quali si applicano le disposizioni del capo II del disegno di legge.

Si tratta delle opere realizzate senza o in difformità della licenza edilizia, ovvero in base a licenza annullata o decaduta o, comunque, divenuta inefficace. Non sono, invece, considerate ai fini del provvedimento le licenze illegittime, cioè quelle autorizzate dal comune in contrasto con la normativa vigente, in quanto fino all'annullamento esse non possono essere considerate illegittime, in base al principio della presunzione di legittimità degli atti amministrativi.

L'ambito di applicazione è definito anche per quanto riguarda il tempo, distinguendo, come si è detto, due periodi: fino al 1° settembre 1967; da questa data al 30 gennaio 1977.

L'ultimo comma dell'articolo 11 definisce la nozione di ultimazione dell'opera con ri-

guardo alla realizzazione dei presupposti richiesti dalla legge per l'abitabilità o agibilità delle costruzioni: presupposti la cui esistenza può essere dimostrata attraverso certificazioni aventi data certa, quali l'accatastamento, il certificato di residenza, contratti di locazione registrati, contratti di fornitura individuale dei servizi pubblici, eccetera.

L'articolo 12 prevede la sanatoria per le costruzioni ultimate prima dell'entrata in vigore della legge-ponte del '67, stabilendo appunto che a tali costruzioni non si applicano le sanzioni amministrative e penali contemplate dalle norme vigenti. È sembrato opportuno — nello stabilire un necessario limite temporale per le costruzioni da ritenere non più perseguibili — di far riferimento alla data di entrata in vigore della legge-ponte anche per il fatto che questa ha segnato una svolta nella repressione dell'abusivismo, ponendo a disposizione dei pubblici poteri strumenti di prevenzione e di repressione più efficaci di quelli precedenti.

L'articolo 13 riguarda le opere conformi alla normativa urbanistica vigente al 30 gennaio 1977. Queste possono conseguire la concessione in sanatoria — purchè, ovviamente, siano conformi anche alla normativa vigente all'atto della concessione — senza la corresponsione del relativo contributo. Il concessionario è tenuto, però, a pagare l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria (ovvero a realizzarle direttamente) quando queste siano inadeguate o inesistenti.

La sanatoria gratuita è prevista anche per i piccoli abusi — consistenti in difformità delle misure riguardanti i parametri edilizi non superiori al 3 per cento, sempre che non comportino aumenti del numero dei vani — nonchè per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari nelle abitazioni che ne sono sprovviste.

Come vedesi, la sanatoria contemplata dal predetto articolo 13 riguarda (a parte i piccoli abusi di cui si è detto) quelle costruzioni che erano conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento in cui sono state realizzate ovvero alla normativa sopravvenuta, ma pur sempre prima dell'entrata in vigore della legge Bucalossi.

La prevista esenzione dal pagamento del contributo di concessione nasce dal fatto che le costruzioni di cui trattasi sono state realizzate in regime di autorizzazione e sono risultate conformi alla normativa urbanistico-edilizia sempre sotto tale regime, quando cioè non esisteva la concessione nè il relativo contributo.

Per le opere abusive, invece, costruite anche prima della legge Bucalossi, ma diventate conformi alla normativa urbanistico-edilizia successiva a tale legge, l'articolo 14 del disegno di legge prevede anche la sanatoria, ma con il pagamento del contributo di concessione. È stabilito che la concessione in sanatoria non può essere conseguita dopo il periodo di due anni dall'entrata in vigore della nuova legge. Ciò allo scopo di eliminare o, quanto meno, ridurre al minimo l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici intese (soltanto) a sanare le costruzioni abusive.

Secondo l'articolo 15 il contributo di concessione può essere ridotto, con legge regionale, in varia misura — purchè non al di sotto di quello stabilito per l'edilizia economica e popolare — in relazione ai requisiti oggettivi e soggettivi, indicati dalla norma, purchè il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo, a concordare con il comune prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi.

L'articolo 15 contiene una disposizione di grande rilievo. Stabilisce, infatti, che la concessione in sanatoria deve essere chiesta entro 12 mesi dall'entrata in vigore della emananda legge. Si tratta della cosiddetta « autodenunzia »: cioè dell'obbligo di notificare l'esistenza dell'abuso, « penalizzato » per chi non provvede entro i termini stabiliti, con la perdita dei benefici previsti dal disegno di legge e la sottoposizione dell'abuso stesso alle più severe sanzioni dell'articolo 15 della legge n. 10 del 1977. In tal modo i comuni potranno realizzare una sorta di censimento degli abusi esistenti; contemporaneamente si elimineranno i dubbi e le difficoltà connesse con l'accertamento del momento in

cui l'opera è stata realizzata; dubbi e difficoltà che aumentano con il passare del tempo.

L'ultimo comma dell'articolo 15 contiene una norma intesa ad assicurare che le costruzioni vengano censite in catasto, attraverso l'obbligo di produrre al comune, al momento del rilascio della concessione, un certificato comprovante l'avvenuta presentazione della relativa domanda di iscrizione dell'immobile nel catasto.

L'articolo 16 riguarda le opere abusive che, non beneficiando di alcuna forma di sanatoria, continuano ad essere difformi dalle norme urbanistiche e, come tali, non possono ottenere la concessione; ma che, non incidendo su importanti interessi urbanistici, non debbono essere sottoposte alla sanzione della demolizione. Per esse, pertanto, è previsto l'assoggettamento alla sanzione pecuniaria stabilita dall'articolo 13 della legge n. 765 del 1967 (vigente la quale l'abuso era stato commesso) ma è attribuita alle Regioni la potestà di stabilire misure e tempi di pagamento della sanzione, differenziati in relazione ad elementi oggettivi e soggettivi per i responsabili degli abusi che intendano convenzionare con il comune prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi. Sono tuttavia escluse da tali benefici le costruzioni destinate ad abitazioni di lusso, quali risultano dalla definizione che ne dà il decreto ministeriale 2 agosto 1969.

È da sottolineare una modifica proposta alle disposizioni dell'articolo 13 ora citato: la valutazione del valore dell'immobile ai fini della determinazione della sanzione è effettuata dal sindaco (non più dall'UTE), quando si tratti di residenze; e tale valore è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge sull'equo canone. In tal modo si semplifica e si snellisce il procedimento per l'irrogazione della sanzione, sia perchè viene eliminato un « passaggio » (l'UTE) sia perchè la determinazione della sanzione medesima acquista carattere di certezza e automaticità.

Anche per le opere abusive, di cui all'articolo 16, trova applicazione l'autodenunzia; con la conseguenza che, nel caso in cui l'autodenunzia non sia presentata entro un termine prefissato, la costruzione viene assoggettata alle più pesanti sanzioni della legge Bucalossi.

Per le opere abusive in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, in qualunque tempo realizzate (art. 17) la sanzione è, in ogni caso, la demolizione. La proposta incide, indirettamente sull'articolo 13 della legge n. 765 del 1967, nella parte in cui questa norma prevede l'alternatività tra la demolizione e la sanzione pecuniaria, nel senso che sottrae determinate opere abusive — quelle indicate nell'articolo 17 — a detta alternativa sottoponendole obbligatoriamente alla demolizione.

L'ultimo comma dell'articolo prevede una forma di controllo sostitutivo, in caso di inerzia del comune, a cura della Regione o dell'amministrazione statale interessata.

L'articolo 19 riguarda il recupero urbanistico di interi insediamenti abusivi. Per essi è prevista la formazione di apposite varianti agli strumenti urbanistici, consentite solo se ricorrano precise condizioni, indicate dal disegno di legge, quali la rilevanza socioeconomica dell'insediamento, la possibilità di dotare l'insediamento delle necessarie urbanizzazioni, l'inesistenza di interferenze con interessi di carattere artistico, storico, paesistico, ambientale, idrogeologico, la possibilità di inserire razionalmente l'insediamento nel tessuto urbano. Le varianti sono redatte sulla base di una apposita disciplina, dettata con legge regionale, che deve informarsi ai criteri contenuti nel provvedimento-quadro.

Lo stesso articolo 19 colpisce la proliferazione delle cosiddette seconde case, realizzate in contrasto con la normativa urbanistica, stabilendo che il recupero è consentito per gli insediamenti utilizzati come residenza permanente. Sono così esclusi dall'azione di recupero e quindi da ogni sanatoria gli insediamenti turistici, quelli cioè destinati alla seconda residenza, che, com'è noto, sono state una delle cause principali del disordine urbanistico.

In coerenza con tale principio è stabilito che per le singole costruzioni di lusso o adibite a seconda residenza, eventualmente esi-

stenti nell'ambito di insediamenti destinati a residenza permanente e come tali recuperabili, è esclusa la corresponsione di concorsi o contributi pubblici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli articoli 18 e 20 prevedono la sospensione e l'estinzione dell'azione penale rispettivamente per gli abusi singoli e per gli insediamenti abusivi. Tali norme si ispirano al criterio secondo il quale il rilascio della concessione in sanatoria comporta l'estinzione del reato e, se vi è stata condanna, la cessazione dell'esecuzione, in conformità con quanto dispone l'articolo 151 del codice penale per altra causa da estinzione (l'amnistia); conseguentemente, l'esercizio dell'azione penale è sospeso fino all'esaurimento del procedimento amministrativo di rilascio della concessione o per l'irrogazione della sanzione pecuniaria. L'ordinanza di sospensione è comunicata dal pretore al procuratore della Repubblica, il quale ha facoltà di esercitare il controllo di legittimità e di proporre eventuali impugnative.

Quanto agli insediamenti abusivi — nei quali, agli effetti penali, trova applicazione il disposto dell'articolo 18 — viene precisato che l'applicazione delle sanzioni amministrative è sospesa fino all'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici (articolo 20, secondo comma).

L'articolo 21, al fine di favorire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle parti del tessuto urbano che ne sono prive, prevede la formazione, da parte dei comuni, di appositi piani, da realizzare con il contributo dei proprietari degli immobili compresi nei piani stessi. Gli insediamenti ai quali l'articolo 21 si riferisce sono soltanto quelli realizzati dopo l'entrata in vigore della legge-ponte n. 765 del 1967 e non quelli precedenti. Essi non possono essere considerati abusivi, ai sensi dell'articolo 11 del disegno di legge (altrimenti troverebbero la loro disciplina negli articoli che precedono) ma, essendo privi di urbanizzazione, sono quanto meno carenti per ciò che concerne l'osservanza dell'articolo 10, quinto comma, della menzionata legge n. 765 che subordina, in ogni caso, il rilascio della licenza edilizia all'esistenza delle opere di urbanizzazione, alla previsione comunale di realizzarle nel triennio o all'impegno del privato di eseguirle contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Gli insediamenti già esistenti alla data di entrata in vigore della legge-ponte non ricadono nel disposto dell'articolo 21, in quanto realizzati quando nessuna norma subordinava il rilascio di licenze all'esistenza o alla prossima esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il contributo richiesto è commisurato ai soli oneri di urbanizzazione primaria ed è riscosso con il sistema dell'iscrizione a ruolo a carico dei proprietari. Può essere rateizzato a richiesta del contribuente; è versato nel conto corrente previsto dall'articolo 12 della legge n. 10 del 1977 (contributo di concessione e sanzioni pecuniarie) ed è destinato esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle parti del tessuto urbano che ne sono prive.

L'articolo 22 si ispira all'esigenza di evitare il rilascio della concessione in sanatoria, quando non sia garantito il rispetto dei vincoli di qualunque genere che gravino sul suolo interessato dall'opera abusiva. Viene chiarito, pertanto, che la concessione in sanatoria non esclude i pareri ed i nulla osta delle diverse autorità pubbliche competenti, quando ovviamente tali pareri e nulla osta siano prescritti dalle vigenti norme.

Infine l'articolo 23 riafferma la necessità dell'adeguamento delle leggi regionali eventualmente già promulgate ai princìpi fondamentali dettati con il presente disegno di legge-quadro, in conformità col disposto dell'articolo 117, primo comma, della Carta costituzionale.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

MODIFICHE E INTEGRAZIONI DELL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, RECANTE SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Art. 1.

(*Sanzioni amministrative*)

L'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente ai commi dal primo al dodicesimo, è sostituito dagli articoli seguenti.

Il quindicesimo comma dello stesso articolo 15 è abrogato.

Art. 2.

(*Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione*)

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera *b*).

Il mancato versamento del contributo protratto oltre il centoventesimo giorno dal rilascio della concessione comporta la decadenza dalla concessione stessa.

Art. 3.

(Opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione)

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità della concessione medesima debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono acquisite gratuitamente con l'area su cui insistono ed entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'area da acquisire gratuitamente con l'opera abusiva è quella di pertinenza secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico.

L'acquisizione gratuita si effettua con ordinanza del sindaco, che costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione nel possesso.

Qualora l'opera eseguita in assenza della concessione o in totale difformità da questa contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, l'opera acquisita gratuitamente viene demolita a spese del costruttore.

Sono opere eseguite in totale difformità quelle che comportano variazioni essenziali al progetto oggetto della concessione.

Qualora l'opera realizzata in assenza di concessione o in totale difformità da essa sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui l'opera è stata realizzata, l'interessato può ottenere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo in misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di totale difformità quando la concessione in sanatoria sia rilasciata entro i termini di validità della concessione originaria, dal contributo di concessione è detratto quello già versato.

Art. 4.

(*Interventi di restauro ed altri interventi*)

Le opere eseguite in assenza di concessione che consistano in interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nonchè quelle che importino mutamento di destinazione d'uso debbono essere demolite ovvero rimosse o ricondotte a conformità degli strumenti urbanistici ed edilizi entro il termine precisato dal sindaco con ordinanza. La mancata esecuzione della ordinanza del sindaco comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da lire 300 mila a lire 1 milione ove l'esecuzione avvenga negli ulteriori 30 giorni; altrimenti la sanzione è aumentata di un decimo dell'importo per ogni 10 giorni di ritardo.

Qualora le opere siano conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente nel momento in cui le opere sono state realizzate, il proprietario può chiedere, in sanatoria, la concessione corrispondendo il relativo contributo nella misura doppia di quella prevista ai sensi degli articoli 5, 6, 9, lettera *b*) e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 5.

(*Annullamento della concessione*)

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative e la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria che, per le opere riguardanti edifici destinati alla residenza, è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, aggiornato annualmente in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, verificatosi nell'anno precedente. Negli altri casi la valutazione del valore venale dell'opera è effettuata dall'ufficio tecnico erariale. L'atto contenente la stima è notificato alla parte dal comune e diviene irrevocabile decorsi i termini d'impugnativa.

Art. 6.

(*Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione*)

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a spese del concessionario; ovvero, quando non possono essere demolite senza pregiudizio della parte conforme, sono assoggettate dal sindaco ad una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Sono opere eseguite in parziale difformità quelle che comportano variazioni di lieve entità e, comunque, non essenziali, al progetto oggetto della concessione.

Qualora la parte difforme dal progetto oggetto della concessione risulti conforme alle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti al momento del rilascio dell'originaria concessione, il proprietario, nei termini di validità, può richiedere la variante della concessione stessa versando l'eventuale conguaglio del contributo concessorio. Scaduti detti termini il proprietario può richiedere una nuova concessione in sanatoria, per la parte difforme.

Art. 7.

(*Varianti autorizzate*)

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui all'articolo precedente nel caso di realizzazione di varianti che non modifichino la misura del contributo di concessione, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere autorizzate prima del rilascio della licenza di abitabilità.

Art. 8.

(*Riscossione*)

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'arti-

colo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Art. 9.

(*Determinazione delle variazioni essenziali e non essenziali*)

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro dei lavori pubblici, sentite le Regioni, stabilisce con proprio decreto quali sono le variazioni essenziali e quelle di lieve entità di cui ai precedenti articoli 3 e 6, tenuto conto che l'essenzialità della variazione ricorre quando vi sia:

mutamento della destinazione d'uso;

ovvero un consistente aumento della cubatura, da valutare in relazione al volume approvato;

ovvero sostanziale modifica ai parametri fondamentali, quali la superficie coperta, l'altezza, i distacchi ed il numero delle unità immobiliari;

ovvero mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio concesso, in relazione alla classificazione di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono, in ogni caso, da considerare variazioni essenziali quelle che riguardano interventi su immobili sottoposti, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali e delle norme degli strumenti urbanistici comunali, a vincoli di tutela storica, artistica ed ambientale, quando le variazioni contrastino con le finalità del vincolo.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono su aspetti estetici delle costruzioni, sull'entità delle cubature accessorie e sui volumi tecnici.

Art. 10.

(*Vendita e locazione di immobili abusivi o compresi in lottizzazioni abusive; relative sanzioni*)

Gli atti giuridici aventi per oggetto edifici o parti di essi sono nulli e non possono

essere trascritti nei registri immobiliari ove da essi non risultino gli estremi:

della concessione di edificare per gli edifici realizzati dopo il 30 gennaio 1977;

della licenza edilizia per quelli realizzati dopo il 1° settembre 1967 e fino al 30 gennaio 1977; ovvero di un attestato del sindaco dal quale risulti che il proprietario ha corrisposto la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 16 della presente legge;

di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, numero 1515, dalla quale risulti che l'edificio esisteva in data anteriore al 1° settembre 1967, per tutti gli altri edifici.

Per le costruzioni abusive ultimate dopo il 30 gennaio 1977 il canone di locazione deve essere corrisposto dall'inquilino per metà al locatore e per metà al comune, versando quest'ultima quota nel conto corrente di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nessun frazionamento può essere iscritto al catasto senza l'esibizione di una copia della domanda e del relativo tipo di frazionamento che risulti notificata al sindaco a norma degli articoli 138 e seguenti del codice di procedura civile.

La compravendita od altri atti aventi ad oggetto terreni compresi in una lottizzazione abusiva a scopo residenziale e risultante da sentenza di condanna per il reato previsto dall'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono nulli di diritto e comportano soltanto l'effetto dell'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del comune dell'area interessata dall'intera lottizzazione.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati dopo l'entrata in vigore della presente legge.

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

CAPO II

DISCIPLINA E RECUPERO DELLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10

Art. 11.

(*Ambito di applicazione*)

Ai fini delle disposizioni dettate nel capo II della presente legge sono opere abusive quelle realizzate:

senza licenza edilizia o in difformità dalla stessa;

in base a licenza edilizia annullata, decaduta o, comunque, divenuta inefficace;

purchè ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977.

Agli effetti della presente legge si intendono ultimate le opere aventi i requisiti dell'abitabilità o dell'agibilità.

Art. 12.

(*Non perseguibilità delle opere abusive ultimate prima della legge-ponte del 1967*)

Alle opere ultimate prima del 1° settembre 1967 diverse da quelle indicate al successivo articolo 17 non si applica alcuna sanzione amministrativa.

Art. 13.

(*Concessione in sanatoria per le opere conformi alla normativa urbanistica vigente al 30 gennaio 1977*)

I proprietari o gli altri aventi titolo ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 11, che risultino conformi alle prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi nonchè alle disposizioni di legge vigenti alla data del 30 gennaio 1977,

possono conseguire la concessione in sanatoria senza la corresponsione del relativo contributo. La concessione è in ogni caso subordinata al pagamento dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno del proprietario, o degli altri aventi titolo, da assumere con atto di obbligo trascritto nei registri immobiliari, di realizzarle entro un termine stabilito, qualora tali opere siano inesistenti ovvero inadeguate.

Con deliberazione consiliare il comune stabilisce i criteri in base ai quali per lievi difformità di carattere edilizio, non superiori al 3 per cento delle misure riguardanti l'altezza, i distacchi, le superfici utili e il volume che, comunque, non comportino aumento del numero dei vani abitabili, può conseguirsi la concessione in sanatoria.

Ferma restando l'applicazione della normativa in materia di tutela ambientale e monumentale, relativa alle opere realizzate per dotare dei servizi igienico-sanitari le abitazioni che ne sono sprovviste, può essere rilasciata la concessione in sanatoria senza la corresponsione del relativo contributo.

Art. 14.

(*Concessione in sanatoria per le opere difformi dalla normativa urbanistica vigente al 30 gennaio 1977*)

I proprietari, o gli altri aventi titolo, ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per le opere di cui al precedente articolo 11 in contrasto con le prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistico-edilizi, nonchè con le disposizioni di legge vigenti alla data del 30 gennaio 1977, ma conformi a quelle vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria, possono conseguire la concessione medesima previa corresponsione del relativo contributo.

La misura del contributo e le modalità per la sua corresponsione sono determinate a norma della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

salvo il disposto del terzo comma del successivo articolo 15.

La concessione in sanatoria di cui al primo comma non può essere rilasciata dopo un anno dalla presentazione della relativa istanza, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio-rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal comune.

Per le opere parzialmente difformi dalla licenza o concessione edilizia, costituite da edifici attualmente soggetti a regime di condominio, i contributi ed oneri di sanatoria, nonchè le sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, gravano soltanto sui proprietari delle parti d'edificio realizzate in difformità dalla licenza o concessione.

Art. 15.

(*Procedura - Determinazione del contributo*)

La concessione in sanatoria deve essere richiesta entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, ed è rilasciata con i modi e le forme stabiliti dall'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Trascorso detto termine si applicano le sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Con legge regionale possono essere stabilite misure più favorevoli, e comunque non inferiori a quelle previste per l'edilizia residenziale pubblica, per il contributo di concessione, per la rateizzazione del contributo medesimo e per gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 13 in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento e alla condizione reddituale dei concessionari, semprechè questi si impegnino, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune.

Al momento del rilascio della concessione l'istante, per poterla ritirare, deve produrre

al comune un certificato comprovante l'avvenuta presentazione della domanda d'iscrizione dell'immobile nel catasto.

Art. 16.

(Opere abusive assoggettate alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765)

I proprietari delle opere di cui al precedente articolo 11 in contrasto con le prescrizioni, le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici ed edilizi, sono assoggettati alla sanzione pecuniaria di cui all'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Qualora le opere abusive riguardino edifici destinati alla residenza, tale sanzione è determinata dal sindaco ed è pari al valore locativo calcolato nei modi stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e aggiornato, annualmente, in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali verificatasi nell'anno precedente.

La legge regionale prevede i casi in cui la misura della sanzione pecuniaria può essere ridotta, in misura non inferiore alla metà, ed il pagamento può essere rateizzato in relazione alla tipologia edilizia realizzata, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento ed alle condizioni reddituali dei proprietari purchè questi si impegnino, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune. Sono escluse comunque da tali benefici le costruzioni destinate ad abitazioni di lusso, ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Le disposizioni dei precedenti commi trovano applicazione semprechè gli interessati presentino apposita istanza entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Qualora entro il termine predetto l'istanza non sia stata presentata, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, così come modificato ed integrato al capo I della presente legge.

Art. 17.

(*Opere abusive in contrasto con vincoli di interesse generale e con destinazioni urbanistiche di carattere pubblico*)

Le opere di cui al precedente articolo 11, anche se ultimate prima del 1° settembre 1967, sono in ogni caso assoggettate alla sanzione della demolizione ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, qualora:

siano in contrasto con vincoli imposti in base a leggi statali o regionali, ovvero previsti da strumenti urbanistico-edilizi in attuazione di dette leggi;

siano in contrasto con le norme urbanistico-edilizie che prevedano la destinazione a sede pubblica o a spazi pubblici;

siano state realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali senza il consenso da parte dell'ente titolare del bene, quando l'ente medesimo non ritenga di acquisire gratuitamente le opere stesse.

Ove il comune non provveda alla demolizione entro 180 giorni decorrenti dall'entrata in vigore della presente legge ovvero, qualora non sia ancora intervenuto l'accertamento dell'abuso, dalla data dell'accertamento medesimo, l'ordine relativo è impartito dal presidente della Giunta regionale o dall'Amministrazione dello Stato nel cui interesse è stato imposto il vincolo violato.

Art. 18.

(*Sospensione ed estinzione dell'azione penale*)

Qualora, a seguito della presentazione delle istanze di cui agli articoli 13 e 14, venga rilasciata la concessione in sanatoria e il concessionario provveda ai relativi adempimenti, 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. Si estingue, altresì, il reato, quando, a seguito della presentazione dell'istanza di cui al precedente articolo 15, il proprietario abbia pagato la sanzione pecuniaria.

L'esercizio dell'azione penale rimane sospeso finchè il procedimento amministrativo di rilascio della concessione ovvero quello per l'irrogazione della sanzione pecuniaria non siano esauriti.

La sospensione è disposta dal giudice anche di 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.

Art. 19.

(*Recupero urbanistico di insediamenti abusivi*)

Gli insediamenti realizzati in tutto o in parte abusivamente, che nel loro complesso siano carenti sotto il profilo urbanistico, essenzialmente per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione, possono formare oggetto di appositi varianti al fine di realizzarne il recupero urbanistico.

Le Regioni, entro un anno dalla data di approvazione della presente legge, disciplinano la formazione delle variazioni per il recupero urbanistico, che sono consentite quando ricorrano le seguenti condizioni:

sussista la possibilità di realizzare una soddisfacente dotazione di opere di urbanizzazione;

l'insediamento abbia una rilevanza sociale ed economica, da valutare in riferimento alla sua utilizzazione a scopo produttivo o di residenza permanente, tale da giustificarne il recupero, con esclusione degli insediamenti di lusso o turistici o comunque destinati a residenza non permanente;

si tratti di insediamenti che non contrastino con interessi di carattere artistico, storico, paesistico, ambientale, idrogeologico;

sia possibile realizzare un razionale inserimento dell'insediamento nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato dallo strumento urbanistico.

La legge regionale inoltre:

stabilisce i criteri e i termini per l'individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;

precisa i casi in cui l'adozione delle varianti sia obbligatoria ovvero sottoposta ad autorizzazione regionale;

indica gli strumenti urbanistici più idonei per procedere, nelle diverse situazioni, al recupero urbanistico e alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escludendo per le singole costruzioni di lusso o adibite a seconda residenza eventualmente esistenti nell'ambito di un insediamento destinato a residenza permanente ogni forma di concorso o contributo pubblico per la realizzazione di dette opere;

precisa in quali casi sia da imporre la formazione di consorzi o comparti obbligatori tra proprietari di aree e manufatti ai fini della ripartizione di oneri e vantaggi derivanti dall'attuazione della variante di recupero urbanistico;

prescrive la formazione di un piano finanziario di massima.

Le somme eventualmente corrisposte a titolo di sanzione pecuniaria sono scomputate dal contributo di concessione.

Art. 20.

(Sospensione delle sanzioni nell'ambito degli insediamenti)

Nell'ambito degli insediamenti individuati dai comuni ai fini della loro inclusione nelle varianti di recupero urbanistico autorizzate dalla Regione, fino all'approvazione delle varianti stesse è sospesa l'applicazione delle sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda gli effetti penali trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18.

Art. 21.

(*Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria negli insediamenti residenziali che ne sono privi*)

I comuni individuano le parti del tessuto urbano nelle quali esistono insediamenti residenziali, realizzati in base a licenze edilizie singole dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, che siano privi, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria e provvedono alla redazione di un piano per l'esecuzione di tali opere.

I proprietari degli immobili compresi nel piano contribuiscono all'onere per la realizzazione delle opere nella misura stabilita, per gli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il contributo è iscritto a ruolo a carico dei proprietari degli immobili all'atto della approvazione del piano e può essere rateizzato, a richiesta dei proprietari interessati, in non più di quattro rate semestrali.

Qualora il proprietario abbia eseguito direttamente opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale, ovvero abbia, a tale titolo, corrisposto somme al comune, il relativo importo è scomputato dal contributo dovuto.

Le somme dovute al comune ai sensi del presente articolo sono versate nel conto corrente istituito a norma dell'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle parti del tessuto urbano che ne sono prive.

Art. 22.

(*Immobili gravati da vincoli non edil-urbanistici*)

Per le opere realizzate su terreni soggetti in base a leggi statali o regionali a vincoli imposti a tutela di interessi artistici, storici,

paesistici, ambientali, agrari, idrogeologici e ad ogni altro vincolo, le concessioni in sanatoria non potranno essere rilasciate senza il parere delle competenti amministrazioni, ove esso sia richiesto dalle norme vigenti.

Art. 23.

(*Leggi regionali*)

Le leggi regionali eventualmente già promulgate e che non fossero conformi alla presente legge dovranno esservi opportunamente adeguate entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa.