

**APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO**



**PARTE I**

**ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE  
RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO**



## I N D I C E

PARTE I - ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
PARTE II - LEGGE URBANISTICA	9
Titolo I - Ordinamento statale dei servizi urbanistici	11
Titolo II - Disciplina urbanistica	12
Titolo III - Determinazione dell'indennità di espropriazione	30
Titolo IV - Disposizioni generali e transitorie	31
Legge 19 novembre 1968 n. 1187	37
Legge 1° giugno 1971 n. 291	39
PARTE III - NOTA DI RACCORDO DEGLI ARTICOLI DELLE LEGGI 6 AGOSTO 1967 N. 765, 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187, 1° GIUGNO 1971 N. 291 CON QUELLI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150	47
PARTE IV - DECRETI MINISTERIALI 1° E 2 APRILE 1968	51
Decreto ministeriale 1° aprile 1968	53
Decreto ministeriale 2 aprile 1968	56
PARTE V - CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967 CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765	63
PARTE VI - NORMATIVA REGIONALE	105
Leggi della Regione siciliana	107
Decreto interassessoriale della Regione sarda	113
PARTE VII - DECRETI IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE 1° GIUGNO 1971 N. 291	119
DECRETO MINISTERIALE 27 LUGLIO 1971	121
DECRETO DELL'ASSESSORE ALLO SVILUPPO ECONOMICO DELLA REGIONE SICILIANA	133
DECRETO INTERASSESSORIALE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	135
INDICE ANALITICO	137



## ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In questa prima parte dell'appendice è contenuta l'indicazione delle principali leggi, norme e disposizioni alle quali fanno riferimento gli articoli del regolamento edilizio.

I numeri corrispondono alle relative chiamate contenute nel regolamento edilizio.

(1) Oltre alle norme specifiche, di cui alle note successive, si ricordano le leggi e disposizioni seguenti.

Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (*Gazzetta ufficiale* n. 244 del 16 ottobre 1942), modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765 (*Gazzetta ufficiale* n. 218 del 31 agosto 1967). *Il testo integrato di tali leggi è riportato a p. 11 della presente appendice.*

Legge 19 novembre 1968 n. 1187 (*Gazzetta ufficiale* n. 304 del 30 novembre 1968): Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150. *Il testo della legge è riportato a p. 37 della presente appendice.*

Legge 1° giugno 1971 n. 291 (*Gazzetta ufficiale* n. 139 del 3 giugno 1971): Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia. *Il testo della legge è riportato a p. 39 della presente appendice.*

Decreto ministeriale 1° aprile 1968 (*Gazzetta ufficiale* n. 96 del 13 aprile 1968): Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967 n. 765. *Tale decreto è riportato a p. 53 della presente appendice.*

Decreto ministeriale 2 aprile 1968 (*Gazzetta ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968): Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765. *Tale decreto è riportato a p. 56 della presente appendice.*

Legge 3 novembre 1952 n. 1902 (*Gazzetta ufficiale* n. 286 del 10 dicembre 1952): Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 (*Gazzetta ufficiale* n. 11 del

14 gennaio 1956): Modifiche a disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, sui piani regolatori, e della legge 27 ottobre 1951 n. 1402, sui piani di ricostruzione.

Legge 18 aprile 1962 n. 167 (*Gazzetta ufficiale* n. 111 del 30 aprile 1962): Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare ed economica.

Legge 5 luglio 1966 n. 517 (*Gazzetta ufficiale* n. 172 del 14 luglio 1966): Modifica della legge 3 novembre 1952 n. 1902, e successive modificazioni, sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori, e nuove norme sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione.

Legge 25 novembre 1962 n. 1684 (Suppl. ord. n. 1 della *Gazzetta ufficiale* n. 326 del 22 dicembre 1962): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (*Gazzetta ufficiale* n. 186 del 9 agosto 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.

Regio decreto 3 marzo 1934 n. 383 (*Gazzetta ufficiale* n. 65 del 17 marzo 1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 17 ottobre 1957 n. 983 (*Gazzetta ufficiale* n. 269 del 30 ottobre 1957): Modifica dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, relativamente alla determinazione delle zone di rispetto dei cimiteri.

Legge 28 luglio 1967 n. 641 (*Gazzetta ufficiale* n. 198 dell'8 agosto 1967): Nuove norme per l'edilizia scolastica e piano finanziario dell'intervento per il quinquennio 1967-71.

Legge 4 marzo 1958 n. 179 (*Gazzetta ufficiale* n. 72 del 24 marzo 1958): Istituzione e ordinamento della Cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri ed architetti.

Legge 24 ottobre 1955 n. 990 (*Gazzetta ufficiale* n. 256 del 7 novembre 1955): Istituzione della Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei geometri.

Legge 9 febbraio 1963 n. 152 (*Gazzetta ufficiale* n. 65 dell'8 marzo 1963): Modificazioni alla legge 24 ottobre 1955 n. 990, istitutiva della Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei geometri.

Legge 3 febbraio 1968 n. 1 della Regione siciliana (*Gazzetta ufficiale* della Regione siciliana, n. 5 del 1968): Primi provvedimenti per la ripresa civile ed economica delle zone colpite dai terremoti del 1967 e 1968 (vedi p. 107 della presente appendice)

Legge 18 luglio 1968 n. 20 della Regione siciliana (*Gazzetta ufficiale* della Regione siciliana, n. 33 del 1968): Modifiche, integrazioni ed aggiunte alla legge regionale 3 febbraio 1968 n. 1, concernenti i primi provvedimenti per la ripresa civile ed economica delle zone

colpite dai terremoti del 1967 e 1968 (vedi p.109 della presente appendice).

Decreto interassessoriale 6 agosto 1968 n. 01856 della Regione autonoma della Sardegna. *Tale decreto è riportato a p.113 della presente appendice.*

(2) Decreto del Presidente della Repubblica 29 maggio 1963 n. 1497 (*Gazzetta ufficiale* n. 298 del 16 novembre 1963): Approvazione del regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato.

Legge 13 luglio 1966 n. 615 (*Gazzetta ufficiale* n. 201 del 13 agosto 1966): Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 1967 n. 1288 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 6 del 9 gennaio 1968): Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente agli impianti termici.

(3) Legge 25 aprile 1938 n. 897 (*Gazzetta ufficiale* n. 152 del 7 luglio 1938): Norme sulla obbligatorietà dell'iscrizione negli albi professionali e sulle funzioni relative alla custodia degli albi.

Decreto legge 23 novembre 1944 n. 382 (*Gazzetta ufficiale*, serie speciale n. 98 del 23 dicembre 1944): Norme sui Consigli dell'ordine e sulle Commissioni centrali professionali.

Legge 24 giugno 1923 n. 1395 (*Gazzetta ufficiale* n. 167 del 17 luglio 1923): Tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli ingegneri e degli architetti.

Regio decreto 23 ottobre 1925 n. 2537 (*Gazzetta ufficiale* n. 3 del 15 febbraio 1926): Approvazione del regolamento per le professioni d'ingegnere e di architetto.

Regio decreto 11 febbraio 1929 n. 274 (*Gazzetta ufficiale* n. 63 del 15 marzo 1929): Regolamento per la professione di geometra.

(4) Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (*Gazzetta ufficiale* n. 148 del 1°8 agosto 1939): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Regolamento di esecuzione delle leggi 20 giugno 1909 n. 364 (*Gazzetta ufficiale* n. 150 del 28 giugno 1909) e 23 giugno 1912 n. 688 (*Gazzetta ufficiale* n. 160 dell'8 luglio 1912), relative alle antichità e belle arti, approvato con regio decreto 30 gennaio 1913 n. 363 (*Gazzetta ufficiale* n. 130 del 5 giugno 1913), e confermato, in quanto applicabile, dalla legge 1° giugno 1939 n. 1089.

Legge 29 giugno 1939 n. 1497 (*Gazzetta ufficiale* n. 241 del 14 ottobre 1939): Protezione delle bellezze naturali.

Regio decreto 3 giugno 1940 n. 1357 (*Gazzetta ufficiale* n. 234 del 5 ottobre 1940): Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali.

- (5) Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 31 (vedi p. 25 della presente appendice).
- (6) Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41 *quater* (vedi p. 32 della presente appendice).  
 Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 (*Gazzetta ufficiale* n. 11 del 14 gennaio 1956): Modifiche a disposizioni della legge 17 agosto 1942 n. 1150 sui piani regolatori, e della legge 27 ottobre 1951 n. 1402 sui piani di ricostruzione.
- (7) Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 28 (vedi p. 23 della presente appendice).  
 Legge 29 settembre 1964 n. 847 (*Gazzetta ufficiale* n. 248 del 18 ottobre 1964): Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 (definizione delle opere di urbanizzazione primaria).
- (8) Regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (*Gazzetta ufficiale* n. 186 del 9 agosto 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.
- (9) Legge 25 novembre 1962 n. 1684 (Suppl. ord. n. 1 della *Gazzetta ufficiale* n. 326 del 22 dicembre 1962): Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- (10) Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41 *series* (vedi p. 34 della presente appendice).
- (11) Regio decreto 3 marzo 1934 n. 383 (*Gazzetta ufficiale* n. 65 del 17 marzo 1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.  
 Legge 9 giugno 1947 n. 530 (Suppl. ord. *Gazzetta ufficiale* n. 146 del 30 giugno 1947): Modificazioni al testo unico della legge comunale e provinciale.
- (12) Decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952 n. 328 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 94 del 21 aprile 1952): Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione.
- (13) Vedi (2) e, inoltre:  
 Decreto ministeriale 31 luglio 1934 (*Gazzetta ufficiale* n. 228 del 28 settembre 1934): Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di olii minerali e per il trasporto degli stessi.

(14) Legge 8 novembre 1956, n. 1300 (*Gazzetta ufficiale* n. 300 del 27 novembre 1956): Modificazione dell'art. 229 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Legge 12 marzo 1964, n. 127 (*Gazzetta ufficiale* n. 78 del 27 marzo 1964): Deroga alla legge 8 novembre 1956, n. 1300, per la devoluzione all'ufficio sanitario comunale o consorziale del parere sui progetti di costruzione di fabbricati rurali.

(15) Legge 9 agosto 1954, n. 640 (*Gazzetta ufficiale* n. 186 del 16 agosto 1954): Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane.

(16) Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2228 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2229 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2230 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2231 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione delle calci.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2232 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2233 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2234 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2235 (Suppl. *Gazzetta ufficiale* n. 92 del 18 aprile 1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Vedi, inoltre, (2) e (13).

(17) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 31, penultimo comma (vedi p. 26 della presente appendice).



**PARTE II**

**LEGGE URBANISTICA**



## LEGGE URBANISTICA

Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967 n. 765, 19 novembre 1968 n. 1187, e 1° giugno 1971 n. 291 \*

(*Gazzetta ufficiale* n. 244 del 16 ottobre 1942

*Gazzetta ufficiale* n. 218 del 31 agosto 1967

*Gazzetta ufficiale* n. 304 del 30 novembre 1968

*Gazzetta ufficiale* n. 139 del 3 giugno 1971)

### TITOLO I

#### ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI

##### Art. 1

###### *Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi*

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

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

##### Art. 2

###### *Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici*

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

##### Art. 3

###### *Istituzione delle Sezioni urbanistiche regionali*

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

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

\* Nel testo della legge del 1942 sono stati inseriti gli articoli delle leggi 6 agosto 1967 n. 765, 19 novembre 1968 n. 1187, e 1° giugno 1971 n. 291; una « nota di raccordo » fra tali articoli è pubblicata a p. 49 della presente appendice. Sono state inoltre apportate alla legge del 1942 le modifiche conseguenti alla soppressione dell'ordinamento fascista ed ai mutamenti intervenuti nella forma istituzionale dello Stato nonché nell'ordinamento comunale.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO I

#### Modi di attuazione

##### Art. 4

##### *Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva*

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

#### CAPO II

#### Piani territoriali di coordinamento

##### Art. 5

##### *Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento*

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

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

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

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

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

Art. 6

*Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento*

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

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

CAPO III

**Piani regolatori comunali**

SEZIONE I. — PIANI REGOLATORI GENERALI

Art. 7

*Contenuto del piano generale*

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

Esso deve indicare essenzialmente :

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

Art. 8

*Formazione del piano regolatore generale*

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

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

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge (1).

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

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

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

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

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

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

I Comuni già compresi negli elenchi, di cui al secondo comma del presente articolo, approvati con decreto ministeriale prima del 1° settembre 1967, provvedono agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi, trascorsi i quali si applicano nei loro confronti le disposizioni dei commi 5 e 6 del presente articolo.

#### Art. 9

##### *Pubblicazione del progetto del piano generale - Osservazioni*

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

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le associazioni sindacali e gli altri enti pubblici ed istituzioni interessate.

(1) È stato approvato l'11 maggio 1954.

## Art. 10

*Approvazione del piano generale*

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

Il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, di cui al primo comma del presente articolo, sostituisce ogni altro parere di Amministrazione attiva e corpi consultivi, salvo il parere del Consiglio di Stato.

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

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

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

Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro 90 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi 15 giorni.

Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902, e successive modificazioni (1), sono obbligatorie.

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

Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici che potrà concederla, sentito il Consiglio superiore

(1) Legge 3 novembre 1952 n. 1902, e legge 5 luglio 1966 n. 517.

dei lavori pubblici, in vista di sopravvenute ragioni che determinino la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

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

La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario (1).

#### Art. 11

##### *Durata ed effetti del piano generale*

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

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

#### Art. 12

##### *Piani regolatori generali intercomunali*

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

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

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

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

Deve inoltre essere comunicato alle Amministrazioni comunali perché deliberino circa la sua adozione.

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

(1) Il primo comma dell'art. 2 della legge 1° giugno 1971 n. 291 precisa: «Agli effetti dell'approvazione dei piani regolatori generali di cui all'art. 10 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici sostituisce ogni altro parere di amministrazione attiva e corpi consultivi».

SEZIONE II. — PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI

Art. 13

*Contenuto dei piani particolareggiati*

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

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

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

Art. 14

*Compilazione dei piani particolareggiati*

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

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

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

Art. 15

*Pubblicazione dei piani particolareggiati - Opposizioni*

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

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

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

Art. 16

*Approvazione dei piani particolareggiati*

I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere

pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

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

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

Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

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

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

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

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

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

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

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

## Art. 17

*Validità dei piani particolareggiati*

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

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

SEZIONE III. — NORME PER L'ATTUAZIONE DEI  
PIANI REGOLATORI COMUNALI

## Art. 18

*Espropriabilità delle aree urbane*

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

Quelle fra le dette aree che, in seguito all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, risultino destinate all'edificazione privata e vengano richieste dai primitivi proprietari ai sensi del seguente art. 19, saranno dal Comune ricedute ai richiedenti, sempre che essi stessi si impegnino a costruirvi in proprio secondo le destinazioni di piano regolatore, ad un prezzo che, tenuto per base quello di esproprio, sia maggiorato solo di una quota commisurata alle spese incontrate dal Comune per le opere ed impianti di piano regolatore e all'importanza della destinazione.

Le aree espropriate ai sensi del primo comma del presente articolo dovranno dal Comune, verso pagamento di un congruo fitto, essere lasciate in uso ai proprietari espropriati che ne facciano richiesta fino all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese.

Se entro dieci anni dall'avvenuta espropriazione di un'area il Comune non provvede alla pubblicazione del piano particolareggiato in cui l'area medesima è compresa, l'espropriato o i suoi eredi avranno il diritto di chiederne la retrocessione.

## Art. 19

*Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate*

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

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

Art. 20

*Sistemazioni edilizie a carico dei privati  
Procedura coattiva*

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

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

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

Art. 21

*Attribuzione ai privati di aree già pubbliche*

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

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

Art. 22

*Rettifica dei confini*

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

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

Art. 23

*Comparti edificatori*

Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente il Comune può procedere, in sede di approvazione del piano regola-

tore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

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

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

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

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

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

#### Art. 24

##### *Aree private destinate alla formazione di vie e piazze*

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

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

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

#### Art. 25

##### *Vincolo su aree sistemate a giardini privati*

Le aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione

della zona. In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad analogo vincolo in forza di leggi speciali, il Comune è tenuto al pagamento di un'indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

#### Art. 26

##### *Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore*

Quando siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione od alle norme del regolamento edilizio, il Ministro per i lavori pubblici, per i Comuni capoluoghi di provincia, o il provveditore regionale alle opere pubbliche, per gli altri Comuni, possono disporre la sospensione o la demolizione delle opere, ove il Comune non provveda nel termine all'uopo fissato. I provvedimenti di demolizione sono emessi, previo parere riservatamente del Consiglio superiore dei lavori pubblici e del Comitato tecnico amministrativo, entro cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità, e per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge entro il 1° settembre 1972.

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

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

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

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

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

Art. 27

*Annullamento di autorizzazioni comunali*

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

Per le deliberazioni ed i provvedimenti comunali anteriori all'entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni decorre dal 1° settembre 1967.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro 18 mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al primo comma, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della licenza, al proprietario della costruzione e al progettista, nonché all'Amministrazione comunale con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

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

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

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

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

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

Art. 28

*Lottizzazione di aree*

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

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale, fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro 12 mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

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

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

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 (1), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

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

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

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

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

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

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dal 1° settembre 1967, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima del 1° settembre 1967 e relative a lottizzazioni per le quali non siano

(1) Si tratta di:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

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

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

Art. 29

*Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale*

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

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

Art. 30

*Previsione di massima delle spese*

Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art. 13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

CAPO IV

*Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia*

Art. 31

*Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assistente dei lavori*

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

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

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

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

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

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

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

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o di regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

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

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

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

#### Art. 32

##### *Attribuzioni del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni*

Il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano re-

golatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

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

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

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

Art. 33

*Contenuto dei regolamenti edilizi comunali*

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

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

11) la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;

12) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;

13) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;

14) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

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

la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;

l'osservanza di determinati caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;

la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

#### Art. 34

#### *Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore*

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

#### Art. 35

#### *Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge*

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

Qualora, entro sei mesi dal 1° settembre 1967, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli artt. 33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il prefetto, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi concessa dal Ministro per i lavori pubblici su richiesta del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso questo ultimo termine il prefetto nomina un commissario per la designazione dei progettisti, d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, ovvero per l'adozione del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione o per gli ulteriori

adempimenti necessari per la presentazione del regolamento stesso al Ministero dei lavori pubblici.

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

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

Art. 36

*Approvazione dei regolamenti edilizi comunali*

I regolamenti edilizi dei Comuni sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza, entro il termine di 180 giorni dalla presentazione.

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

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

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

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi 15 giorni.

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

## TITOLO III

## DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

## Art. 37

*Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità*

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

## Art. 38

*Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili*

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

## Art. 39

*Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato*

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

## Art. 40

*Oneri e vincoli non indennizzabili*

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

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

TITOLO IV

DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

Art. 41

*Sanzioni*

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

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

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

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

Art. 41 *bis*

*Divieti per progettisti di strumenti urbanistici*

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

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

Art. 41 *ter*

*Decadenza da agevolazioni*

Fatte salve le sanzioni di cui agli artt. 32 e 41, le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della presente legge, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti

pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

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

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

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

#### Art. 41 *quater*

##### *Licenza di deroga*

I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 (1).

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

#### Art. 41 *quinquies*

##### *Limiti di edificazione - Standards edilizi*

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

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di mc 1½ per ogni mq di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono defi-

(1) « Il rilascio di licenza edilizia in applicazione di disposizioni le quali consentono ai Comuni di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, è subordinato al preventivo nulla osta della Sezione urbanistica regionale, nonché della Soprintendenza ai monumenti.

« Per i Comuni compresi negli elenchi di cui all'art. 8 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, il nulla osta è accordato dal Ministero dei lavori pubblici, su rapporti della Sezione urbanistica e della Soprintendenza predette, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

« Gli organi statali, dei quali è previsto l'intervento nei commi precedenti, devono pronunciarsi, con provvedimenti motivati, nel termine massimo di 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte degli organi stessi ».

niti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di mc per ogni mq di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

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

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

Le limitazioni previste ai commi precedenti (1) si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

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

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a mc 3 per mq di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a m 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

(1) La legge 1° giugno 1971 n. 291 (*Gazzetta ufficiale* n. 139 del 3 giugno 1971) ha introdotto le seguenti limitazioni:

«Salva l'applicazione obbligatoria, fino alla data di approvazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione, delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902, e successive modificazioni ed integrazioni, le limitazioni di cui all'art. 17, primo, secondo e terzo comma, della legge 6 agosto 1967 n. 765 (art. 41 *quinties* della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765) non si applicano dalla data di presentazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione all'autorità competente per l'approvazione.

«L'eventuale restituzione al Comune del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione deve essere motivata.

«Sempre salva l'applicazione obbligatoria delle misure di salvaguardia, la disposizione contenuta nel primo comma non si applica nei Comuni inclusi in appositi elenchi da approvare con decreti del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge».

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo il 1° settembre 1968. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

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

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima (1).

#### Art. 41 *series*

##### *Parcheggi*

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 mq per ogni 20 mc di costruzione.

#### Art. 41 *septies*

##### *Distanze delle costruzioni dal ciglio stradale*

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

Dette distanze vengono stabilite con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per i trasporti e per l'interno, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle strade stesse, escluse le strade vicinali e di bonifica (2).

Fino all'emanazione del decreto di cui al precedente comma, si applicano a tutte le autostrade le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961 n. 729. Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di m 5.

(1) È riportato integralmente a p. 56 segg.

(2) È riportato integralmente a p. 53 segg.

Art. 41 *octies*

*Controllo della Giunta provinciale amministrativa*

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

Art. 42

*Validità dei piani regolatori precedentemente approvati*

Il termine assegnato per l'attuazione dei piani regolatori, approvati prima del 17 ottobre 1942, resta limitato a dieci anni dalla data stessa nel caso in cui esso venga a scadere oltre detto periodo.

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

Art. 43

*Servizi tecnici comunali o consorziali*

Entro un decennio dal 17 ottobre 1942 per i Comuni sprovvisti di personale tecnico, qualora se ne riconosca la necessità, verrà provveduto ad assicurare il disimpegno delle mansioni di carattere tecnico nei modi e nelle forme che saranno stabiliti con separate disposizioni.

Art. 44

*Norme integrative e di esecuzione della legge*

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

Art. 45

*Disposizioni finali*

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

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



## LEGGE 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187

Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942  
n. 1150

La Camera dei deputati e il Senato della Repubblica hanno approvato ;

### IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge :

#### Art. 1

L'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 è sostituito dal seguente :

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

Esso deve indicare essenzialmente :

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

#### Art. 2

Le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui indicano su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati. L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione.

Per i piani regolatori generali approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, il termine di cinque anni di cui al precedente comma decorre dalla predetta data.

Art. 3

L'applicazione delle misure di salvaguardia per i piani particolareggiati è, in ogni caso, obbligatoria dalla data della deliberazione di adozione.

Art. 4

Le misure di salvaguardia di cui al precedente articolo continuano ad applicarsi entro il periodo di tempo indicato nell'art. 3 della legge 5 luglio 1966 n. 517 ai piani particolareggiati adottati dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non approvati nel termine di cinque anni di cui all'art. 2.

Art. 5

Il primo comma dell'art. 40 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 è sostituito dal seguente:

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

Art. 6

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

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

Data a Roma, addì 19 novembre 1968

SARAGAT

LEONE - NATALI - RESTIVO - GONELLA

Visto, *il Guardasigilli* : GONELLA

## LEGGE 1° GIUGNO 1971 N. 291

Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia

La Camera dei deputati e il Senato della Repubblica hanno approvato ;

### IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge :

#### TITOLO I

PROVVEDIMENTI PER L'ACCELERAZIONE DI PROCEDURE IN MATERIA DI  
OPERE PUBBLICHE E IN MATERIA URBANISTICA

##### Art. 1

L'art. 10, primo comma, della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, è sostituito dal seguente :

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

Dopo il penultimo comma dell'art. 10 della legge richiamata nel comma precedente è aggiunto il seguente comma :

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

##### Art. 2

Agli effetti dell'approvazione dei piani regolatori generali di cui all'art. 10 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici sostituisce ogni altro parere di amministrazione attiva e corpi consultivi.

È abrogato il primo comma dell'art. 45 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

##### Art. 3

Le aree necessarie per l'esecuzione di opere di edilizia ospedaliera ed universitaria sono prescelte secondo le previsioni del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, vigente o adottato.

La scelta delle aree non conforme alle previsioni dei predetti strumenti urbanistici, approvati o adottati, è disposta con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere, per l'edilizia ospedaliera, di una Commissione composta dall'ingegnere capo dell'ufficio del Genio civile, dal medico provinciale e dal sindaco o da un assessore da lui delegato e, per l'edilizia universitaria, di una Commissione costituita ai sensi dell'art. 38 della legge 28 luglio 1967 n. 641. Tale delibera, da adottarsi entro 30 giorni dall'emissione del parere della competente Commissione, costituisce, in deroga alle norme vigenti, variante al piano regolatore generale o al programma di fabbricazione, a norma della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

La variante adottata ai sensi del precedente comma è approvata con decreto del provveditore alle opere pubbliche. È fatto salvo, in ogni caso, l'esercizio della facoltà di avocazione da parte del Ministero dei lavori pubblici.

I decreti emessi dal Ministro per i lavori pubblici o dal provveditore alle opere pubbliche equivalgono a dichiarazione di indifferibilità e di urgenza delle opere.

#### Art. 4

Salva l'applicazione obbligatoria, fino alla data di approvazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione, delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902, e successive modificazioni ed integrazioni, le limitazioni di cui all'art. 17, primo, secondo e terzo comma, della legge 6 agosto 1967 n. 765, non si applicano dalla data di presentazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione all'autorità competente per l'approvazione.

L'eventuale restituzione al Comune del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione deve essere motivata.

Sempre salva l'applicazione obbligatoria delle misure di salvaguardia, la disposizione contenuta nel primo comma non si applica nei Comuni inclusi in appositi elenchi da approvare con decreti del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 5

Il terzo comma dell'art. 12 del decreto-legge 15 marzo 1965 n. 124, convertito con modificazioni in legge 13 maggio 1965 n. 431, e prorogato con l'art. 24 *bis* del decreto-legge 16 ottobre 1970 n. 723, convertito con modificazioni in legge 12 dicembre 1970 n. 979, è sostituito dal seguente :

« Sui progetti e sui contratti riguardanti le opere previste dai commi precedenti, di importo eccedente i 300 milioni, è richiesto il parere del solo Comitato tecnico amministrativo. Sui progetti di importo inferiore ai 300 milioni è richiesto il solo parere dell'ingegnere capo del Genio civile ».

Fino al 31 dicembre 1972, l'ufficio del Genio civile o il Provveditorato alle opere pubbliche, rispettivamente per i progetti di importo fino o superiore a lire 300 milioni, autorizzano l'espletamento della gara di appalto e la consegna dei lavori da parte dei Comuni e delle Province per le opere di loro competenza, assistite da contributo dello Stato, sulla base dell'affidamento alla concessione dei mutui, nonché, per le opere ammesse al concorso dello Stato in unica soluzione, l'espletamento della gara di appalto dei lavori fino all'importo del concorso, anche prima che sia intervenuto l'affidamento anzidetto.

Le rate del mutuo sono erogate sulla base degli stati di avanzamento vistati dal capo dell'Ufficio tecnico oppure, ove questi manchi, dal direttore dei lavori.

Fino al 31 dicembre 1972, la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui ai Comuni e alle Province per l'esecuzione di opere pubbliche, assistite da contributo o concorso dello Stato, sulla base della semplice domanda dell'ente mutuatario o del decreto di concessione del contributo o del concorso dello Stato.

In pendenza dell'istruttoria per la costituzione della garanzia da parte degli enti mutuatari, i mutui sono garantiti dallo Stato e possono essere somministrati fino all'importo massimo dei due terzi.

Con decreto del Ministro per il tesoro la garanzia è dichiarata decaduta per la parte del mutuo che può essere garantita direttamente dall'ente mutuatario con cespiti delegabili.

L'ammortamento dei mutui può avere inizio, su richiesta dell'ente mutuatario, tre anni dopo la concessione del mutuo stesso: in tal caso i relativi interessi sono capitalizzati.

#### Art. 6

Il secondo comma dell'art. 1 della legge 3 luglio 1970 n. 504 è sostituito dal seguente:

« Le nuove gare sono espletate entro 90 giorni da quelle andate deserte ».

Le nuove gare sono espletate entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, se la gara andata deserta sia stata espletata in data precedente.

L'ultimo comma dell'art. 2 della legge 3 luglio 1970 n. 504 è sostituito dal seguente:

« La facoltà di cui al precedente comma si applica per le gare in aumento espletate fino al 31 dicembre 1971, e gli impegni a carico dell'esercizio successivo non possono superare il 15 per cento dello stanziamento di competenza dell'anno 1971 ».

Il terzo comma dell'art. 3 della legge 3 luglio 1970 n. 504 è sostituito dal seguente:

« La facoltà di cui al precedente comma si applica per le gare in aumento espletate fino al 31 dicembre 1971, e gli impegni a carico dell'esercizio successivo non possono superare il 15 per cento dello stanziamento di competenza dell'anno 1971 ».

## Art. 7

Fino al 31 dicembre 1972 la Cassa depositi e prestiti è autorizzata, in deroga agli artt. 300 e 333 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con regio decreto 3 marzo 1934 n. 383, a concedere mutui ai Comuni:

a) sulla base della domanda e del decreto di approvazione dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, per l'urbanizzazione primaria di aree ai sensi della legge 29 settembre 1964 n. 847, e per la realizzazione delle altre opere necessarie ad allacciare le aree stesse ai pubblici servizi;

b) sulla base della domanda e della delibera di cui al quinto comma del presente articolo, per la formazione degli strumenti urbanistici previsti dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, e per i relativi studi, rilievi ed indagini.

Il Ministro per il tesoro, d'intesa con il Ministro per i lavori pubblici, provvede a determinare i criteri da adottarsi dalla Cassa depositi e prestiti per la concessione dei mutui.

In pendenza delle istruttorie per la costituzione delle garanzie da parte degli enti mutuatari, i mutui sono garantiti dallo Stato e possono essere somministrati fino all'importo massimo dei due terzi.

Con decreto del Ministro per il tesoro è dichiarata decaduta la garanzia per la parte del mutuo che può essere direttamente garantita dall'ente mutuatario con cespiti delegabili.

I mutui relativi alle finalità di cui alla lettera b) del primo comma del presente articolo sono concessi, fino all'ammontare complessivo di 5 miliardi, a Comuni con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti e che abbiano bilancio deficitario con mutuo a pareggio regolarmente approvato, purché deliberino la redazione del piano e lo svolgimento degli studi relativi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Per i fini di cui ai precedenti commi è costituito presso la Cassa depositi e prestiti un fondo speciale di 100 miliardi.

Il Tesoro dello Stato è autorizzato a conferire alla Cassa depositi e prestiti, per le finalità di cui ai precedenti commi, la somma di 100 miliardi, in acconto della dotazione del fondo speciale con gestione autonoma previsto dal provvedimento recante provvidenze nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Detta somma sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario 1971.

All'onere di cui al precedente settimo comma si provvede con il ricavo netto derivante da operazioni finanziarie che il Ministro per il tesoro è autorizzato ad effettuare mediante la contrazione di mutui con il Consorzio di credito per le opere pubbliche, o con emissioni di buoni poliennali del tesoro o di speciali certificati di credito. Si applicano le norme di cui all'art. 46 del decreto-legge 26 ottobre 1970 n. 745, convertito con modificazioni nella legge 18 dicembre 1970 n. 1034.

All'onere relativo alle operazioni finanziarie di cui al precedente comma sarà fatto fronte mediante riduzione dei fondi speciali di cui

ai capitoli n. 3523 e 6036 dello Stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario 1971.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alle occorrenti variazioni di bilancio.

## TITOLO II

### PROVVEDIMENTI PER L'INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### Art. 8

Per provvedere alla concessione dei contributi venticinquennali previsti dal titolo secondo del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, è autorizzato il limite di impegno di lire 10 miliardi per l'anno finanziario 1971.

Le annualità occorrenti per il pagamento dei contributi di cui al comma precedente sono stanziati nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici.

Alla copertura dell'onere per l'esercizio finanziario 1971 si provvederà con la corrispondente riduzione del capitolo 5381 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per lo stesso anno.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato a disporre, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Per le Regioni a statuto speciale aventi competenza in materia di edilizia popolare, nonché per le Province autonome di Trento e di Bolzano, il CIPE stabilisce, su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per il tesoro, le quote dello stanziamento di cui al primo comma, da devolvere ai suddetti enti e da iscrivere nei relativi bilanci. Tali quote sono impiegate per le finalità previste dalla presente legge.

#### Art. 9

All'art. 4, primo comma, del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, sono sopprese le parole «e l'acquisto» e le parole «o del valore accertato dell'immobile da acquistare».

Il secondo comma del citato art. 4 è sostituito dal seguente: «I mutui concessi per la realizzazione dei fabbricati con più abitazioni sono frazionati in relazione al valore millesimale attribuito alle singole abitazioni, secondo le vigenti disposizioni per l'edilizia economica e popolare».

All'art. 8, primo comma, del richiamato decreto-legge sono sopprese le parole «l'acquisto e».

È soppresso il secondo comma del predetto art. 8.

Al terzo comma dello stesso art. 8 sono sopprese le parole «acquistare o».

## Art. 10

L'art. 7 del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, è sostituito dal seguente :

« Il Ministro per i lavori pubblici, d'intesa con il Ministro per il tesoro, provvede, sentita la Commissione consultiva interregionale di cui all'art. 9 della legge 27 febbraio 1967 n. 48 :

- a) alla ripartizione territoriale e fra le categorie di cui al successivo art. 9 dei contributi previsti dal presente titolo ;
- b) alla determinazione delle somme da assegnare agli istituti di credito, tenendo conto delle necessità di integrazione per gli interventi già ammessi a contributo e per i quali i lavori non siano ancora stati iniziati ;
- c) alla definizione di una percentuale dei contributi, per ciascuna Regione, da riservare ad interventi nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 ».

## Art. 11

All'art. 8, quarto comma, del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, le parole : « nonché coloro che siano iscritti nei ruoli dell'imposta complementare per un reddito tassabile, a norma della legge 11 gennaio 1951 n. 25, superiore a lire 1.200.000, detratta la quota derivante da redditi di lavoro » sono sostituite con le parole : « nonché coloro che siano iscritti nei ruoli dell'imposta complementare per un reddito imponibile annuo superiore a 4 milioni ».

## Art. 12

L'art. 9 del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, è sostituito dal seguente :

« Sono ammessi a contrarre mutui :

- a) coloro che, avendo i requisiti richiesti, intendono, riuniti in cooperative sia a proprietà indivisa che a proprietà individuale, costruire le abitazioni ;
- b) gli IACP e i Comuni ;
- c) le imprese di costruzione che siano regolarmente iscritte presso le Camere di commercio, industria e agricoltura, e che intendano costruire per cedere alle persone di cui all'art. 8 ».

## Art. 13

L'art. 10 del decreto-legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965 n. 1179, è sostituito dal seguente :

« Le domande per la concessione dei mutui, corredate da una relazione contenente l'indicazione e le caratteristiche delle abitazioni da costruire, debbono essere presentate ad uno degli istituti indicati nell'art. 4.

« L'istituto, qualora ritenga la domanda meritevole di considerazione, invita il richiedente a presentare il progetto esecutivo dell'opera con preventivo di spesa particolareggiato, unitamente alla documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per godere dei benefici previsti dal presente titolo ».

Le domande per la concessione dei mutui debbono essere presentate non oltre quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 14

Il primo comma dell'art. 11 della legge 28 marzo 1968 n. 422 è sostituito dal seguente :

« Per ottenere l'erogazione del contributo, gli istituti indicati nell'art. 4 debbono inviare all'ufficio del Genio civile territorialmente competente, dopo l'ultimazione dei lavori, gli elaborati di progetto ed il relativo contratto di mutuo definitivo ».

La lettera *a*) del quarto comma del predetto art. 11 è soppressa.

#### Art. 15

Il primo comma dell'art. 64 del decreto-legge 26 ottobre 1970 n. 745, convertito con modificazioni nella legge 18 dicembre 1970 n. 1034, è sostituito dal seguente :

« Per i fabbricati o porzioni di fabbricati in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del presente decreto, il termine del 31 dicembre 1970, stabilito dagli artt. 2 e 3 del decreto-legge 11 dicembre 1967 n. 1150, convertito con modificazioni nella legge 7 febbraio 1968 n. 26, è prorogato fino al 31 dicembre 1971, a condizione che entro tale termine i fabbricati stessi siano completati in ogni loro parte: Per il Comune di Reggio Calabria tale termine, alle stesse condizioni, è prorogato al 30 giugno 1972 ».

Il secondo comma dell'art. 64 del decreto-legge 26 ottobre 1970 n. 745, convertito con modificazioni nella legge 18 dicembre 1970 n. 1034, è sostituito dal seguente :

« Per i fabbricati o porzioni di fabbricati per i quali i lavori abbiano avuto inizio entro il 31 dicembre 1971, i benefici fiscali previsti dal precedente comma sono concessi a condizione che i fabbricati siano completati in ogni loro parte entro il 31 dicembre 1973, e che si tratti :

*a*) di costruzioni eseguite in proprio dallo Stato, dai Comuni o da enti pubblici autorizzati a costruire abitazioni di tipo economico e popolare, o di costruzioni ammesse a contributo dello Stato ;

*b*) di costruzioni realizzate nell'ambito dei piani di zona redatte in base alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e, se eseguite da privati, date in locazione alle condizioni previste dall'art. 5 della legge 21 luglio 1965 n. 904, od occupate direttamente dal proprietario ;

*c*) di fabbricati costruiti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, sempre che il costo dell'area coperta è delle pertinenze non superiori il quarto del valore della sola costruzione ;

d) di alloggi aventi una superficie utile non superiore ai 130 mq, e che non abbiano oltre due caratteristiche fra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969 ;

e) di abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge 30 dicembre 1960 n. 1676, prorogata con legge 12 marzo 1968 n. 260 ».

Il termine del 31 dicembre 1970, stabilito dall'art. 4 del decreto-legge 11 dicembre 1967 n. 1150, convertito con modificazioni nella legge 7 febbraio 1968 n. 26, è prorogato fino all'entrata in vigore della riforma tributaria, con effetto dal 1° gennaio 1971.

La proroga prevista dal precedente comma si applica anche agli atti stipulati successivamente al 31 dicembre 1970, e già registrati all'atto dell'entrata in vigore della presente legge.

Per detti atti, stipulati successivamente al 31 dicembre 1970 e non registrati o registrati tardivamente prima dell'entrata in vigore della presente legge, sono condonate la penalità e la soprattassa per omessa o ritardata registrazione, a condizione che la registrazione, qualora non ancora effettuata, avvenga entro 20 giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Per tali atti non si applica il disposto dell'art. 110 della legge di registro, di cui al regio decreto 30 novembre 1923 n. 3269.

#### Art. 16

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

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

Data a Roma, addì 1° giugno 1971

SARAGAT

COLOMBO - LAURICELLA - RESTIVO - GIOLITTI -  
PRETI - FERRARI AGGRADI

Visto, il Guardasigilli : COLOMBO

**PARTE III**

**NOTA DI RACCORDO  
DEGLI ARTICOLI DELLE LEGGI 6 AGOSTO 1967  
N. 765, 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187, 1° GIUGNO 1971  
N. 291 CON QUELLI DELLA LEGGE 17 AGOSTO  
1942 N. 1150**



**NOTA DI RACCORDO DEGLI ARTICOLI DELLE LEGGI 6 AGOSTO 1967 N. 765, 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187, 1° GIUGNO 1971 N. 291 CON QUELLI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150**

Nelle pagine precedenti (p. 11 segg.) si è pubblicato il testo « integrato » della legge urbanistica, ossia il testo originario della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dalle norme delle leggi 6 agosto 1967 n. 765, 19 novembre 1968 n. 1187, e 1° giugno 1971 n. 291.

Per rendere agevole, a chi ne abbia interesse, l'identificazione delle norme previste rispettivamente dalle leggi del 1942, 1967, 1968 e 1971, si riportano qui di seguito i necessari elementi.

Nel testo « integrato » sono riportati integralmente dalla legge del 1941 gli articoli:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 42, 43, 44 ;

sono riportati dalla legge del 1942, ma parzialmente modificati dalla legge del 1967, gli articoli :

8, 11, 16, 28, 35 ;

è parzialmente modificato dalla legge del 1968 l'art. 7 ; è parzialmente modificato dalla legge del 1968 l'art. 40 ; sono parzialmente modificati dalle leggi del 1967 e del 1971 gli artt. 10 e 45 ;

sono integralmente riportati dalla legge del 1967 gli articoli :

26, 27, 30, 31, 36, 41, 41 bis/octies.

A maggior chiarimento si fornisce la tavola di raffronto tra gli articoli della legge 1967 e i corrispondenti articoli del testo « integrato ».

APPENDICE

ARTICOLI DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765	ARTICOLI DELLA LEGGE 6 NOVEMBRE 1968 N. 1186	ARTICOLI DELLA LEGGE 1° GIUGNO 1971 N. 291	ARTICOLI CORRISPONDENTI NEL TESTO « INTEGRATO » DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150
Art. 1 comma 1	Art. 1		Art. 7
Art. 1 » 2			Art. 8 comma 1
Art. 1 » 3			Art. 8 » 4
Art. 1 » 4			Art. 8 » 5
Art. 1 » 5			Art. 8 » 6
Art. 1 » 6			Art. 8 » 7
Art. 1 » 7			Art. 8 » 8
Art. 2 comma unico			Art. 8 » 9
Art. 3 comma 1		Art. 1 comma 1	Art. 8 » 10
Art. 3 » 2			Art. 10 » 1
Art. 3 » 3			Art. 10 » 2
Art. 3 » 4			Art. 10 » 3
Art. 4 comma unico		Art. 1 comma 2	Art. 10 » 4
Art. 5 comma 1			Art. 10 » 5
Art. 5 » 2			Art. 10 » 9
Art. 5 » 3			sopprime l'ultimo comma
Art. 5 » 4			dell'art. 11 della legge 1942
Art. 5 » 5			Art. 16 comma 1
Art. 5 » 6			Art. 16 » 2
Art. 5 » 7			Art. 16 » 3
Art. 6			Art. 16 » 4
Art. 7			Art. 16 » 6
Art. 8 comma 1			Art. 16 » 7
Art. 8 » 2			Art. 16 » 8
Art. 8 » 3			Art. 26
Art. 8 » 4			Art. 27
Art. 8 » 5			Art. 28 comma 1
Art. 8 » 6			Art. 28 » 2
Art. 8 » 7			Art. 28 » 3
Art. 8 » 8			Art. 28 » 4
Art. 8 » 9			Art. 28 » 5
Art. 8 » 10			Art. 28 » 6
Art. 8 » 11			Art. 28 » 7
Art. 9			Art. 28 » 8
Art. 10			Art. 28 » 9
Art. 11 comma 1			Art. 28 » 10
Art. 11 » 2			Art. 28 » 11
Art. 11 » 3			Art. 30
Art. 11 » 4			Art. 31
Art. 12			Art. 35 comma 2
Art. 13			Art. 35 » 3
Art. 14			Art. 35 » 4
Art. 15			Art. 35 » 5
Art. 16			Art. 36
Art. 17			Art. 40 comma 1
Art. 18			Art. 41
Art. 19			Art. 41 bis
Art. 20			Art. 41 ter
Art. 21		Art. 2 comma 2	Art. 41 quater
Art. 22 precisa la data di entrata in vigore della legge n. 765 e, per chiarezza, non viene ripor- tato nel testo « integrato », nel quale le date sono state indi- cate di volta in volta.			Art. 41 quinties
			Art. 41 sexties
			Art. 41 septies
			Art. 41 octies
			sopprime il primo comma
			dell'art. 45 della legge 1942
			Art. 45 comma 2

**PARTE IV**

**DECRETI MINISTERIALI 1° E 2 APRILE 1968**



## DECRETO MINISTERIALE 1° APRILE 1968

Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967 n. 765

(*Gazzetta ufficiale* n. 96 del 13 aprile 1968)

### IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI

DI CONCERTO CON

IL MINISTRO PER I TRASPORTI

E CON

IL MINISTRO PER L'INTERNO

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 ;

Visto l'art. 19 (1) della legge 6 agosto 1967 n. 765 ;

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

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

DECRETA

#### Art. 1

##### *Campo di applicazione delle presenti disposizioni*

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

#### Art. 2

##### *Definizione del ciglio della strada*

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

(1) Art. 41 *septies* del testo integrato (vedi p. 34 della presente appendice).

## Art. 3

*Distinzione delle strade*

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

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

*B)* strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961 n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965 n. 717, art. 7);

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

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

## Art. 4

*Norme per le distanze*

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo *A*) - m 60,00;  
 strade di tipo *B*) - m 40,00;  
 strade di tipo *C*) - m 30,00;  
 strade di tipo *D*) - m 20,00.

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

## Art. 5

*Distanze in corrispondenza di incroci*

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli

allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art. 4, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

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

Art. 6

*Pubblicazione del presente decreto*

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, addì 1° aprile 1968

*Il Ministro per i lavori pubblici*  
MANCINI

*Il Ministro per i trasporti*  
SCALFARO

*Il Ministro per l'interno*  
TAVIANI

## DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968

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

(*Gazzetta ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968)

### IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI

DI CONCERTO CON

### IL MINISTRO PER L'INTERNO

Vista la legge 17 agosto 1942. n. 1150;

Visto l'art. 17 (1) della legge 6 agosto 1967 n. 765;

Ritenuto che è necessario definire, per zone territoriali omogenee, limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra 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, ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;

Visto il voto n. 381 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici in assemblea generale nelle adunanze del 27 febbraio, 6 e 14 marzo 1968;

DECRETA

Art. 1

#### *Campo di applicazione*

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

(1) Art. 41 *quinquies* del testo integrato (vedi p. 32 della presente appendice).

## Art. 2

*Zone territoriali omogenee*

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 (1) della legge 6 agosto 1967 n. 765:

*A*) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

*B*) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone *A*); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

*C*) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera *B*);

*D*) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

*E*) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui — fermo restando il carattere agricolo delle stesse — il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone *C*);

*F*) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## Art. 3

*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 (1) — penultimo comma — della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante — insediato o da insediare — la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

*a*) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

(1) Art. 41 *quinquies* del testo integrato (vedi p. 32 della presente appendice).

*b*) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

*c*) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

*d*) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 (1) della legge n. 765): tali aree — in casi speciali — potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

#### Art. 4

*Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee*

La quantità minima di spazi — definita al precedente articolo in via generale — è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - *Zone A*): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità — per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa — di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - *Zone B*): quando sia dimostrata l'impossibilità — detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti — di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno ripartiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone *A*) e *B*) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - *Zone C*): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

(1) Art. 41 *series* del testo integrato (vedi p. 34 della presente appendice).

Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10.000 abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12, dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera *a*) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10.000 abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone *C*) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto *c*) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15; tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - *Zone E*): la quantità minima è stabilita in mq 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere *a*) e *b*) del precedente art. 3.

5 - *Zone F*): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale — quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse — debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);  
1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;  
15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

#### Art. 5

*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*

I rapporti massimi di cui all'art. 17 (1) della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone *D*) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 (2) della legge n. 765); tale quantità, per le zone *A*) e *B*) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

(1) Art. 41 *quinquies* del testo integrato (vedi p. 32 della presente appendice).

(2) Art. 41 *sexies* del testo integrato (vedi p. 34 della presente appendice).

## Art. 6

*Mancanza di aree disponibili*

I Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art. 3 d (1) e dell'art. 5, n. 2 (2) della legge n. 765.

## Art. 7

*Limiti di densità edilizia*

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

## 1 - Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50 per cento della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2 - Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

7 mc/mq per Comuni superiori ai 200.000 abitanti;

6 mc/mq per Comuni tra 200.000 e 50.000 abitanti;

5 mc/mq per Comuni al di sotto dei 50.000 abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70 per cento delle densità preesistenti.

3 - Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4 - Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

(1) Art. 10 del testo integrato (vedi p. 15 della presente appendice).

(2) Art. 16 del testo integrato (vedi p. 17 della presente appendice).

Art. 8

*Limiti di altezza degli edifici*

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1 - Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2 - Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3 - Zone C) contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4 - Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Art. 9

*Limiti di distanza tra i fabbricati*

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1 - Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2 - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3 - Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Le distanze minime tra fabbricati — tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a

fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) — debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;

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

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

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

Art. 10

*Pubblicazione del presente decreto*

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, addì 2 aprile 1968

*Il Ministro per i lavori pubblici*

MANCINI

*Il Ministro per l'interno*

TAVIANI

**PARTE V**

**CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967  
CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE  
DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765**



**CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967  
CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE  
DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765**

Gli articoli citati nella presente circolare si riferiscono alla legge 6 agosto 1967 n. 765. Essi sono riportati nel testo « integrato » della legge urbanistica, a p. 11 segg.

Per la loro identificazione ci si potrà servire della Nota di raccordo fra le due leggi, riportata a p. 49.

**MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI**

DIREZIONE GENERALE DELL'URBANISTICA

Div. XXIII

Prot. n. 3210

Roma, 28 ottobre 1967

**OGGETTO: Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765,  
recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17  
agosto 1942 n. 1150.**

**I. PREMessa**

La legge 6 agosto 1967 n. 765, pubblicata sulla *Gazzetta ufficiale* del 31 agosto 1967 n. 218, ed entrata in vigore il giorno successivo a tale pubblicazione — cioè il 1° settembre 1967 — è intesa essenzialmente a sollecitare la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali, ad assicurare che tali strumenti siano formati in modo rispondente all'interesse generale ed a garantire il rispetto della normativa urbanistica, che sinora è stata largamente e frequentemente violata.

Come vedesi, la nuova legge si propone di agire, in maniera determinante, sulle componenti causali del disordine urbanistico, che possono così sintetizzarsi: la carenza di regolamentazione urbanistica; la frequente non rispondenza degli strumenti ai criteri di una sana e corretta disciplina del territorio, soprattutto per quanto riguarda la densità, gli indici di utilizzazione edilizia e la dotazione di spazi e servizi pubblici; ed infine la generale inosservanza della normativa esistente.

Per raggiungere le finalità suindicate la legge prevede essenzialmente:

- la fissazione di termini perentori per gli adempimenti di competenza comunale;
- l'esercizio dei poteri sostitutivi degli organi statali nel caso di inadempienza del Comune, perdurante anche dopo l'invito a provvedere rivolto dal prefetto al Consiglio comunale;
- la disciplina dei poteri dell'amministrazione statale di introdurre modifiche di ufficio nei progetti comunali, con la rigorosa determinazione dei limiti di tali poteri;
- la regolamentazione delle lottizzazioni a scopo edificatorio, che vengono ad assumere il carattere di strumenti di attuazione dei piani regolatori generali;
- la determinazione *ope legis* di essenziali norme di salvaguardia (limiti di volume, di altezza, di densità fondiaria, ecc.) da osservare fino all'approvazione dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione;
- la determinazione di limiti e rapporti — da parte del Ministero dei lavori pubblici di concerto con i Ministeri competenti — per assicurare densità, spazi e servizi pubblici nell'ambito di una razionale sistemazione del territorio comunale, in misura adeguata alle esigenze urbanistiche, igieniche e sociali degli insediamenti umani;
- la limitazione dei poteri comunali di deroga soltanto agli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse;
- una più efficiente articolazione dei poteri sostitutivi e repressivi dell'autorità statale nei confronti delle costruzioni abusive ed illegittime;
- il potenziamento delle sanzioni pecuniarie e fiscali a carico dei tra-sgressori.

La nuova legge, nota ormai come legge urbanistica-ponte, comporta un notevole impegno dei pubblici poteri — soprattutto a livello degli Enti locali — al quale occorre far fronte con tutti i mezzi disponibili e con la decisa volontà di superare la situazione di « lassismo » nella formazione degli strumenti urbanistici, che tanti danni di carattere sociale, culturale ed economico ha arrecato finora all'assetto ed allo sviluppo delle nostre città.

È importante sottolineare che la legge nelle sue finalità è intesa non ad ostacolare ma ad agevolare lo sviluppo dell'attività edilizia, anche in relazione alle previsioni del programma economico nazionale ed alla necessità di predisporre le condizioni indispensabili per l'attuazione degli obiettivi di sviluppo indicati dal piano, che riguardano tanto l'edilizia abitativa quanto quella di carattere sociale e le opere infrastrutturali. Pertanto, una corretta applicazione della legge presuppone, soprattutto da parte delle amministrazioni comunali, una interpretazione che, in considerazione degli aspetti sociali ed economici dell'attività costruttiva, ne agevoli lo svolgimento nel rigoroso ambito

di una razionale impostazione urbanistica dell'espansione dei centri abitati e, piú in generale, dell'assetto del territorio.

Allo scopo di assicurare un'applicazione della legge corretta e conforme alle finalità che essa chiaramente persegue e di favorire, per quanto possibile, l'uniforme interpretazione delle norme in essa contenute da parte degli enti chiamati ad applicarla, questo Ministero ritiene necessario — anche per corrispondere alle richieste dei Comuni e degli organi decentrati dell'amministrazione statale — di illustrare con la presente circolare la legge, chiarendo la *ratio*, il contenuto e la portata delle varie disposizioni. Queste vengono esaminate per gruppi, in relazione alla omogeneità dei contenuti ed alla identità degli scopi che esse si propongono.

## II. DISCIPLINA URBANISTICA

Sotto tale titolo vengono esaminate un complesso di norme (artt. 1, 2, 3, 5, 9, 11, 12 e 20) intese essenzialmente a stimolare e rendere piú rapida la formazione e la procedura di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi con gli annessi programmi di fabbricazione. Tali norme stabiliscono termini perentori per gli adempimenti comunali, assicurano concreta operatività agli interventi sostitutivi degli organi statali, definiscono i limiti e le procedure relative alle modifiche di ufficio, decentrano l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi e pongono precisi termini anche per gli atti di competenza degli organi statali.

### 1. *Formazione degli strumenti di disciplina urbanistico-edilizia - Interventi sostitutivi (artt. 1, 2, 11)*

A. Formazione dei piani regolatori generali (artt. 1, 2) - Spesa per la redazione dei piani (art. 1, primo comma)

L'art. 1 della nuova legge modifica l'art. 8 della legge urbanistica del 1942 riguardante la formazione dei piani regolatori generali, l'obbligo di detta formazione per i Comuni inclusi in appositi elenchi e l'eventuale intervento sostitutivo dell'autorità statale in caso di inadempienza da parte delle amministrazioni comunali.

Il predetto art. 1 mantiene e riafferma la facoltà per tutti i Comuni — senza distinzione di grandezza e di importanza — di formare il piano regolatore generale del proprio territorio ed introduce una innovazione di carattere procedurale, stabilendo che la delibera consiliare, con la quale il Comune decide di procedere alla formazione del piano regolatore, non è soggetta, come è avvenuto finora, all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa, ma diventa esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947 n. 530.

Lo stesso articolo precisa che la spesa per la formazione dei piani è obbligatoria.

Mentre rimangono inalterati il secondo e il terzo comma del citato art. 8 della legge urbanistica del 1942, relativi all'obbligo della

formazione del piano per i Comuni inclusi in appositi elenchi, la nuova legge sostituisce gli ultimi tre commi dello stesso art. 8, modificando sostanzialmente le modalità e le forme dell'intervento sostitutivo.

Invero, la grande maggioranza dei Comuni finora inclusi negli elenchi non ha formato il piano ovvero non lo ha adottato o, infine, non lo ha presentato ai competenti organi per l'approvazione. Ciò è avvenuto anche perché i poteri di intervento attribuiti all'autorità statale si sono rivelati in pratica privi di qualsiasi efficacia, cosicché la inadempienza da parte dei Comuni obbligati non ha trovato il giusto e necessario correttivo rappresentato dall'azione sostitutiva dell'autorità statale.

Il sistema previsto dalla citata norma per i Comuni obbligati — inclusi in elenchi dopo l'entrata in vigore della legge — può così riassumersi:

*a)* nomina dei progettisti ovvero conferimento dell'incarico per la formazione del piano: la relativa delibera deve essere adottata entro tre mesi dalla data del decreto di inclusione in elenco. Ovviamente, anche se la legge parla di « nomina dei progettisti », l'espressione non esclude che l'incarico possa essere assunto dagli Uffici tecnici comunali;

*b)* adozione del piano: deve essere deliberata entro 12 mesi dalla data del provvedimento di nomina dei progettisti;

*c)* presentazione del piano al Ministero dei lavori pubblici: deve avvenire entro due anni dalla data di inclusione in elenco;

*d)* inosservanza dei termini suddetti: il prefetto — salvo proroga non superiore complessivamente ad un anno, che il Ministero dei lavori pubblici può concedere in caso di accertata necessità — convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei relativi provvedimenti entro il termine di 30 giorni, decorso il quale inutilmente, il prefetto stesso nomina, d'intesa con il provveditore alle opere pubbliche, un commissario per gli adempimenti di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)*;

*e)* restituzione del piano al Comune per integrazioni, modifiche o rielaborazione: 1) il Comune deve provvedere entro il termine di 180 giorni dalla data di restituzione del piano; 2) scaduto tale termine, il prefetto convoca il Consiglio comunale perché deliberi entro 30 giorni, trascorsi inutilmente i quali, il prefetto stesso nomina un commissario per l'adozione delle modifiche, integrazioni e prescrizioni ministeriali.

Va chiarito che, entro il suindicato termine di 180 giorni, il Comune deve provvedere sia alla redazione delle modifiche ed integrazioni od alla rielaborazione del piano, sia alla relativa delibera di adozione.

È appena il caso, poi, di precisare che le modifiche di cui sopra non sono evidentemente quelle che l'autorità di controllo può introdurre d'ufficio nel piano: per queste ultime, come si vedrà, la legge richiede soltanto le controdeduzioni comunali da adottare entro 90 giorni;

f) iscrizione in bilancio della spesa per la redazione o la riellaborazione d'ufficio del piano: quando in caso di inadempienza comunale il prefetto provvede alla nomina del commissario per la redazione del piano o per la sua riellaborazione, il prefetto stesso, d'intesa con il provveditore alle opere pubbliche, promuove l'iscrizione della relativa spesa nel bilancio comunale;

g) approvazione del piano da parte del Ministero dei lavori pubblici: deve intervenire entro un anno dalla presentazione degli atti al Provveditorato alle opere pubbliche, salvo che il Ministero non restituisca prima gli atti medesimi al Comune per riellaborazioni, modifiche od integrazioni.

Come vedesi, l'intervento sostitutivo, che in precedenza era fatto coltativo e limitato alla sola fase di formazione del piano regolatore, diventa ora obbligatorio e viene esteso a tutti gli adempimenti di competenza comunale, ivi compresa la presentazione degli atti al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione.

È peraltro da rilevare che, diversamente da quanto stabiliva il ripetuto art. 8 — secondo il quale, trascorso il termine assegnato, poteva senz'altro essere disposta la compilazione d'ufficio del piano — l'art. 1 crea un sistema inteso a sollecitare l'azione dell'autorità comunale, a cui spetta istituzionalmente la competenza primaria in materia di formazione della regolamentazione urbanistica. Alla scadenza dei termini assegnati per ogni adempimento, il prefetto non si sostituisce senz'altro all'autorità comunale, ma convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei necessari provvedimenti e, solo quando l'organo deliberante rimanga inerte senza motivo, il prefetto nomina un commissario con competenza limitata all'atto da compiere.

Le nuove disposizioni, date le finalità cui sono volte, non potevano non trovare applicazione anche nei confronti dei Comuni già da tempo inclusi negli elenchi e tuttora inadempienti.

Per detti Comuni la nuova legge stabilisce, all'art. 2, che essi debbono provvedere « agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi » dall'entrata in vigore della legge stessa, trascorsi i quali trovano applicazione, nei loro confronti, le disposizioni dell'art. 1.

La dizione usata dalla legge lascia intendere chiaramente che entro il termine stabilito devono essere espletati tutti gli adempimenti necessari per la « formazione » del piano, quale espressione della volontà comunale, e che quindi nel periodo di tempo indicato deve intervenire la delibera di adozione.

Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dell'art. 1: ovviamente, in relazione allo stato delle procedure e delle elaborazioni, le quali possono configurare varie situazioni.

Prima, però, di esaminare queste ultime, occorre chiarire che detto art. 1 stabilisce un termine complessivo di due anni, dalla data di inclusione in elenco, per la presentazione del piano e, nell'ambito di tale periodo, i termini di tre mesi per il conferimento dell'incarico e di dodici mesi per la redazione e l'adozione del piano. Ne consegue, anche se la legge non lo dice esplicitamente, che dal momento dell'adozione il Comune ha normalmente nove mesi di tempo per effettuare l'istruttoria del piano adottato e per presentarlo all'autorità com-

petente per l'approvazione, a meno che i precedenti adempimenti — conferimento dell'incarico, formazione ed adozione del piano — non vengano effettuati entro termini inferiori a quelli stabiliti dal legislatore rispettivamente in tre e dodici mesi.

È necessario ora esaminare le diverse situazioni che possono presentarsi per i Comuni inclusi in elenco prima dell'entrata in vigore della nuova legge:

— Comuni che non hanno ancora redatto o completato la redazione del piano o comunque non hanno ancora adottato il piano: debbono provvedere alla formazione e all'adozione entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; alla presentazione entro i successivi nove mesi e cioè entro il 1° dicembre 1968;

— Comuni che hanno già adottato il piano: debbono presentarlo per l'approvazione entro nove mesi dall'entrata in vigore della legge, e cioè non oltre il 1° giugno 1968.

È appena il caso di aggiungere che nell'ipotesi in cui il termine di sei mesi per l'adozione fosse insufficiente, in relazione allo stato delle elaborazioni, il Ministero dei lavori pubblici può concedere una proroga ai sensi del terzo comma dell'art. 1. Lo stesso può dirsi nel caso che il Comune intenda riadottare il piano o per renderlo rispondente alla situazione obiettiva o per adeguarlo ai limiti ed ai rapporti che saranno stabiliti con decreto in base all'art. 17.

Si è già detto che l'art. 1 della nuova legge stabilisce che la spesa per la redazione del piano regolatore generale è obbligatoria per tutti i Comuni, inclusi o non negli elenchi.

Non può non sottolinearsi l'importanza di tale disposizione, che costituisce uno stimolo a formare i piani, soprattutto per i piccoli Comuni, i quali spesso hanno giustificato la propria inerzia con le difficoltà di bilancio.

Occorre mettere in rilievo che — come questo Ministero ha già avuto occasione di precisare — la spesa per la redazione dei piani, a prescindere dalla obbligatorietà sancita dalla legge n. 765, dovrebbe avere normalmente carattere prioritario per le amministrazioni comunali, anche per ragioni meramente economico-finanziarie, poiché è evidente che ogni piano comporta notevoli economie, nella misura in cui assicura una disciplina ed una programmazione — nel tempo e sul territorio — degli insediamenti e delle relative infrastrutture.

Se si tengono presenti gli sprechi dal punto di vista economico e sociale, che lo sviluppo disordinato dei centri abitati ha causato, potrebbe apparire addirittura incomprensibile come considerazioni di carattere esclusivamente finanziario (peraltro riferibili a bilanci che prevedevano altre spese certamente meno importanti) abbiano impedito a diversi Comuni di dotarsi di un piano regolatore.

In merito alla nuova disposizione occorre chiarire che nella spesa per la compilazione del piano non vanno inclusi soltanto gli onorari da corrispondere ai progettisti incaricati, ma anche le altre spese necessarie come, ad esempio, quelle per indagini statistiche, rilevamenti, cartografia ed aerofotogrammetria, indagini geologiche, idrogeologiche, ecc.

**B. Formazione dei regolamenti edilizi e dei programmi di fabbricazione (art. 11)**

La nuova legge, all'art. 11, modificando integralmente il secondo comma dell'art. 35 della legge urbanistica — che prevedeva, in caso di inerzia del Comune, la compilazione d'ufficio del regolamento edilizio da parte del prefetto — pone in essere un sistema articolato di interventi sostitutivi che hanno lo scopo di assicurare, nel più breve tempo, una regolamentazione edilizia in tutti i Comuni che ancora ne sono privi.

Il sistema in parola ricalca quello stabilito per i piani regolatori generali, nel senso che la legge prende in considerazione ognuno degli atti necessari per la formazione del regolamento e la sua presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione; e prevede, prima dell'intervento d'ufficio, la sollecitazione dell'iniziativa dell'organo deliberante comunale.

Per maggiore chiarezza si ritiene opportuno esporre sinteticamente detto sistema, così come è stato fatto per i piani regolatori generali:

*a)* adozione del regolamento: deve essere deliberata dai Comuni — che non hanno ancora adeguato i vecchi regolamenti alle disposizioni della legge del 1942 — entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; tale termine può essere prorogato per un periodo di tempo non superiore complessivamente a sei mesi da parte del Ministero dei lavori pubblici, in caso di comprovata necessità, su tempestiva e motivata richiesta del Comune;

*b)* inosservanza del termine suddetto, eventualmente prorogato: il prefetto convoca il Consiglio comunale perché adotti gli adempimenti necessari — designazione dei progettisti, adozione, presentazione del regolamento — entro 30 giorni.

L'intervento del prefetto avrà diverso contenuto in relazione allo stato delle elaborazioni e delle procedure, quale risulterà allo scadere dei sei mesi o della proroga eventualmente concessa.

Ad esempio, se a tale data il Comune avrà provveduto soltanto alla redazione del regolamento, il prefetto inviterà il Consiglio comunale a deliberarne entro 30 giorni l'adozione; se invece il Comune avrà adottato il regolamento ma non lo avrà presentato all'autorità competente per l'approvazione, sarà invitato dal prefetto a farlo entro 30 giorni;

*c)* nomina del commissario: deve essere fatta dal prefetto alla scadenza dei 30 giorni, qualora il Consiglio comunale non abbia adottato alcuna deliberazione.

Il commissario dovrà limitarsi a compiere l'atto per il quale il Consiglio comunale è stato invitato a deliberare.

Quando trattasi di designazione del progettista, questa dovrà essere fatta dal commissario d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche;

*d)* restituzione del regolamento per modifiche, integrazioni o rielaborazioni: il Comune deve provvedere entro 90 giorni dalla

restituzicne degli atti; in caso di inadempienza si applicano le disposizioni di cui alle lettere b) e c);

e) iscrizione d'ufficio della spesa nel bilancio comunale: viene promossa dal prefetto, d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del regolamento edilizio.

La norma dell'art. 11 si riferisce specificamente ai regolamenti edilizi approvati prima dell'entrata in vigore della legge del 1942 e mai uniformati alle disposizioni di questa.

Peraltro, appare opportuno richiamare l'attenzione delle amministrazioni comunali, che abbiano già in passato provveduto al prescritto adeguamento, sulla necessità che esse curino un sollecito aggiornamento di tutte quelle norme dei loro regolamenti edilizi che appaiono comunque superate, o che risultino di controversa interpretazione; come pure di quelle norme che siano risultate di impossibile applicazione perché in contrasto con disposizioni diverse.

La necessità di tali modifiche appare evidente quando si consideri il conplesso di nuove o di più gravi sanzioni che la legge n. 765 riconnette all'inosservanza delle norme dei regolamenti edilizi, dalla quale, in particolare, possono derivare l'annullamento della licenza e la sospensione o la demolizione delle opere.

## 2. Modifiche di ufficio in sede di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi (artt. 3; 5, quinto comma; 12, terzo comma)

Gli artt. 3; 5, quinto comma e 12, terzo comma della legge stabiliscono rispettivamente che, con il decreto di approvazione, possono essere introdotte modifiche nei piani regolatori generali, in quelli particolareggiati e nei regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione.

Al riguardo deve osservarsi che il legislatore, nel definire i limiti procedurali e sostanziali del potere dell'autorità di controllo d'introdurre *ex officio* modifiche nei piani e nei regolamenti, ha seguito il criterio di assicurare un giusto contemperamento tra il rispetto della autonomia comunale e l'esigenza di garantire la tutela degli interessi generali in ordine sia alla regolamentazione del territorio comunale, e quindi alla specifica tutela degli interessi della comunità, sia all'inserimento di tale regolamentazione in quella più vasta interessante l'intero territorio nazionale o parte di questo, sia infine agli interessi direttamente tutelati dallo Stato.

Il potere di modificare i piani ed i regolamenti comunali *ex officio* è rigorosamente delimitato, nel senso che la legge specifica quali sono le modifiche che possono essere introdotte d'ufficio. E non vi è dubbio che tale specificazione ha carattere tassativo e non esemplificativo.

D'altra parte, qualsiasi proposta di modifica non potrà essere approvata se non sia stato prima sentito il Comune, il quale deve far conoscere, con delibera consiliare, le proprie controdeduzioni entro 90 giorni per i piani regolatori generali e particolareggiati ed entro 60 giorni per i regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione: termini che decorrono dal ricevimento della comunicazione dei competenti organi statali.

Qualora il Comune accetti le modifiche, l'autorità statale le introduce in sede di approvazione. Nel caso, invece, in cui il Comune dissenta, l'autorità competente, qualora ritenga di dover insistere nelle modifiche stesse, dovrà congruamente motivare le sue determinazioni nel provvedimento di approvazione.

Per quanto concerne le modifiche ai piani particolareggiati, va osservato che, data la natura di questi ultimi, esse non possono non avere una diretta incidenza sui diritti dei privati, sia che prevedano un aumento sia che comportino un'attenuazione dei vincoli e delle limitazioni. Pertanto, la legge opportunamente prescrive che tali modifiche debbano essere pubblicate dal Comune, perché siano conosciute dagli interessati, in vista di possibili opposizioni.

La delibera con la quale il Comune formula le sue controdeduzioni in ordine alle modifiche proposte è pubblicata il primo giorno festivo ed inviata nei successivi 15 giorni all'autorità competente per l'approvazione. La brevità del termine stabilito per la trasmissione del provvedimento comunale è argomento decisivo per interpretare la norma nel senso che essa esclude l'intervento della Giunta provinciale amministrativa. D'altra parte va rilevato che l'atto contenente le controdeduzioni, anche se è formalmente una delibera, non comporta alcuna determinazione in ordine alle previsioni del piano, ma ha soltanto lo scopo di far conoscere all'autorità statale il « punto di vista » del Consiglio comunale in merito alle modifiche proposte dall'autorità medesima, cui la legge attribuisce il potere di includere nel piano, con suo atto autonomo, tali modifiche.

Nel caso in cui il Comune entro il termine stabilito non deliberi ovvero non trasmetta la delibera all'autorità competente, questa potrà procedere legittimamente all'introduzione delle modifiche nel progetto comunale. Questa interpretazione deriva dal carattere chiaramente perentorio attribuito dal legislatore al termine suddetto ed è confortata dalla considerazione che, diversamente, l'inerzia del Comune potrebbe impedire o ritardare per un tempo indefinito l'approvazione dei piani e dei regolamenti: approvazione che invece deve avvenire entro termini fissati dalla legge.

Va, inoltre, osservato che la mancata approvazione dei piani e dei regolamenti entro il termine di un anno dalla trasmissione degli atti da parte del Comune, comporta — come meglio si vedrà in seguito — conseguenze di notevole rilievo. Ed infatti dopo tale data non trova più applicazione la salvaguardia *ope legis* stabilita dall'art. 17 — che si concreta in una serie di limitazioni all'attività costruttiva e guardanti il volume, il numero dei piani e l'altezza degli edifici — e possono essere autorizzate lottizzazioni prima dell'approvazione del piano o del programma di fabbricazione.

3. *Semplificazione ed acceleramento delle procedure (art. 1, primo e settimo comma ; 3, terzo comma ; 5, primo e settimo comma ; 12, primo, quinto e sesto comma ; 20)*

La nuova legge contiene diverse norme intese a rendere più rapido l'iter di approvazione dei piani, attraverso il decentramento e la

semplificazione di vari adempimenti ed atti procedurali. Tali norme prevedono:

*a)* l'eliminazione della speciale approvazione per le delibere, con le quali i Comuni decidono di procedere alla formazione del piano regolatore generale (art. 1, primo comma).

Tali delibere, come si è accennato, divengono esecutive ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947 n. 530. Esse, pertanto, non debbono più essere sottoposte alla Giunta provinciale amministrativa, ma soltanto trasmesse al prefetto entro 8 giorni dalla loro data e pubblicate per 15 giorni; in mancanza di annullamento prefettizio, da pronunziare nel termine di 20 giorni, esse divengono esecutive a seguito di detta pubblicazione;

*b)* la pubblicazione delle delibere contenenti le deduzioni comunali alle proposte di modifiche di ufficio.

Gli artt. 3, terzo comma; 5, settimo comma e 12, quinto comma, stabiliscono che le deduzioni comunali alle proposte di modifica, rispettivamente, al piano generale, a quello particolareggiato ed al regolamento edilizio, sono adottate con deliberazione da pubblicare soltanto nel primo giorno festivo e trasmesse all'autorità competente per l'approvazione nei successivi 15 giorni. Oltre a semplificare la procedura, tali disposizioni eliminano la facoltà dei privati di presentare osservazioni od opposizioni in tale sede. Per le modifiche ai piani particolareggiati, come si è detto, è prevista la pubblicazione delle modifiche stesse ai sensi dell'art. 15 della legge del 1942 — per consentire la presentazione di opposizioni da parte dei proprietari interessati — ma prima che venga adottata la delibera consiliare sulle controdeduzioni, anch'essa soggetta a pubblicazione limitatamente al primo giorno festivo;

*c)* il decentramento dell'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

La nuova legge dispone un largo decentramento di competenze in materia di approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi. Fermo restando, infatti, il primo comma dell'art. 10 della legge urbanistica, secondo il quale i piani regolatori generali sono approvati con decreto del Presidente della Repubblica, la nuova legge stabilisce che:

— i piani particolareggiati (art. 5, primo comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per i lavori pubblici;

— i regolamenti edilizi e gli annessi programmi di fabbricazione (art. 12, primo comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con quello per la sanità.

Sia per i piani particolareggiati che per i regolamenti edilizi, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione, può avocare a sé l'approvazione dei piani e dei regolamenti. In tal caso l'approvazione avviene con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori

pubblici e, per i regolamenti edilizi, sentito anche il Ministero della pubblica istruzione.

Il Ministero dei lavori pubblici ha già esercitato tale potere riservando alla sua competenza l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi dei Comuni compresi nei decreti ministeriali nn. 2577 e 5840 del 1° settembre 1967, pubblicati sulla *Gazzetta ufficiale* n. 242 del 27 settembre 1967;

d) la fissazione di termini per gli adempimenti da parte degli organi statali (artt. 1, settimo comma; 12, sesto comma).

La legge pone termini precisi non soltanto per i singoli adempimenti comunali, ma, molto opportunamente, anche per le determinazioni dell'autorità statale, fissandoli in un anno per l'approvazione dei piani regolatori generali e in sei mesi per quella dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

Tali termini decorrono dalla data di presentazione degli atti all'Amministrazione dei lavori pubblici da parte del Comune. Essi, a differenza di quelli stabiliti per gli adempimenti comunali — il cui decorso fa scattare gli interventi sostitutivi — non possono ritenersi comminatori; ma, tuttavia, impegnano l'Amministrazione statale a provvedere nel tempo fissato.

Va, poi, precisato che la scadenza di tali termini, senza che l'autorità competente abbia provveduto, comporta alcune importanti conseguenze:

— la facoltà del Comune di autorizzare lottizzazioni — sempre previo nulla osta — in deroga al principio che esse sono vietate prima dell'approvazione dei piani o dei programmi di fabbricazione; — la non applicabilità delle limitazioni previste nel primo, secondo e terzo comma dell'art. 17;

e) la fissazione di un termine per l'esercizio del controllo della Giunta provinciale amministrativa (art. 20):

L'art. 20 stabilisce un termine perentorio — 90 giorni — entro il quale deve essere esercitato il controllo della Giunta provinciale amministrativa sulle delibere comunali. Tale termine decorre dalla data di trasmissione della deliberazione e, nel caso che questa sia stata trasmessa prima dell'entrata in vigore della legge, da quest'ultima data. Decorso il termine suddetto, le deliberazioni assunte ai sensi della legge s'intendono approvate, in mancanza di provvedimenti da parte della Giunta provinciale amministrativa. Eventuali atti interlocutori non possono comportare alcun prolungamento del termine entro il quale debbono essere emessi i provvedimenti definitivi: siano essi di approvazione o di reiezione, totale o parziale.

Le delibere previste dalla legge sono quelle riguardanti l'adozione dei piani regolatori, generali e particolareggiati, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti, nonché le delibere riguardanti l'approvazione delle convenzioni per le lottizzazioni a scopo edificatorio.

La disposizione non si applica alle delibere che, pur essendo previste dalla legge n. 765, non sono soggette, in base alle norme di carattere generale, all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa: tra queste sono compresi, ad esempio, gli atti deliberativi riguardanti le controdeduzioni comunali in merito alle proposte di modifica dell'autorità statale.

La norma suindicata è di notevole importanza ai fini dell'acceleramento della procedura di approvazione degli strumenti urbanistici.

In proposito, anche in relazione a numerosi quesiti formulati dai Comuni, occorre precisare che il controllo della Giunta provinciale amministrativa, in quanto si sostanzia in un atto di approvazione, investe non solo la regolarità formale, ma anche il merito delle delibere comunali concernenti gli strumenti urbanistici.

Senonché appare opportuno ricordare che il Consiglio di Stato (parere della Sezione I, n. 1454 del 20 febbraio 1962) ha ritenuto « in applicazione del principio connoturato e coesenziale dell'ordinamento amministrativo, che, laddove sussista un concorso di controlli, essi si coordinino tra di loro evitando duplicazioni e interferenze » e che, « *in subiecta materia*, si tratta appunto di coordinare il sistema di controllo previsto dalla legge comunale e provinciale con quello contemplato dalla legge urbanistica: di modo che la Giunta provinciale amministrativa può esercitare il proprio sindacato prevalentemente sulla regolarità formale e sul merito finanziario dei piani e solo sommaria-mente sul merito urbanistico, mentre gli organi dell'amministrazione dei lavori pubblici possono riguardare specificamente l'aspetto tecnico-urbanistico ».

Tale parere, riguardante i limiti del potere di controllo spettante alle Giunte provinciali amministrative sulle deliberazioni comunali concernenti i piani regolatori, ha formato oggetto della circolare del Ministero degli interni 10 maggio 1962, n. 16500.2.16/13/4161, diretta alle Prefetture: circolare sulla cui applicazione si richiama l'attenzione dei signori prefetti.

#### 4. *Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali (art. 3, ultimo comma)*

La legge 3 novembre 1952 n. 1902, successivamente modificata dalle leggi 21 dicembre 1955 n. 1357, 30 luglio 1959 n. 615 e 5 luglio 1966 n. 517, ha introdotto nel nostro ordinamento le misure di salvaguardia, in base alle quali i sindaci hanno la facoltà di spendere le proprie determinazioni sulle domande di licenza edilizia, quando riconoscano che tali domande siano in contrasto con il piano adottato; ed i prefetti possono, su richiesta del sindaco, ordinare la sospensione delle opere che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei piani.

Tali misure hanno ambedue carattere facoltativo. L'art. 3 della nuova legge stabilisce invece che le « normali misure di salvaguardia » sono obbligatorie.

La norma è chiaramente intesa ad eliminare i gravi inconvenienti che il carattere facoltativo delle misure di salvaguardia ha finora comportato: esse, infatti, hanno avuto generalmente un'applicazione molto limitata e casuale, con conseguente pregiudizio per l'attuazione dei piani, e, d'altra parte, si sono rivelate, proprio per la discrezionalità attribuita ai sindaci, uno strumento discriminatorio e una fonte di ricorsi giurisdizionali.

Va precisato che la norma:

*a)* riguarda soltanto le misure di competenza del sindaco che nella prassi costante sono state sempre considerate normali rispetto a quelle demandate ai prefetti, ritenute eccezionali;

*b)* si applica ai piani regolatori generali dei Comuni — obbligati o non — e non ai piani particolareggiati e ai programmi di fabbricazione, in quanto la *sedes materiae* esclude ogni possibilità di estensione della norma a strumenti diversi dal piano regolatore generale; *c)* trova applicazione, ovviamente, anche nei riguardi dei piani regolatori generali adottati prima dell'entrata in vigore della legge, poiché il potere-dovere del sindaco viene esercitato nel momento in cui egli adotta le sue determinazioni in merito alla sospensione del rilascio della licenza edilizia. Ed in tale momento va osservata la nuova norma, la quale prescrive che non possono essere autorizzate opere in contrasto con le previsioni adottate.

D'altra parte, non sarebbe neanche ipotizzabile la facoltà del sindaco di concedere la licenza per opere difformi dal piano adottato, poiché esso non dispone più di alcun potere discrezionale;

*d)* esclude che le determinazioni del sindaco debbano essere assunte, come prevedono le precedenti norme, su conforme parere della Commissione edilizia comunale.

Il parere di detta Commissione, in ordine all'esistenza del contrasto con il piano regolatore adottato, resta obbligatorio, ma non può considerarsi vincolante.

Va precisato, per corrispondere a richieste di chiarimenti di alcuni Comuni, che le misure di salvaguardia, di competenza del sindaco, non possono, evidentemente, applicarsi alle licenze già concesse e che quindi la nuova norma non riguarda le licenze rilasciate prima dell'entrata in vigore della legge n. 765, né le volture, proroghe e varianti relative a tali autorizzazioni: sempre che le varianti rientrino nei limiti già autorizzati.

##### 5. *Relazione sulla spesa preventivata (art. 9)*

L'art. 30 della legge urbanistica prescriveva che i piani regolatori generali, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati fossero corredata da un piano finanziario, sottoposto a speciale approvazione.

Tale disposizione ha comportato notevoli difficoltà per i Comuni, i quali all'atto della formazione del piano avrebbero dovuto prevedere ed impegnare, sia pure in forme diverse, i mezzi finanziari occorrenti per la formazione dei demani comunali di aree e per l'attuazione dei piani particolareggiati: oltre tutto, con un notevole anticipo rispetto al periodo di tempo previsto per le espropriazioni e per l'esecuzione delle opere. La norma è stata una delle cause principali della limitata formazione degli strumenti attuativi dei piani regolatori generali ed ha comportato, inoltre, non lievi ritardi nell'approvazione dei piani a causa della complessa istruttoria prevista per il piano finanziario. Per quest'ultimo motivo la nuova disposizione viene presa in esame

nella parte di questa circolare che riguarda la semplificazione delle procedure.

L'art. 9 della nuova legge, riproducendo una norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, dispone la sostituzione del piano finanziario con una « relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano ».

Tale relazione deve accompagnare i piani regolatori generali soltanto nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 18 della legge urbanistica del 1942, mentre è sempre richiesta a corredo dei piani particolareggiati.

In base alle nuove norme, quindi, il Comune, in sede di formazione dei piani regolatori generali e dei piani particolareggiati, deve limitarsi a formulare previsioni di massima circa la spesa occorrente per l'attuazione dei piani; e non è pertanto più tenuto ad indicare i mezzi finanziari necessari per far fronte alla spesa stessa.

La previsione di spesa ha carattere programmatico e come tale è soggetta a revisioni ed aggiornamenti.

### III. CONTROLLO URBANISTICO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Allo scopo di evitare che l'utilizzazione del suolo avvenga in forma urbanisticamente incontrollata ovvero sulla base di strumenti irrazionali, gli artt. 8, 17, 18, 19 contengono una serie di norme che hanno, specificamente, per oggetto:

- a) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;
- b) le limitazioni dell'attività costruttiva da osservare:
  - in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione e fino alla loro approvazione;
  - in assenza di strumenti attuativi: piani particolareggiati e piani di lottizzazione;
  - indipendentemente dagli strumenti urbanistici, per la tutela dell'interesse pubblico connesso alla circolazione ed al traffico;
- c) disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni.

Prima di illustrare le norme riguardanti i singoli argomenti sopra specificati, appare opportuno precisare in via generale che:

— si intendono « sprovvisi » di piano regolatore generale e di programma di fabbricazione i Comuni che non abbiano ancora ottenuto l'approvazione dei predetti strumenti;

— per « piano regolatore generale » deve intendersi quello previsto dall'art. 7 della legge urbanistica del 1942;

— nei Comuni dotati di piani regolatori approvati prima della legge del 1942, di piani di ricostruzione, ecc., la mancanza del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione comporterà, sol-

tanto nelle zone esterne al perimetro di detti piani, l'applicazione della salvaguardia *ope legis* di cui all'art. 17 ed il divieto di procedere a lottizzazioni.

#### 6. Lottizzazioni (artt. 8 ; 10, quarto comma)

##### A. Premessa

L'art. 28 della legge urbanistica stabiliva il divieto di procedere, prima dell'approvazione del piano particolareggiato, a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione comunale.

La mancanza di un esplicito divieto di lottizzazione in assenza del piano regolatore generale e la diffusa carenza di tale strumento, hanno fatto sì che le lottizzazioni divenissero lo strumento normale di espansione delle città, e, più in generale, di realizzazione degli insediamenti residenziali.

Il fenomeno — caratterizzato essenzialmente dalla casualità ed irrazionalità delle scelte ubicazionali, proprio a causa dell'assenza di qualsiasi inquadramento urbanistico — ha assunto, soprattutto negli ultimi anni, proporzioni notevoli pregiudicando, spesso irrimediabilmente, le zone di espansione urbana, le coste e le più suggestive località alpine ed appenniniche. Ed ha comportato anche notevoli oneri finanziari per i Comuni, sia per le ragioni suindicate e sia perché nella maggior parte dei casi i proprietari hanno assunto a loro carico soltanto le opere di urbanizzazione primaria e, talora, neanche queste.

Tale situazione richiedeva una soluzione legislativa, che disciplinasse in maniera rigorosa l'attività lottizzatrice fornendo ai Comuni i mezzi per controllarla e chiamando i privati a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

##### B. Lottizzazioni poste in essere dopo l'entrata in vigore della legge n. 765

La legge stabilisce, all'art. 8, un nuovo regime per le lottizzazioni che può essere riassunto come appresso.

a) È stabilito il tassativo divieto di qualsiasi lottizzazione a scopo edilizio, prima della formale approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione.

La ratio di tale disposizione è evidentemente quella di impedire utilizzazioni edificatorie del territorio comunale non inquadrate in un disegno urbanistico, dotato di una sua logica e di una sua organicità.

b) Approvato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione il Comune può autorizzare lottizzazioni con il preventivo nulla osta della competente autorità statale: e cioè del provveditore alle opere pubbliche, ovvero del Ministro per i lavori pubblici nei Comuni per i quali sia stata avocata la competenza al rilascio del nulla osta medesimo.

Con decreto interministeriale n. 5839, in data 1° settembre 1967, pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 27 settembre 1967 n. 242, è

stato approvato l'elenco dei Comuni per i quali viene disposta detta avocazione.

In sede di rilascio del nulla osta l'autorità statale deve accertare la conformità e la rispondenza del progetto di lottizzazione ai criteri, alle previsioni ed alle norme di esecuzione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione: si tratta, quindi, di un controllo tecnico-urbanistico, mentre il controllo sulle convenzioni per quanto riguarda sia l'osservanza delle norme di legge, sia il merito patrimoniale-finanziario spetta alla Giunta provinciale amministrativa.

*c)* Le lottizzazioni possono essere autorizzate anche dopo l'adozione del piano regolatore o del programma di fabbricazione, soltanto nel caso in cui gli organi competenti ad approvare questi strumenti non adottino alcuna determinazione entro il termine di 12 mesi dalla presentazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione: termine che, per i piani e programmi presentati prima della data di entrata in vigore della legge, decorre da quest'ultima data.

È da precisare che, anche in tal caso, occorre il nulla osta dell'autorità statale di cui alla lettera *b*).

*d)* L'autorizzazione a lottizzare, entro i limiti suddetti, è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari. Tale convenzione è approvata dal Consiglio comunale, il quale in questa sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione, alle cui previsioni tecnico-urbanistiche sono legati e connessi gli oneri, i vincoli, i termini e le varie clausole della convenzione.

La delibera consiliare è soggetta all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa. Vanno qui richiamate le osservazioni formulate, a proposito dei piani regolatori, in merito ai limiti del controllo della Giunta provinciale amministrativa sugli strumenti urbanistici, tra i quali rientrano ovviamente le lottizzazioni. Quindi, anche in relazione a quanto è stato detto sopra alla lettera *b*), il necessario coordinamento dei controlli comporta che quello tecnico-urbanistico sia riservato all'Amministrazione dei lavori pubblici e quello patrimoniale-finanziario alle Giunte provinciali amministrative.

L'art. 8 definisce il contenuto della convenzione, stabilendo gli oneri che deve assumere il proprietario per le opere di urbanizzazione, i relativi termini e le garanzie.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e la pubblica illuminazione. Per quanto riguarda il verde, a parere di questo Ministero, rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere di urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive e le altre aree verdi riservate a particolari impianti.

Possono definirsi opere di urbanizzazione secondaria quelle che sono indispensabili alla vita del quartiere e sono poste al suo diretto servizio: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, ecc. In concreto, tali opere risulteranno dalle previsioni dei piani e dei programmi.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città, ecc.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, va precisato che in ogni caso i relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree, debbono essere assunti integralmente a carico del proprietario o dei proprietari interessati. L'obbligo dei proprietari va riferito, ovviamente, soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione.

Per quanto concerne le altre opere di urbanizzazione, la legge attribuisce al Comune la facoltà di scegliere, a seconda dei casi, fra due soluzioni: addossare ai proprietari una quota per l'urbanizzazione secondaria, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi. Evidentemente, si è voluto in tal modo evitare che l'accollo ai proprietari di oneri eccessivi comporti un notevole aumento del costo delle aree con diretta incidenza sul costo delle abitazioni.

Circa l'entità degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o agli allacciamenti, mentre non si esclude — soprattutto quando si tratti di lottizzazioni di tono elevato — la possibilità che tali oneri siano assunti integralmente dai proprietari attraverso la convenzione, di norma deve essere posta a carico dei proprietari stessi soltanto una quota parte di detti oneri, che il Comune determinerà in relazione all'entità dell'insediamento ed alle sue caratteristiche — indici di utilizzazione, tipologie, distribuzione dei volumi, localizzazione dell'insediamento in rapporto alla distanza dai centri abitati, ecc. — nonché alla stessa entità delle opere previste.

È questa una scelta che spetta al Comune ma che è, evidentemente, sindacabile in sede di controllo dell'autorità tutoria, anche in relazione agli oneri finanziari che potranno gravare sui Comuni.

In ogni modo, ad evitare disparità di trattamento, si ritiene indispensabile che i Comuni predeterminino criteri di carattere generale, cosicché i privati possano conoscere in anticipo quali sono gli oneri cui essi vanno incontro e soprattutto le varie iniziative siano poste tutte su un piano di parità, tenuto conto, beninteso, dell'obiettiva diversità di situazioni.

Nel fissare i criteri per la determinazione delle quote, i Comuni dovranno evitare che per le convenzioni nell'ambito dei piani della legge n. 765, in considerazione anche degli ulteriori vincoli che la 167 pone ai proprietari che intendono utilizzare direttamente le loro aree.

Per quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, si ritiene che il Comune, in luogo di essa, possa convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nell'ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una parte soltanto delle opere. Come pure potrà convenirsi che, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, vengano cedute integralmente — semipre per la quota corrispondente — le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

All' esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, possono provvedere direttamente i proprietari per la parte a loro carico prevista nella convenzione: soluzione questa che, in diversi casi, può apparire anche preferibile rispetto all' esecuzione a cura del Comune.

Nei casi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, la parte che il proprietario si impegna ad eseguire in relazione alla quota di sua spettanza, dovrà ovviamente essere determinata in rapporto non alle singole opere, ma al complesso di esse, poichè non può pensarsi che il privato curi solo per parti l' esecuzione di uno stesso lavoro.

e) L' autorizzazione comunale conclude un' attività amministrativa che si sviluppa attraverso una serie di atti stabiliti dalla legge. Secondo una interpretazione dell' art. 8 che appare corretta, questo Ministero ritiene che il procedimento possa così svolgersi:

— domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione;

— approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio comunale;

— approvazione della delibera comunale da parte della Giunta provinciale amministrativa;

— nulla osta del Ministero dei lavori pubblici o del Provveditorato alle opere pubbliche. Gli atti possono essere inoltrati all' Amministrazione dei lavori pubblici anche in pendenza dell' approvazione dell' autorità tutoria;

— stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;

— rilascio dell' autorizzazione comunale. Questa, quando ricorrano tutti i presupposti indicati, può considerarsi come un atto dovuto e potrà normalmente essere concessa, ad avviso di questo Ministero, anche prima della stipula della convenzione, subordinandosi in tal caso la sua efficacia alla stipula stessa ed alla successiva trascrizione.

In merito all' iter procedurale suindicato, alcune amministrazioni comunali hanno espresso l' avviso che sarebbe preferibile, allo scopo di conseguire un notevole acceleramento della procedura, che gli organi statali rilascino il nulla osta prima della delibera comunale.

Questo Ministero ha esaminato il problema attentamente e sotto molteplici aspetti; e pur non escludendo — sul piano meramente giuridico — che possa sostenersi l' interpretazione suggerita da tali Comuni, ritiene che il controllo statale debba, correttamente, essere esercitato dopo la delibera del Consiglio comunale. E ciò, in primo luogo, per evitare che l' autorità statale prenda in esame un progetto di lottizzazione che, proposto dal sindaco, potrebbe non avere l' approvazione del Consiglio comunale, organo competente a decidere della convenienza a ricorrere, nei casi concreti, allo strumento della lottizzazione; e soprattutto perchè è sembrato indispensabile che l' autorità statale si pronunciasse quando sono già intervenute le determinazioni

consiliari sul progetto di lottizzazione, cosicché essa possa tenerne conto ai fini del rilascio del nulla osta.

f) Il Comune può, sulla base del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione — e senza che occorra un piano particolareggiato approvato, così come previsto dall'art. 28 della legge del 1942 — invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e può redigerlo d'ufficio ove i proprietari non aderiscano. In tal caso si applicano le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge del 1942 fatte salve dalla nuova legge.

Il potere così riconosciuto all'autorità comunale assume notevole importanza, soprattutto nei casi di inerzia degli interessati o quando l'eccessivo frazionamento della proprietà possa ostacolare la spontanea assunzione di iniziative di lottizzazione.

Si tratta di una norma essenzialmente intesa a sollecitare il ricorso dei proprietari a forme associative e consorziali per l'attuazione dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione.

g) Allo scopo di combattere le lottizzazioni abusive, la nuova legge (art. 10, quarto comma) stabilisce la nullità degli atti di compravendita dei terreni in esse ricadenti, qualora non risulti dagli atti stessi che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di autorizzazione.

È evidente che, in tal modo, viene meno ogni interesse a lottizzare terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione.

C. Considerazioni sulle lottizzazioni, secondo la nuova disciplina legislativa

Dal complesso delle disposizioni illustrate si evince che il legislatore ha considerato le lottizzazioni a scopo edificatorio come uno strumento alternativo — oltre che attuativo — dei piani particolareggiati, recependo un criterio ormai affermato nella dottrina urbanistica ed oggi accolto dalla normativa di diversi piani regolatori generali; questi, cioè, possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) o di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

In proposito sembra opportuno sottolineare che le lottizzazioni — proprio per la loro natura di strumento alternativo del piano particolareggiato, fornito di altrettante valide garanzie per l'interesse pubblico, e per la partecipazione dei proprietari agli oneri di urbanizzazione — dovrebbero essere favoriti da parte delle amministrazioni comunali, anche per promuovere una più positiva ed ampia collaborazione dei privati sia per l'espansione dei centri abitati, sia per il regolare sviluppo dell'attività edilizia, che dall'assenza di tali strumenti potrebbe restare negativamente condizionata.

Tale considerazione potrà valere ad orientare i Comuni nella determinazione di quegli oneri — la cui entità è da definire in sede di convenzione — in maniera tale che non sia scoraggiato, ma anzi sollecitato, il ricorso dei privati alle lottizzazioni: tutto ciò, ovviamente, sempre nel rispetto delle norme di legge la cui osservanza non potrà,

peraltro, non essere assicurata dai competenti organi statali in sede di controllo (Giunta provinciale amministrativa ed Amministrazione dei lavori pubblici).

La lottizzazione — che, come si è visto, tipicamente fa capo ad una iniziativa spontanea dei privati — può in casi determinati ricongiungersi ad una iniziativa del Comune (art. 8, ultimo comma), il quale ha quindi la possibilità, proprio in applicazione di quest'ultima norma e dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge urbanistica, di «imporre» un piano di lottizzazione ai proprietari di aree esistenti in singole zone: possibilità che era prevista già dalla legge del 1942, ma che presupponeva l'esistenza di un piano particolareggiato approvato.

Va, però, osservato che, anche se esigenze connesse ad una ordinata e corretta realizzazione degli insediamenti e considerazioni di ordine finanziario potrebbero consigliare generalmente, ove manchi l'iniziativa dei privati, il ricorso ai piani di lottizzazione cosiddetti obbligatori (così sono stati definiti dalla giurisprudenza), non può ritenersi possibile — sia in relazione al carattere delle varie zone e sia alle remore che tale sistema potrebbe comportare per l'attività edilizia — subordinare in ogni caso l'attività costruttiva all'esistenza di tali strumenti esecutivi. Del resto, va osservato che anche nel sistema della nuova legge l'autorità comunale non può legittimamente negare — se non si sia avvalsa preventivamente e tempestivamente della facoltà suindicata — il rilascio di singole licenze edilizie quando, in mancanza di opere di urbanizzazione primaria eseguite o da eseguirsi dal Comune, il privato assuma l'impegno di realizzare tali opere a proprie spese.

In generale va detto — come utile criterio di orientamento per i Comuni — che essi potranno avvalersi della facoltà di cui al citato ultimo comma dell'art. 8, quando, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari ovvero questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona e, dall'altra, si tratti di zone per le quali è prevista una sistemazione unitaria ovvero appaia necessaria, per motivi soprattutto urbanistici, una attuazione di carattere unitario, che può essere assicurata, in mancanza dei piani particolareggiati, soltanto da un piano di lottizzazione.

Quindi lo strumento della lottizzazione, proprio per le sue due componenti essenziali di carattere urbanistico e finanziario, non può essere utilizzato in tutte le zone della città: indipendentemente cioè dalla ubicazione, dalle caratteristiche e dal grado di urbanizzazione di queste.

Il ricorso alla lottizzazione non è possibile ad esempio nelle zone agricole, né appare utile nelle zone pressoché saturate e già urbanizzate ed in quelle centrali delle città, mentre sarà preferibile o quanto meno auspicabile che, nelle zone di nuova espansione, l'edificazione avvenga, in mancanza di piano particolareggiato, a mezzo di piano di lottizzazione facoltativo o obbligatorio.

In proposito va ricordato che in alcuni piani regolatori generali in vigore — come ad esempio quello di Roma — viene esplicitamente esclusa per determinate zone la possibilità di singole iniziative costruttive ed è stabilito che la formazione di quartieri o di nuclei in-

sediativi avvenga soltanto attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Vi sono però dei casi in cui per legge (art. 17, sesto comma) l'attività edificatoria è necessariamente subordinata all'esistenza di un piano esecutivo — piano particolareggiato o piano di lottizzazione — ma ciò avviene soltanto quando gli indici e le altezze previste dal piano o dal programma superano certi limiti e quindi per ragioni esclusivamente urbanistiche: in ogni modo la relativa norma, come si vedrà, trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della nuova legge.

Diverse amministrazioni comunali hanno chiesto al Ministero di indicare criteri precisi dai quali possa desumersi in quali casi le iniziative private di utilizzazione del suolo a scopo edificatorio possano configurarsi come lottizzazioni e siano quindi soggette al divieto previsto dal primo comma dell'art. 8 in assenza di piani regolatori generali e di programmi di fabbricazione, ovvero alla procedura di autorizzazione stabilita nello stesso articolo in presenza di tali strumenti. D'altra parte — è stato rilevato — i privati potrebbero presentare le loro iniziative costruttive in modo da eludere le disposizioni suindicate: sia per sfuggire al divieto di cui si è detto e sia — in presenza di un piano o programma di fabbricazione — per sottrarsi agli oneri previsti dall'art. 8, come può avvenire nel caso di presentazione di singole licenze successive che, nel loro complesso, configurino una lottizzazione a scopo edificatorio, ovvero di predisposizione di un minimo di opere di urbanizzazione per conseguire l'autorizzazione a costruire attraverso singole iniziative.

Invero, non sembra possibile dare una definizione applicabile in tutti i casi, in considerazione della molteplicità e variabilità degli elementi che concorrono a configurare la lottizzazione: e cioè la dimensione della zona interessata e dell'insediamento, il numero degli edifici previsti, le caratteristiche dell'edificazione, l'entità delle opere di urbanizzazione, ecc.

Come utile criterio orientativo può dirsi che costituisce lottizzazione non il mero frazionamento dei terreni, ma qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

L'entità ed il numero delle costruzioni previste e delle connesse opere di urbanizzazione sono elementi importanti per discriminare una lottizzazione da singole iniziative costruttive. Non può, ad esempio, sorgere alcun dubbio che l'utilizzazione di un'ampia zona di terreno per numerose costruzioni, ovvero per costruzioni anche limitate numericamente ma che comportino insediamenti di molti abitanti, sia una lottizzazione e ricada quindi sotto il regime della nuova legge.

D'altra parte iniziative costruttive che, considerate singolarmente, non presentano certo i caratteri della lottizzazione, possono, nel loro

complesso, costituire un intervento lottizzatorio: tali iniziative, anzi, possono essere artatamente presentate — lo si è già accennato — come singole, proprio per sfuggire alla nuova normativa.

Comunque, nei casi in cui, per la particolarità delle situazioni, permangono dubbi in ordine alla qualificazione come lottizzazione di determinati interventi edificatori — dubbi che non possano essere risolti caso per caso, neppure con l'ausilio degli accennati criteri — i Comuni ove lo ritengano potranno rivolgere specifici quesiti ai Provveditorati alle opere pubbliche ovvero a questo Ministero.

D. Lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge

1) Lottizzazioni anteriori al 2 dicembre 1966

Per le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della nuova legge, questa dispone che sono fatte salve, soltanto ai fini del quinto comma dell'art. 8, le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Va quindi chiarito che:

— le lottizzazioni anteriori alla data suindicata, anche se i proprietari abbiano assunto a loro carico una parte di oneri di urbanizzazione inferiore a quella stabilita dalla nuova norma ovvero non abbiano assunto alcun onere, conservano validità ed efficacia;

— tale disposizione si applica soltanto alle lottizzazioni sulle quali sia intervenuta, prima o dopo l'autorizzazione, la delibera del Consiglio comunale approvata dalla Giunta provinciale amministrativa, restando quindi escluse le autorizzazioni concesse sulla base di delibere di Giunta non adottate con i poteri del Consiglio comunale (art. 140 del testo unico della legge comunale e provinciale) o adottate ai sensi della citata norma ma per le quali il Consiglio abbia rifiutato la ratifica;

— la disposizione stessa non può trovare ovviamente applicazione nei riguardi delle autorizzazioni illegittime, perché rilasciate in contrasto con la normativa allora vigente, essendo evidente sia per la lettera (sono fatte salve soltanto ai fini...) e sia per la *ratio legis*, che il legislatore non ha inteso sanare eventuali illegittimità. In proposito appare però opportuno precisare che il Consiglio di Stato ha ritenuto legittime le lottizzazioni autorizzate in assenza di piani regolatori generali o al di fuori dei piani di massima approvati ai sensi delle norme vigenti prima della legge urbanistica del 1942;

— la norma *de qua* non può essere interpretata nel senso che le lottizzazioni fatte salve diventino « invulnerabili » rispetto alla regolamentazione urbanistica. Pertanto tali lottizzazioni, come tutte le altre, in base ad un principio di carattere generale affermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato, possono essere modificate dai piani regolatori e dai programmi di fabbricazione o dalle varianti agli stessi, successivamente posti in essere.

2) Lottizzazioni posteriori al 2 dicembre 1966 ed anteriori all'entrata in vigore della legge

Per le lottizzazioni autorizzate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge, l'art. 8 prevede la sospensione degli effetti fino alla stipula di una convenzione che contenga tutti gli oneri ed i vincoli stabiliti dalla nuova legge.

Tali lottizzazioni sono soggette allo stesso regime — così come sopra descritto — di quelle anteriori al 2 dicembre 1966, tranne per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione. Se, pertanto, le lottizzazioni non sono accompagnate da convenzioni o se, comunque, queste ultime non prevedono tutti gli oneri ed i vincoli richiesti dalla nuova legge, la loro efficacia è sospesa dal momento dell'entrata in vigore della legge stessa e fino a quando non sia stata stipulata e trascritta la nuova convenzione, che dovrà essere approvata con delibera del Consiglio comunale — soggetta al controllo di merito dell'autorità tutoria — senza che occorra seguire il procedimento di cui al secondo comma dell'art. 8.

L'espressione « autorizzazione » di cui al penultimo comma dell'art. 8, non può non essere riferita, ad avviso di questo Ministero, ad un provvedimento assunto sulla base di un atto deliberativo del Consiglio comunale, poiché diversamente le lottizzazioni contemplate dal suddetto comma sarebbero sottoposte ad un regime privilegiato rispetto a quelle anteriori al 2 dicembre 1966, mentre invece il legislatore ha chiaramente stabilito per esse un regime di minor favore.

Se infatti il termine autorizzazione venisse interpretato letteralmente, una lottizzazione antecedente al 2 dicembre 1966 e priva di delibera non sarebbe fatta salva anche se i proprietari avessero assunto a loro carico gli oneri di urbanizzazione, mentre una lottizzazione autorizzata senza delibera dopo il 2 dicembre 1966 rimarrebbe valida, sia pure restandone eventualmente sospesi gli effetti fino alla stipula della convenzione.

3) Casistica

Sembra opportuno, anche per meglio chiarire la portata e gli effetti delle disposizioni sopra illustrate, indicare, per quanto concerne le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge, l'interpretazione di questo Ministero in ordine alle situazioni che possono ipotizzarsi:

a) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale prima del 2 dicembre 1966: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;

b) lottizzazioni deliberate dal Consiglio comunale prima di tale data ed autorizzate successivamente, ma prima dell'entrata in vigore della legge: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;

c) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge: debbono essere integrate con una convenzione, ai sensi del quinto e sesto comma dell'art. 8;

d) lottizzazioni autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge, ma non deliberate: debbono seguire la procedura della nuova legge per la parte non ancora attuata;

e) lottizzazioni autorizzate o deliberate in contrasto con la normativa allora vigente: non possono essere rilasciate nuove licenze se non rispettino tale normativa, in quanto tuttora in vigore;

f) per le lottizzazioni di cui ai precedenti punti a), b) e c) resta fermo quanto sopra detto per ciascuno di essi anche se l'approvazione delle delibere comunali da parte della Giunta provinciale amministrativa sia intervenuta successivamente alle date indicate: e ciò in quanto la legge si riferisce chiaramente alla data in cui l'atto amministrativo si è perfezionato, mentre, com'è noto, l'approvazione della Giunta provinciale amministrativa non riguarda la perfezione dell'atto, bensì la sua efficacia.

7. *Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art. 17, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e settimo comma).*

L'art. 17 contiene disposizioni regolatrici dell'attività costruttiva, da osservare in assenza di strumenti urbanistici e fino alla loro approvazione. La *ratio* di tale disposizione è evidentemente quella di impedire che, in mancanza di una qualsiasi regolamentazione urbanistica, l'attività costruttiva continui a svolgersi — come è spesso avvenuto finora — di fatto senza alcuna disciplina, ad eccezione dei limiti, del tutto insufficienti, stabiliti dai regolamenti edilizi con norme nella maggior parte dei casi superate.

Le disposizioni dell'art. 17 hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge, fatta eccezione per quella riguardante i centri di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale (quinto comma), che si applica immediatamente. Queste norme stabiliscono limiti inderogabili relativi al volume, al numero dei piani, all'altezza degli edifici residenziali ed alle superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi.

Per quanto riguarda il volume sono stabiliti indici diversi, a seconda che gli edifici ricadano nel centro abitato o al di fuori di questo. La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge con delibera del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato alle opere pubbliche e la competente Soprintendenza ai monumenti.

La legge non precisa la nozione di centro abitato e neppure il modo di determinarne il perimetro.

Nel vigente ordinamento, tale nozione è contenuta sia nel codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959 n. 393) che lo definisce all'art. 2 « insieme continuo di edifici, strade ed aree », sia nel relativo regolamento di esecuzione (Decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1959 n. 420), che all'art. 1 pre-cisa: « per insieme continuo di edifici è da intendere un raggruppa-

rientrano nella definizione di agglomerato di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale:

- a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengono edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico;
- b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrano nella definizione del punto a);
- c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato.

Poiché da parte di alcuni Comuni è stato chiesto specificamente se la norma di cui trattasi debba applicarsi alle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della legge 29 giugno 1939 n. 1497, occorre precisare in primo luogo che le limitazioni previste dalla norma stessa possono trovare applicazione limitatamente alle parti di tali zone comprese negli agglomerati urbani e inoltre che, anche in tale ambito, deve sempre sussistere il « carattere » stabilito dalla norma, e che non può farsi derivare automaticamente dal vincolo suindicato. L'esistenza di tale carattere potrà essere valutato dalla Soprintendenza ai monumenti in sede di rilascio del prescritto nulla osta.

Ad evitare, comunque, difficoltà ed incertezze interpretative o disparità di trattamento nell'applicazione della nuova norma sarebbe opportuno che i Comuni procedessero, in occasione della delimitazione dei centri abitati, anche alla perimetrazione degli agglomerati urbani aventi i caratteri indicati dalla legge.

Per quanto concerne le attività consentite nell'ambito degli agglomerati in questione deve farsi presente che:

— per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio;

— per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Potranno, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

#### 8. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in mancanza di strumenti attuativi (art. 17, sesto comma)

Accade, talvolta, che i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione prevedano densità e altezze che, in quanto eccedono determi-

nati limiti, possono comportare soluzioni tali da provocare conseguenze dannose per la struttura urbana. Più precisamente, una notevole densità od una altezza piuttosto elevata possono produrre inconvenienti igienici, di traffico, estetici e — più in generale — urbanistici, quando non siano preventivamente predisposti strumenti esecutivi che assicurino una distribuzione dei volumi capace di garantire risultati soddisfacenti. Ciò non può essere, in generale, ottenuto mediante la semplice applicazione delle norme di attuazione del piano regolatore generale, ma solo sulla base di precise previsioni planovolumetriche.

Pertanto l'art. 17, sesto comma, stabilisce il divieto della realizzazione di nuovi edifici con volumi superiori a 3 mc per mq di superficie edificabile e con altezza superiore a 25 m, prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani di lottizzazione estesi all'intera zona e contenenti le disposizioni planovolumetriche degli edifici.

Si tratta di una norma che trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge e che, data la sua notevole importanza, questo Ministero si riserva di illustrare entro il più breve tempo con una successiva circolare, previ ulteriori contatti con le amministrazioni comunali.

### 9. *Norme relative all'attività costruttiva, stabilite per le esigenze del traffico e della circolazione (artt. 18 e 19)*

L'art. 18 stabilisce che ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un mq per ogni 20 mc di costruzione, mentre l'art. 19 dispone che, a protezione delle strade al di fuori del perimetro dei centri urbani, l'edificazione non può avvenire a distanza inferiore a quella che sarà stabilita con decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con quelli per i trasporti e per l'interno.

La disposizione dell'art. 18 trova immediata applicazione e pertanto dal momento dell'entrata in vigore della legge non possono essere rilasciate nuove licenze edilizie per edifici sprovvisti di spazi per parcheggio nella misura stabilita da detto articolo.

In merito a tale disposizione sembrano necessarie le seguenti precisazioni, anche in relazione a specifici quesiti formulati dalle amministrazioni comunali:

— la norma ha portata generale e si applica a tutti gli edifici, in presenza od in assenza di qualsiasi strumento urbanistico, e perciò anche nell'ambito dei piani di zona;

— la norma stessa non si applica, ovviamente, alle licenze concesse prima dell'entrata in vigore della legge n. 765, come pure alle volture, alle proroghe ed alle varianti riguardanti dette licenze;

— nella dizione « nuove costruzioni » sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche: ciò in riferimento anche alla espressione usata nel primo comma dell'art. 10, ai fini del rilascio della licenza edilizia;

— « spazi per parcheggi » debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra: ed all'accesso dei veicoli;

— i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario;

— la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti « volumi tecnici ».

Per quanto riguarda le costruzioni lungo le strade, in attesa dell'emanazione del menzionato decreto ministeriale, l'art. 19 dispone che si applicano a tutte le autostrade le norme di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961 n. 729; mentre per tutte le altre strade la distanza a cui può essere costruito o ricostruito qualsiasi manufatto non deve risultare inferiore alla metà della larghezza stradale e, comunque, a m. 5. Ciò non esclude l'applicazione di altre norme vigenti che prescrivano una maggiore distanza.

Alle disposizioni suddette (artt. 18 e 19) non è possibile, ovviamente, derogare neanche in sede di formazione degli strumenti urbanistici, nel senso che tali strumenti possono stabilire misure maggiori, ma non inferiori a quelle definite con il suddetto decreto ministeriale.

#### 10. *Disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni (art. 17, ottavo e nono comma)*

L'esperienza ha largamente dimostrato che i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione sottoposti all'approvazione degli organi statali sono stati frequentemente caratterizzati da densità elevate, limiti di altezza eccessivi, distacchi insufficienti e da una dotazione non adeguata di spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda il verde.

Il Ministero dei lavori pubblici non ha potuto avviare a tali inconvenienti, poiché non aveva il potere di modificare d'ufficio gli strumenti urbanistici, senza il consenso delle amministrazioni comunali.

Ora l'art. 17, ottavo e nono comma, attribuisce al Ministero dei lavori pubblici il potere di stabilire con appositi decreti interministeriali — il primo dei quali dovrà essere emesso entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa — limiti e rapporti inderogabili da osservare nella redazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti.

Allo scopo di assicurare il rispetto di tali limiti e rapporti, l'autorità di controllo ha — come si è già accennato — il potere di introdurre *ex officio*, con l'osservanza della procedura prescritta, le modifiche riconosciute indispensabili.

In relazione a questi formulati da diverse amministrazioni comunali si precisa che la disposizione dell'art. 17 non impone una revisione obbligatoria degli strumenti urbanistici in vigore — anche se tale revisione è auspicabile — ma è destinata ad agire solo su quelli di nuova formazione o al momento in cui, per qualsiasi ragione, vengono modificati o rielaborati gli strumenti esistenti.

Per quanto riguarda poi i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione già adottati prima dell'emanazione del decreto interministeriale, si precisa che, pur non sussistendo per il Comune l'obbligo di rielaborare o riadottare detti strumenti per adeguarli ai limiti e rapporti fissati con il decreto, l'adeguamento potrà risultare opportuno specie nei casi di rilevante discordanza, ad evitare che, in sede di approvazione, la competente autorità statale introduca d'ufficio (art. 3) le modifiche occorrenti. Tuttavia in alcuni casi potrebbe non apparire conveniente un rinnovo o un prolungamento delle procedure, soprattutto quando il Comune abbia già provveduto alla pubblicazione; tanto più che l'adeguamento potrà, comunque, essere assicurato in sede di approvazione.

#### IV. CONTROLLO PREVENTIVO E REPRESSIVO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Sotto tale titolo vengono esaminate le norme della nuova legge che disciplinano la licenza edilizia, l'esercizio dei poteri di deroga, la sospensione e demolizione delle opere abusive e l'annullamento dei provvedimenti comunali illegittimi (artt. 6, 7, 10, 16).

##### 11. Licenza di costruzione (art. 10)

L'art. 31 della legge del 1942, come è noto, assoggettava l'attività edilizia al rilascio della licenza soltanto nei centri abitati e nelle zone di espansione previsti dai piani regolatori. La disposizione ha dato luogo a vari inconvenienti, soprattutto perché sottraeva al preventivo controllo comunale una parte dell'attività costruttiva; ed inoltre risultava in contrasto con lo spirito informatore della legge del 1942 chiaramente inteso ad assicurare una regolamentazione urbanistico-edilizia estesa all'intero territorio comunale.

La nuova legge, con l'art. 10, sostituisce la predetta norma introducendo innovazioni di notevole portata.

Viene, intanto, precisata l'estensione del potere comunale di autorizzazione, che è esercitato dal sindaco sull'intero territorio comunale. Per quanto riguarda l'oggetto dell'autorizzazione, è stabilito che la licenza edilizia è necessaria non solo per le nuove costruzioni e per l'ampliamento o la modifica di quelle esistenti, ma anche per le demolizioni e le opere di urbanizzazione del terreno.

Le modifiche per le quali occorre la licenza sono, a parere di questo Ministero, soltanto quelle che interessano la struttura o l'aspetto delle costruzioni.

Poiché le opere di urbanizzazione rappresentano la premessa per l'edificazione e, una volta eseguite, costituiscono obiettivamente una spinta all'utilizzazione edilizia delle aree interessate, anche se in contrasto con le indicazioni urbanistiche, la nuova legge non poteva non assoggettare tali opere ad un controllo preventivo. Nelle opere di urbanizzazione cui si riferisce il primo comma dell'art. 10 sono, pertanto, comprese tutte quelle chiaramente previste nell'edificazione.

Un'ulteriore estensione del potere di autorizzazione riguarda le opere da realizzare su terreni del demanio — compreso quello marittimo — sui quali i privati non possono costruire senza la licenza comunale. Non è, quindi, più sufficiente la sola concessione dell'autorità demaniale per edificare sui terreni in questione.

Per quanto riguarda invece le opere di competenza dello Stato o di altri enti pubblici — ad eccezione di quelle destinate alla difesa — da realizzare sulle aree demaniali, spetta al Ministero dei lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito, in ogni caso, il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Pur non essendo stato espressamente modificato l'art. 29 della legge del 1942, questo Ministero ritiene che, in base alla coordinata interpretazione delle disposizioni suindicate, debba essere sentito il Comune anche per le opere realizzate da amministrazioni statali su aree non demaniali.

Il quinto comma dell'art. 10 condiziona il rilascio della licenza edilizia all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione comunale di realizzare dette opere nel successivo triennio o, infine, all'impegno del privato costruttore di eseguire a proprie spese le opere stesse.

Tale disposizione è intesa ad impedire che siano edificate aree prive di quelle opere che sono indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita.

La suddetta disposizione va applicata nei centri abitati e nelle zone di completamento e di espansione; la licenza, invece, non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali, per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi rustici.

Quando si versi nella prima ipotesi — esistenza di opere di urbanizzazione — si ritiene che la legge non richieda l'esistenza di tutte le opere definite di urbanizzazione primaria dalla legge n. 847. Il Comune dovrà, quindi, valutare caso per caso se sussistano le opere essenziali, soprattutto sotto il profilo igienico e viario.

La previsione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel successivo triennio — seconda ipotesi — va riferita ai programmi di attuazione dei piani, ove questi esistano, ai programmi di opere già deliberati dal Comune ovvero a ragionevoli previsioni di realizzazione delle stesse nel periodo indicato dalla legge.

Per quanto concerne infine l'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle opere, ritiene questo Ministero che la disposizione vada interpretata nel senso che tale impegno possa essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere e che sarà vincolata alla realizzazione di queste ultime.

A tal fine, l'importo stabilito — da contabilizzare in bilancio fra le partite di giro, al titolo sesto dell'entrata e quarto della spesa — dovrà essere versato in apposito libretto di risparmio fruttifero.

È appena il caso di far presente che il quinto comma dell'art. 10 trova applicazione anche nei riguardi delle costruzioni da eseguire nell'ambito delle lottizzazioni poste in essere prima del 2 dicembre 1966 e fatte salve quando, ovviamente, tali lottizzazioni non siano accom-

pagnate da convenzioni che già prevedano quegli oneri a carico dei proprietari.

Il termine di 60 giorni fissato dall'art. 31 della legge urbanistica del 1942 per il rilascio della licenza era ordinatorio. Il decorso di tale termine senza che il sindaco provvedesse non aveva il significato di reiezione, ma dava al richiedente la facoltà, con la notifica dell'atto di diffida e con l'assegnazione dell'ulteriore termine di 60 giorni, di esperire la procedura di formazione del silenzio-rifiuto prevista in via generale per i provvedimenti amministrativi dall'art. 5 della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

In base alla nuova legge il decorso del termine di 60 giorni, senza che il Comune provveda, ha l'effetto di far sorgere un provvedimento implicito, di contenuto negativo e di carattere definitivo, e quindi impugnabile direttamente con ricorso giurisdizionale ovvero al Capo dello Stato: ciò senza che occorra alcun atto di diffida del richiedente.

È evidente che il silenzio formatosi *ope legis*, in quanto non motivato, è illegittimo.

Sembra opportuno precisare che, dopo la scadenza del termine fissato dalla legge, anche quando sia pendente un giudizio o sia intervenuta sul ricorso la decisione del Consiglio di Stato o del Presidente della Repubblica, il sindaco conserva integro il potere di provvedere in merito alle istanze presentate e quindi concederà la licenza se ricorrano i presupposti per l'autorizzazione o, altrimenti, la rifiuterà, con provvedimento esplicito e motivato.

La nuova norma ha semplificato il procedimento di formazione del silenzio-rifiuto, con vantaggio del richiedente. I Comuni si troveranno nella necessità di darsi una migliore organizzazione in modo da istruire e definire sollecitamente le domande di licenza edilizia.

La nuova legge prevede che sia data pubblicità alle licenze edilizie, stabilendo l'affissione delle stesse, per estratto, all'albo pretorio e consentendo a chiunque di prendere visione presso gli uffici comunali dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto. Dall'estratto dovrà risultare la data della licenza edilizia, il titolare della stessa, nonché la località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

In mancanza di una specifica disposizione di legge, questo Ministero ritiene che, in analogia a quanto disposto in materia di pubblicazione di atti comunali dal testo unico della legge comunale e provinciale del 1934 e successive modificazioni, l'estratto in parola debba essere pubblicato nell'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio della licenza da parte del sindaco.

La pubblicità prevista dalla legge per le licenze edilizie è diretta a consentire una immediata e più diffusa conoscenza delle licenze stesse, al fine di eventuali ricorsi e di un più efficace controllo sulle licenze illegittime.

È stabilito, inoltre, un termine di efficacia della licenza che non può essere superiore ad un anno. Nel senso che i lavori previsti debbono avere inizio entro tale termine. Diversamente la licenza deve considerarsi decaduta, senza alcuna possibilità di proroga; qualora l'interessato intenda ancora realizzare l'opera deve chiedere il rinnovo della licenza. In tale ultimo caso l'interessato può ovviamente far ri-

ferimento, nella istanza di rinnovo, alla documentazione presentata a suo tempo.

È prevista, poi, la decadenza della licenza per sopravvenuto contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici entrati in vigore successivamente: la licenza conserva, però, la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati — entro un anno dalla data di rilascio della licenza — al momento dell'entrata in vigore di dette previsioni e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Per « previsioni urbanistiche » debbono intendersi quelle contenute nei piani regolatori e nei programmi di fabbricazione, nonché nei regolamenti edilizi per le parti di questi ultimi aventi contenuto urbanistico. La disposizione relativa alla decadenza non trova applicazione nei riguardi delle limitazioni dell'attività costruttiva stabilite dalle norme della legge n. 765; così, ad esempio, resta pienamente valida ed efficace una licenza edilizia rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge, anche se risulti in contrasto con la norma sui parcheggi (art. 18) ovvero con quella sulle distanze dalle strade (art. 19).

## 12. *Poteri di deroga (art. 16)*

L'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 ha subordinato le autorizzazioni comunali, in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, al preventivo nulla osta dell'autorità statale.

Nell'applicazione di tale disposizione si è constatato che per la genericità dei criteri previsti dalle relative norme comunali, per la tendenza a dare un'interpretazione troppo lata alle norme stesse e per il frequente ricorso alla loro applicazione, l'esercizio dei poteri di deroga è stato causa di gravi danni soprattutto di carattere urbanistico.

L'art. 16 della nuova legge limita l'esercizio di tali poteri di deroga ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, sempre comunque con l'osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della citata legge n. 1357; e stabilisce, inoltre, che l'autorizzazione del sindaco sia preceduta dalla deliberazione del Consiglio comunale.

Ad avviso di questo Ministero, anche in relazione agli scopi perseguiti dalla legge, le accezioni « edifici od impianti di pubblico interesse » vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio, le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano — enti pubblici o privati — siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: ad esempio, conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.

Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.

Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica.

### 13. *Sospensione e demolizione di opere difformi dalle prescrizioni urbanistico-edilizie - Intervento sostitutivo (art. 6)*

L'art. 26 della legge del 1942 attribuiva al Ministro per i lavori pubblici il potere di disporre, in caso di inerzia comunale, la sospensione e la demolizione delle opere eseguite abusivamente, in contrasto con le previsioni dei piani regolatori, escludendo qualsiasi possibilità di intervento ministeriale per tutte le altre violazioni.

L'art. 6 della legge 765 pone una nuova disciplina, in base alla quale l'intervento sostitutivo dell'autorità statale viene esteso alle violazioni di qualsiasi strumento urbanistico-edilizio (piano regolatore, programma di fabbricazione, regolamento edilizio) e vengono fissati termini e modalità cui la predetta autorità deve attenersi nell'esercizio dei poteri ad essa attribuiti.

Perché i competenti organi dell'Amministrazione dei lavori pubblici possano sostituirsi ai Comuni nel disporre la sospensione o la demolizione delle opere, è necessario che ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

— che le opere siano eseguite senza licenza o in contrasto con questa: a tale ipotesi è assimilata quella della licenza annullata ai sensi dell'art. 7 della legge;

— che tali opere siano non rispondenti alle prescrizioni dei piani regolatori (in tale dizione sono compresi tutti i piani urbanistici — generali, particolareggiati e di lottizzazione — i piani di ricostruzione e di risanamento ed i piani delle zone per l'edilizia economica e popolare), dei programmi di fabbricazione e dei regolamenti edilizi, ovvero siano realizzate in violazione delle limitazioni stabilite dalla nuova legge;

— che il Comune non provveda direttamente entro il termine all'uopo intimatogli dagli organi statali.

Ricorrendo tali presupposti, gli organi statali competenti sono legittimati ad esercitare il potere sostitutivo di cui sopra: potere che ha carattere discrezionale.

Mentre per la sospensione la legge non prescrive alcun parere, per la demolizione è espressamente richiesto il preventivo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici o del Comitato tecnico amministrativo, a seconda dell'autorità competente ad emettere il relativo provvedimento.

Sembra, però, opportuno che anche i provvedimenti di sospensione siano preceduti dal parere del competente organo consultivo, almeno che ragioni di urgenza consiglino di intervenire senza alcun indugio ovvero le violazioni accertate siano di particolare gravità e tali da escludere qualsiasi dubbio sulla loro sussistenza.

Diversamente da quanto disponeva l'art. 26 della legge del 1942, l'art. 6 stabilisce un termine perentorio di cinque anni entro il quale

può essere esercitato il potere sostitutivo dell'Amministrazione dei lavori pubblici in ordine alla demolizione: tale termine decorre, per le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge, dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e, per le opere eseguite prima della data di entrata in vigore, da quest'ultima data.

Va chiarito che nel primo caso i cinque anni decorrono o dal rilascio della dichiarazione o dal momento in cui detta dichiarazione viene negata, ovvero, infine — nel caso in cui il privato diffidi il Comune, ai sensi dell'art. 5 della legge comunale e provinciale, a pronunciarsi sulla sua domanda di licenza di abitabilità — dal momento in cui si concreta il silenzio-rifiuto.

A proposito della notifica dei provvedimenti di sospensione o di demolizione di cui al secondo comma dell'art. 6, va precisato che per « proprietario della costruzione » deve intendersi non soltanto il proprietario attuale, ma anche il suo dante causa, in quanto committente, in relazione al disposto dell'ultimo comma, che considera solidalmente responsabile il committente dell'opera.

Per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della legge, non si può, ad avviso di questo Ministero, ipotizzare una responsabilità del direttore dei lavori, anche perché egli non ha più la possibilità, ammessa dalla legge, di esonerarsi dalle responsabilità ivi previste, contestando al committente ed al titolare dell'impresa le violazioni e comunicandole al Comune.

Si è detto sopra che il potere di disporre la demolizione ha carattere discrezionale. Non essendo, pertanto, un atto dovuto, sarà necessario che l'autorità competente effettui caso per caso una valutazione circa l'opportunità di intervenire in relazione, soprattutto, all'entità della violazione commessa ed all'idoneità del mezzo — demolizione — ad assicurare la reintegrazione dell'ordinamento giuridico violato.

#### 14. *Annullamento di autorizzazioni comunali (art. 7)*

L'art. 7 della nuova legge, che sostituisce l'art. 27 della legge del 1942, riguarda l'annullamento delle licenze edilizie e dei provvedimenti comunali, in genere, che autorizzano opere in contrasto con le previsioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione e con le norme del regolamento edilizio.

Mentre l'annullamento era prima previsto soltanto per la violazione dei piani regolatori, la nuova legge estende l'intervento dell'autorità statale anche alle violazioni del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione. Appare superfluo precisare che sono passibili di annullamento anche le licenze edilizie, in contrasto con le norme limitatrici dell'attività costruttiva di cui agli artt. 17, 18 e 19 della nuova legge rilasciate dopo la data di entrata in vigore o di applicazione di tali norme.

Peraltro, all'estendersi della sfera di applicazione della norma corrisponde una limitazione temporale per l'esercizio del potere di annullamento. Ed infatti, mentre in base alla legge del 1942, in conformità al principio di carattere generale sancito dall'art. 6 della legge comunale e provinciale, i provvedimenti illegittimi potevano essere annullati

in ogni tempo, la disposizione ora entrata in vigore stabilisce per l'esercizio di tale potere il termine perentorio di dieci anni dalla data del provvedimento comunale. Tale termine decorre dalla data di entrata in vigore della nuova legge per i provvedimenti comunali anteriori a quest'ultima.

Il procedimento previsto per l'annullamento può essere così riassunto:

- accertamento della violazione, che può essere fatto d'ufficio o su denuncia;
- contestazione della violazione da parte del Ministero al titolare della licenza, al proprietario ed al progettista, nonché all'amministrazione comunale;
- presentazione delle controdeduzioni, entro il termine prefissato dall'amministrazione, da parte dei destinatari delle contestazioni;
- parere del Consiglio di Stato ed eventuali altri pareri che l'amministrazione ritenga opportuno promuovere;
- emissione del decreto di annullamento entro 18 mesi dal predetto accertamento e cioè dal momento in cui l'amministrazione ha avuto cognizione della violazione: trattasi, ovviamente, di un termine perentorio;
- eventuale provvedimento di demolizione da emettere entro il termine, anch'esso perentorio, di sei mesi dalla data del decreto di annullamento.

Nel suddetto procedimento può inserirsi la sospensione dei lavori con provvedimento da notificare al titolare della licenza, al proprietario, al progettista ed all'amministrazione comunale. L'efficacia di tale provvedimento è limitata a sei mesi, ove nel frattempo non sia intervenuto il decreto di annullamento.

La legge assicura pubblicità sia al provvedimento di sospensione che a quello di annullamento, a mezzo di affissione all'albo pretorio del Comune.

#### V. SANZIONI E DIVIETI

Gli artt. 13, 14 e 15 della nuova legge stabiliscono particolari sanzioni e divieti.

#### 15. *Sanzioni penali (art. 13, primo comma)*

Vengono aumentate sensibilmente le pene — ammenda ed arresto — per la violazione delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui all'art. 32, primo comma, della legge urbanistica, nonché quelle per l'inizio dei lavori senza licenza, per la prosecuzione di questi dopo l'ordine di sospensione e per l'inosservanza delle disposizioni sulle lottizzazioni ed in particolare del divieto di lottizzare in assenza di piano regolatore o di programma di fabbricazione.

È appena il caso di precisare che le nuove sanzioni si applicano soltanto alle opere ed alle lottizzazioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della legge.

Non è stata ripetuta la norma dell'ultimo comma dell'art. 41 della legge urbanistica del 1942, relativa all'oblazione delle contravvenzioni. L'oblazione deve, comunque, ritenersi ancora oggi ammessa, ai sensi della norma generale dell'art. 162 del codice penale e — in quanto applicabili — degli artt. 107 e segg. del testo unico della legge comunale e provinciale del 1934, limitatamente alle contravvenzioni previste alla lettera a) del primo comma dell'art. 13 per le quali è stabilita la sola pena dell'ammonda.

#### 16. Sanzione pecuniaria (art. 13, secondo comma)

È prevista l'applicazione, in via amministrativa — nei casi in cui non si proceda alla restituzione in pristino od alla demolizione delle opere abusive — di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o delle parti di opere eseguite abusivamente ovvero in base ad una licenza edilizia annullata per i motivi suindicati.

Tale sanzione è considerata dalla legge come alternativa rispetto alla demolizione e quindi va applicata soltanto quando l'autorità competente non ritenga di esercitare il potere di demolizione in base alla valutazione di cui si è detto alla fine del par. 13, ovvero di dare esecuzione all'ordine già emesso per motivi gravi che configurino una « impossibilità » di procedere alla demolizione. È evidente che tale impossibilità non è stata intesa dal legislatore in senso tecnico, ma in relazione ad una valutazione di merito, sia pure particolarmente rigorosa.

La suddetta sanzione si applica, ovviamente, soltanto alle costruzioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge.

Nel caso di annullamento della licenza, la sanzione verrà applicata alle sole parti di opere per le quali sia stata riconosciuta, in sede di annullamento, la violazione di norme urbanistico-edilizie — anche se l'annullamento stesso investe l'intera licenza — sempre che per le restanti parti possa essere rilasciata una nuova autorizzazione.

La norma suindicata, impedendo al contravventore di conseguire qualsiasi vantaggio economico eliminerà, è prevedibile, ogni tentativo di violazione delle norme urbanistico-edilizie; ed, essendo applicabile anche in caso di annullamento della licenza, renderà più accorti i costruttori nel chiedere ed i Comuni nel rilasciare le autorizzazioni.

#### 17. Sanzioni fiscali (art. 15)

Non infrequentemente costruzioni abusive ed illegittime sono state realizzate in passato con il contributo o il finanziamento pubblico, mentre sono state concesse normalmente a tali costruzioni le agevolazioni fiscali contemplate dalle norme vigenti, non essendo previsto né richiesto in tale sede l'accertamento della conformità delle costruzioni alla normativa urbanistica in vigore.

L'art. 15 della nuova legge stabilisce che le opere iniziate — dopo l'entrata in vigore della legge stessa — senza licenza di costruzione o in contrasto con questa o in base a licenza successivamente annullata,

non beneficiano di contributi o provvidenze dello Stato o di altri enti pubblici, né di alcuna agevolazione fiscale.

Si applicano tali sanzioni quando le costruzioni non rispettino le destinazioni e gli allineamenti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero comportino violazioni di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta, eccedenti per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure regolamentari. Si tratta di una elencazione tassativa, per cui violazioni diverse da quelle indicate nel primo comma dell'art. 15 non comportano la perdita delle agevolazioni e delle provvidenze di cui sopra.

Per unità immobiliare deve intendersi, ad avviso di questo Ministero, l'edificio nella sua interezza.

Ad evitare che le sanzioni previste ricadano sugli acquirenti, la legge stabilisce che, in caso di revoca o decadenza dai benefici e dalle agevolazioni in parola, il committente è tenuto a risarcire i danni subiti dal suo avente causa.

#### 18. *Divieti per i progettisti degli strumenti urbanistici (art. 14)*

L'art. 14 della nuova legge fa divieto ai professionisti, ai quali sia stata affidata la redazione dei piani urbanistici, di progettare opere per conto di privati: è loro consentita soltanto l'assunzione di incarichi per la progettazione di opere od impianti pubblici.

L'obbligo di astenersi da attività non compatibili con quella di progettista di uno strumento urbanistico è un principio di etica professionale: e l'applicazione delle eventuali sanzioni, pertanto, è dalla legge affidata ai Consigli degli ordini.

#### VI. DISPOSIZIONI VARIE

Un ultimo gruppo di articoli (artt. 4, 21, 22) contiene disposizioni diverse.

#### 19. *Soppressione dell'art. 11, ultimo comma, della legge urbanistica (art. 4)*

L'art. 11 della legge urbanistica consentiva al Ministero delle corporazioni (ora dell'industria) di autorizzare la realizzazione di nuovi impianti industriali fuori delle zone previste dai piani per detti impianti.

Tale norma — che, peraltro, non risulterebbe aver avuto alcuna applicazione — era in evidente contrasto con il criterio di un'ordinata attuazione dei piani regolatori e costituiva, inoltre, una violazione dell'autonomia comunale.

L'art. 4, pertanto, ne dispone la soppressione.

## 20. Applicabilità delle nuove disposizioni alle regioni a statuto speciale (art. 21)

L'art. 21 prevede che le disposizioni della legge in esame si estendano, in quanto applicabili, alle regioni a statuto speciale ed alle province di Trento e Bolzano, salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi statuti e delle norme di attuazione.

Dall'esame dei detti statuti si rileva che le regioni della Sicilia, della Sardegna, della Valle d'Aosta, del Friuli-Venezia Giulia e le province di Trento e Bolzano hanno tutte competenza esclusiva in materia urbanistica. Pertanto, esse possono legiferare in detta materia autonomamente, nei limiti indicati dai rispettivi statuti.

Tuttavia l'esclusività della predetta potestà legislativa non determina di per sé stessa l'inapplicabilità della legge per il territorio regionale in mancanza di specifica normativa regionale.

In proposito la Corte costituzionale ha affermato il principio secondo il quale, fino a quando la funzione legislativa esclusiva regionale o provinciale non sia stata in concreto esercitata, si applicano — beninteso da parte degli organi locali — le leggi dello Stato in materia.

Detto principio trova riscontro nelle disposizioni costituzionali di cui agli statuti del Trentino-Alto Adige (art. 92), Sardegna (art. 57) e Valle d'Aosta (art. 51). Peraltro, la mancanza di identiche disposizioni negli statuti delle regioni Friuli-Venezia Giulia e Sicilia non esclude l'applicabilità del surriferito principio, di carattere generale, anche a queste ultime, secondo il richiamato insegnamento della Corte costituzionale.

Pertanto, la legge in esame è entrata in vigore ed ha efficacia nelle regioni a statuto speciale che non abbiano ancora legiferato in materia urbanistica, senza che occorra una legge regionale di recezione.

Inoltre, a parere di questo Ministero, tale vigore ed efficacia vengono dispiegati dalla legge stessa anche nelle regioni e province che abbiano legiferato in materia urbanistica, limitatamente a quelle disposizioni concernenti i punti che non sono disciplinati con norme legislative della provincia o della regione.

## 21. Entrata in vigore della legge (art. 22)

L'art. 22 stabilisce che la nuova legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale*: essa, pertanto, è entrata in vigore il 1° settembre 1967.

Il Ministro  
MANCINI



**PARTE VI**

**NORMATIVA REGIONALE**



## LEGGE 3 FEBBRAIO 1968 N. 1

Primi provvedimenti per la ripresa civile ed economica delle zone colpite dai terremoti del 1967 e 1968

### REGIONE SICILIANA

L'ASSEMBLEA REGIONALE HA APPROVATO

### IL PRESIDENTE REGIONALE

PROMULGA

la seguente legge:

#### TITOLO I

PROVVEDIMENTI PER LA RIPRESA CIVILE ED ECONOMICA

##### Art. 1

I provvedimenti della presente legge si applicano a favore dei Comuni colpiti dai movimenti tellurici verificatisi nei mesi di ottobre e novembre 1967 e gennaio 1968, e delle rispettive popolazioni.

I predetti Comuni saranno specificati mediante decreto del Presidente della Regione, da emanarsi entro otto giorni dalla pubblicazione della presente legge.

##### Art. 2

Ai fini dell'organico e programmato assetto delle zone colpite dai sismi dell'ottobre e novembre 1967 e gennaio 1968 sono redatti piani urbanistici comprensoriali.

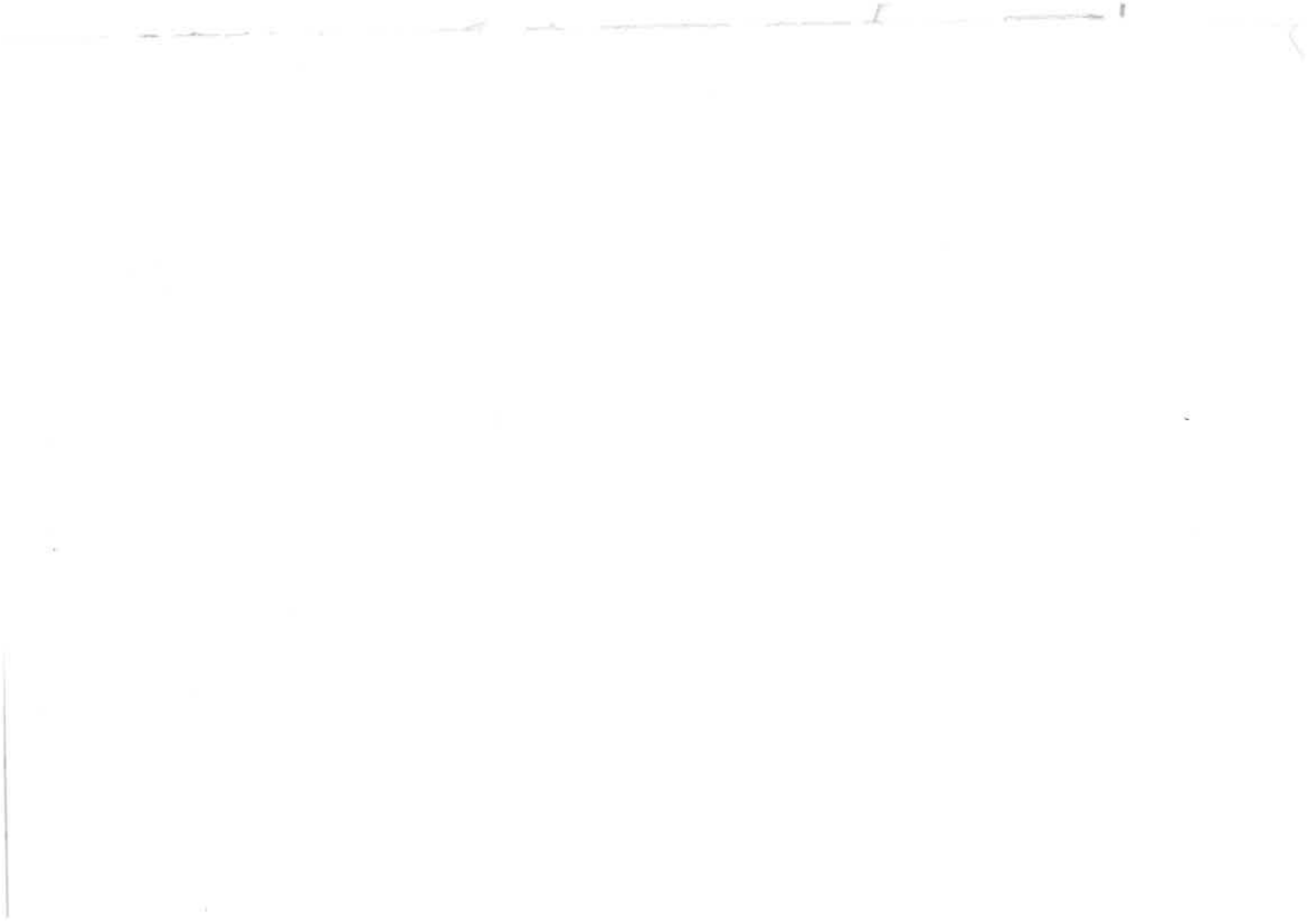
I piani comprensoriali dovranno definire le destinazioni di uso e le norme per l'utilizzazione del territorio, ed in particolare:

*a)* conterranno le previsioni per l'impianto, lo sviluppo e la trasformazione degli insediamenti abitativi e produttivi, fissando le destinazioni di uso e le relative norme;

*b)* stabiliranno il sistema delle infrastrutture, gli impianti e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

*c)* stabiliranno i perimetri delle zone di interesse paesistico e storico-artistico, le relative modalità di utilizzazione e le eventuali prescrizioni speciali di uso;

*d)* definiranno programmi e fasi di attuazione.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DECRETO INTERASSESSORIALE 6 AGOSTO 1968 N. 01856

Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici od alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna

L'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI

DI CONCERTO CON

L'ASSESSORE AGLI ENTI LOCALI

Visto l'art. 3 lett. f) dello Statuto regionale sardo ;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 ;

Visti gli artt. 17 u.c. e 21 della legge 6 agosto 1067 n. 765, considerata la necessità che, in sede regionale, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, per zone territoriali omogenee, vengano definiti tenendo conto delle esigenze urbanistiche dei Comuni della Sardegna ;

DECRETA

Art. 1

*Campo di applicazione*

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

Art. 2

*Classificazione dei Comuni*

Ai fini del presente decreto i Comuni della Sardegna sono ripartiti in base alla popolazione prevista dagli strumenti urbanistici, nelle seguenti classi :

classe I : oltre 10.000 abitanti previsti

classe II : fino a 10.000 abitanti previsti.

## Art. 3

*Zone territoriali omogenee*

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765:

*Zone A*): le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

*Zone B*): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone *A*); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 6 per cento della superficie territoriale della zona, oppure la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

*Zone C*): le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alla precedente lettera *B*);

*Zone D*): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

*Zone E*): le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

*Zone F*): le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo stagionale.

## Art. 4

*Limiti di densità edilizia fondiaria*

I limiti inderogabili di densità fondiaria per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1 - *Zone A*):

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50 per cento della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

2 - *Zone B*) e *C*):

I limiti inderogabili di densità fondiaria sono stabiliti come appresso:

per i Comuni della classe I: 7 mc/mq

per i Comuni della classe II: 5 mc/mq.

Qualora nelle zone *B*) le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70 per cento della densità fondiaria preesistente.

3 - Zone *E*):

È prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di 0,10 mc/mq.

4 - Zone *F*):

È prescritta la densità fondiaria massima di 1mc/mq.

Art. 5

*Limiti di altezza dei fabbricati*

Le altezze massime degli edifici delle diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1 - Zone *A*):

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.

2 - Zone *B*):

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 4.

3 - Zone *F*):

Non è consentito superare un'altezza massima di m 7, con eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che siano rispettati i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 4.

4 - Edifici ricadenti in altre zone:

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme delle distanze dei fabbricati di cui al successivo art. 6.

Per le zone *C*) contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo *A*) le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone *A*) predette.

## Art. 6

*Limiti di distanza tra i fabbricati.*

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

## 1 - Zone A):

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le eventuali nuove costruzioni che risultino ammissibili, e salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai due terzi dell'altezza del nuovo fabbricato.

## 2 - Nuovi edifici ricadenti in altre zone:

È prescritta in tutti i casi la seguente distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

Comuni della classe I: mm 10

Comuni della classe II: mm 8.

Per le Zone C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ai mm 12.

3 - Per tutte le zone, escluse quelle A) e B), la distanza minima tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al grande traffico, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di mm 6 per lato.

## Art. 7

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge 6 agosto 1967 n. 765, sono determinati dalla seguente formula:

$(480 - d) / d$  per i Comuni della classe I

$(720 - d) / d$  per i Comuni della classe II,

essendo  $d$  la densità di popolazione territoriale (o di zona) espressa in abitanti per ha.

Salvo quanto stabilito dal successivo art. 8, dovranno essere assicurati per ogni abitante — insediato o da insediare — la seguente dotazione minima per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie:

Comuni della classe I: mq 18 per abitante

Comuni della classe II: mq 12 per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato.

a) Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole materne e scuole d'obbligo:

Comuni della classe I: mq 4,50

Comuni della classe II: mq 4,00.

b) Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc.) ed altre:  
per tutti i Comuni mq 2.

c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:

Comuni della classe I: mq 9

Comuni della classe II: mq 5.

d) Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

Comuni della classe I: mq 2,50

Comuni della classe II: mq 1,00.

#### Art. 8

Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

La quantità minima di spazi — definita nel precedente articolo in via generale — è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri la impossibilità per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 7, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 7.

4 - Zone *E*): la quantità minima è quella indicata alle sole lettere *a*) e *b*) del precedente art. 7.

5 - Zone *F*): deve essere assicurata la quantità minima di spazi indicati alle lettere *b*), *c*) e *d*) dell'art. 7.

#### Art. 9

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765 per gli insediamenti produttivi sono definiti come appresso:

1 - Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone *D*) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2 - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

Tale quantità, per le zone *A*) e *B*), è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Cagliari, addì 6 agosto 1968

*L'assessore ai lavori pubblici: CAMPUS*

*L'assessore agli Enti locali: CONTU*

**PARTE VII**

**DECRETI IN APPLICAZIONE DELLA**

**LEGGE 1° GIUGNO 1971, N. 291**



## DECRETO MINISTERIALE 27 luglio 1971\*

Approvazione, ai sensi del terzo comma dell'art. 4 della legge 1° giugno 1971 n. 291, dell'elenco dei Comuni nei quali le limitazioni previste dai primi tre commi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 continueranno ad applicarsi fino all'approvazione dello strumento urbanistico

### IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI

DI CONCERTO CON

### IL MINISTRO PER L'INTERNO

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 17, primo, secondo e terzo comma della legge 6 agosto 1967 n. 765, che stabilisce le limitazioni alle quali è soggetta — nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati — l'edificazione a scopo residenziale e quella degli edifici e complessi produttivi;

Visto l'art. 4 della legge 1° giugno 1971 n. 291, in base al quale le limitazioni sopra indicate non si applicano dalla data di presentazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione all'autorità competente per l'approvazione, con esclusione soltanto dei Comuni inclusi in appositi elenchi da formare entro due mesi dall'entrata in vigore della legge medesima;

Visto il decreto ministeriale 22 giugno 1971, con il quale ai sensi del menzionato art. 4 della legge n. 291 è stato approvato un primo elenco di Comuni;\*

Considerato che la disposizione dell'art. 4, terzo comma, della legge n. 291 è intesa ad assicurare l'applicazione — fino all'approvazione degli strumenti urbanistici — della normativa di cui ai primi tre commi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 nei Comuni il cui territorio, per caratteristiche intrinseche e per condizioni obiettivamente riscontrabili, necessita della particolare salvaguardia, quale è prevista dal menzionato art. 17;

Considerato che, in relazione agli scopi perseguiti dal citato terzo comma dell'art. 4, i criteri fondamentali in base ai quali occorre procedere all'individuazione dei Comuni da includere in elenco sono i seguenti: *a)* difesa dell'ambiente naturale; *b)* coordinamento della pianificazione urbanistica; *c)* controllo dell'attività edilizia;

Che, pertanto, appare necessario includere in elenco:

in relazione al punto *a)*, i Comuni il cui territorio ricade lungo fasce costiere, marine o lacustri, ovvero comprende parchi o riserve naturali, ovvero sia caratterizzato dall'esistenza di biotopi; nonché

(\*) Si omette la riproduzione del D.M. 22-6-1971 perché i Comuni ivi elencati sono inclusi nel presente Decreto che, in pratica, viene ad abrogare il precedente.

Comuni il cui territorio sia vincolato ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 o del regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267;

in relazione al punto *b*), i Comuni facenti parte di piani intercomunali, nonché quelli per i quali l'esigenza di un coordinamento della pianificazione urbanistica scaturisce dal fatto che tali Comuni siano interessati da processi di sviluppo industriale o turistico, ovvero ricadano in aree metropolitane o particolarmente congestionate;

in relazione al punto *c*), i Comuni nei quali sono state realizzate o sono in corso iniziative costruttive o lottizzatorie, che sia per l'aspetto quantitativo che per quello qualitativo, richiedono un attento controllo di carattere urbanistico;

Considerato che, sulla base dei criteri e dei parametri suesposti, appare opportuno procedere alla formazione di un unico, definitivo elenco comprendente anche i Comuni di cui al menzionato decreto ministeriale 22 giugno 1971, per i quali risultano sussistere le condizioni e caratteristiche di cui sopra;

Considerato che, per i Comuni inclusi nel precedente elenco e non compresi in quello che con il presente decreto viene approvato, cessa la necessità di applicare le limitazioni di cui ai primi tre commi dell'art. 17;

## DECRETA

1. È approvato, come segue, l'elenco dei Comuni nei quali le limitazioni di cui all'art. 17, primo, secondo e terzo comma, della legge 6 agosto 1967 n. 765 continuano ad applicarsi anche dopo la presentazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione all'autorità competente per l'approvazione:

## PIEMONTE

*Provincia di Torino*: Alpignano, Andezeno, Arignano, Avigliana, Balangero, Baldissero Torinese, Beinasco, Borgaro Torinese, Borgofranco d'Ivrea, Bruino, Cafasse, Carignano, Casalborgone, Cascinette d'Ivrea, Caselette, Caselle Torinese, Castagneto Po, Castellamonte, Chiaverano, Chieri, Chivasso, Cinzano, Coazze, Cumiana, Fiano, Foglizzo, Frossasco, Giaveno, Givoletto, Grosso, Grugliasco, La Cassa, Lanzo Torinese, Leini, Lemie, Locana, Lombardore, Lombriasco, Marentino, Mathi, Mombello di Torino, Montaldo Torinese, Montaldo Dora, Moriondo Torinese, Noasca, Osasco, Oulx, Pancalieri, Pecetto Torinese, Pianezza, Pinerolo, Piobesi Torinese, Piverone, Poirino, Pragelato, Praiormo, Riboldone, Rivalta di Torino, Riva presso Chieri, Rivarossa, Robassomero, Ronco Canavese, Rondissone, San Carlo Canavese, San Maurizio Canavese, San Raffaele Cimena, San Sebastiano da Po, Sant'Ambrogio di Torino, Sciolze, Torrazza Piemonte, Trofarello, Usseglio, Val della Torre, Valgioie, Valperga, Valprato Soana, Varisella, Vauda Canavese, Venaria, Verolengo, Verrua Savoia, Villanova Canavese, Villarbase, Villar Dora, Villastellone, Virle Piemonte, Viù.

*Provincia di Vercelli*: Alagna Valsesia, Balmuccia, Bioglio, Borgosesia, Calabiana, Camandona, Carpertogno, Caprile, Coggiola, Crevacuore, Caglianico, Lamporo, Mollia, Muzzano, Piedicavallo, Pila, Piode, Pistolessa, Riva Valdobbia, Roppolo, Rosazza, Rossa, Sagliano Micca, Saluggia, Scopa, Selve Marcone, Seravalle Sesia, Sordevolo, Trino, Valduggia, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio, Vercelli, Viverone.

*Provincia di Novara*: Antrona Schieranco, Armeno, Arona, Borgo Ticino, Cannero Riviera, Casale Corte Cerro, Cossogno, Dormelletto, Gozzano, Invorio, Lesa, Macugnaga, Madonna del Sasso, Malesco, Massino Visconti, Meina, Mia-

sino, Nonio, Novara, Oggebbio, Orta San Giulio, Pella, Pettenasco, Pieve Vergonte, San Bernardino Verbano, Santa Maria Maggiore, Trarego Viggiona, Trasquera, Trontano, Varzo, Verbania.

*Provincia di Cuneo:* Aisone, Albaretto della Torre, Alto, Arguello, Barbaresco, Barolo, Bastia-Mondovì, Belvedere Langhe, Benevello, Bergolo, Bonvicino, Borgomale, Borgo San Dalmazzo, Bostia, Briga Alta, Camerana, Caprauna, Caragna Piemonte, Castelletto Uzzone, Castellino Tanaro, Castelnuovo di Ceva, Castiglione Falletto, Centallo, Ceresole Alba, Cerreto delle Langhe, Cervasca, Cigliè, Cissone, Clavesana, Cortemilia, Cossano Belbo, Cravanzana, Diano d'Alba, Entracque, Farigliano, Faule, Feisoglio, Frabosa Soprana, Garessio, Genola, Gorzegno, Grottasceca, Igliano, La Morra, Lequio Berria, Levice, Limone Piemonte, Mango, Marsaglia, Mombarcaro, Monchiero, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Montezemolo, Murazzano, Neive, Neviglie, Niella Belbo, Novello, Ormea, Pamparato, Paroldo, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Ponte Chianale, Pradleves, Priero, Priola, Prunetto, Raconigi, Roaschia, Roascio, Roburent, Rocca Cigliè, Roccafortè-Mondovì, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, Sale San Giovanni, Saliceto, Saluzzo, San Benedetto Belbo, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Sommariva del Bosco, Torre Borimida, Torresina, Treiso, Trezzo Tinella, Valdieri, Verduno, Vinadio, Viola, Votignasco.

*Provincia di Asti:* Asti, Baldichieri d'Asti, Bubbio, Buttigliera d'Asti, Casolo, Canelli, Castagnole delle Lanze, Castelnuovo Don Bosco, Coazzolo, Loaz-Gentile, Roccaverano, Serole, Villanova d'Asti.

*Provincia di Alessandria:* Alessandria, Bistagno, Bosco Marengo, Carrosio, Cassinelle, Castelletto d'Orba, Castelletto Monferrato, Cavatore, Denice, Groguardo, Montecastello, Morbello, Pasturana, Pietra Marazzi, Pontecurone, Ponti, Ponzone, Pozzol Groppo, San Giorgio Monferrato, San Salvatore Monferrato, Tassarolo, Terruggia, Voltaggio.

## LOMBARDIA

*Provincia di Varese:* Agra, Albizzate, Angera, Arcisate, Azzate, Azzio, Barrasso, Bardello, Besozzo, Brebbia, Brezzo di Bedero, Brunello, Buguggiate, Cantello, Carnago, Casciago, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Castelseprio, Cavaria con Premezzo, Cazzago Brabbia, Cocquio Trivisago, Comabbio, Fagnano Olona, Ferno, Galliate Lombardo, Gemonio, Germignaga, Golasecca, Leggruno, Lonate Ceppino, Lonate Pozzolo, Luino, Maccagno, Mercallo, Monvalle, Mornago, Porto Ceresio, Samarate, Sangiano, Sesto Calende, Solbiate Olona, Taino, Tronzano Lago Maggiore, Valganna, Varano Borghi, Veduggio, Viggù, Vizzola Ticino.

*Provincia di Como:* Albavilla, Albese con Cassano, Alserio, Alzate Brianza, Annone di Brianza, Argegno, Arosio, Asso, Barzago, Barzio, Bellagio, Blevio, Brenna, Brunate, Bulciago, Campione d'Italia, Canzo, Carugo, Casasco d'Intelvi, Castello di Brianza, Castelmarte, Castiglione d'Intelvi, Cerano d'Intelvi, Cermenate, Cernobbio, Civate, Colle Brianza, Colonna, Consiglio di Rumo, Costamasnaga, Crandola Valsassina, Cremella, Cremia, Dervio, Dizzasco, Dolzago, Dongo, Dorio, Dosso del Liro, Erba, Eupilio, Galbiate, Garlate, Gera Lario, Gratedate, Gravedona, Griante, Introbio, Introzzo, Laglio, Lasnigo, Lenno, Lezzeno, Liporino, Longone al Segrino, Magreglio, Mandello del Lario, Mergo, Menaggio, Merone, Mezzegra, Moltrasio, Monguzzo, Musso, Nesso, Nibionno, Novedrate, Oggiono, Olginate, Oliveto Lario, Ossuccio, Parè, Pasturo, Peglio, Pellozza, Premana, Primaluna, Proserpio, Rogeno, Rovagnate, Sala Comacina, San Fedele Intelvi, San Fermo della Battaglia, Sant'Abbondio, Santa Maria Hòè, Santa Maria Rezzonico, Sirtori, Sorico, Sueglio, Suello, Tacceno, Tavernerio, Tremezzo, Valbrona, Valgrentino, Valsolda, Vercana, Vertemate con Minoprio, Villa Guardia, Zelbio.

*Provincia di Sondrio:* Aprica, Campodolcino, Chiesa in Valmalenco, Montagna in Valtellina, Morbegno, Novate Mezzola, Talamona, Teglio, Tirano, Valfurva, Villa di Tirano.

*Provincia di Milano:* Agrate Brianza, Aicurzio, Albiate, Arese, Arluno, Asago, Bareggio, Barlassina, Basiglio, Bernareggio, Bernate Ticino, Bertinico, Binasco, Binasco, Boffalora d'Adda, Boffalora sopra Ticino, Brioso, Cambiago, Campanada, Caponago, Carate Brianza, Carpiano, Casalpusterleno, Cassina de' Pecchi, Cassinetta di Lugagnano, Castiglione d'Adda, Cavenago d'Adda, Ceriano L ghetto, Cerro al Lambro, Cesate, Codogno, Colturano, Cornazzo, Cornegliano Laudense, Correzzana, Garbagnate Milanese, Giussano, Guardamiglio, Lazzate, Legnano, Lentate sul Seveso, Lesmo, Limbiate, Lodi, Magnago, Maleo, Meda, Mediglia, Mezzago, Misinto, Morimondo, Noviglio, Ornago, Pantigliate, Pesano con Bornago, Pieve Fissiraga, Pozzo d'Adda, Renate, Rho, Robecco sul Naviglio, Roncello, Ronco Briantino, San Colombano al Lambro, San Zenone al Lambro, Solaro, Somaglia, Sulbiate, Triuggio, Usmate, Velate, Varedo, Verano Brianza, Vignate.

*Provincia di Bergamo:* Albano Sant'Alessandro, Almengo San Bartolomeo, Almengo San Salvatore, Ambivere, Ardesio, Bagnatica, Bottanuco, Brembate di Sopra, Brembilla, Brusaporto, Calusco d'Adda, Capriate S. Gervasio, Caravaggio, Carobbio degli Angeli, Carona, Carvico, Castelli Calepio, Cazzano Sant'Andrea, Cenate Sopra, Cenate Sotto, Cene, Ciserano, Colzate, Costa di Mezzate, Costa Valle Imagna, Costa Volpino, Credaro, Curno, Cusio, Endine Gaiano, Fino del Monte, Foppolo, Gandino, Gorlago, Lefte, Martinengo, Medolago, Monastero del Castello, Montello, Monte Marenzo, Mozzo, Oltre il Colle, Osio Sopra, Paladina, Palosco, Parre, Parzanica, Peia, Pontida, Pradalunga, Predore, Presezzo, Ranzanico, Roncobello, Roncola, San Paolo d'Argon, Sarnico, Scanzorosciate, Soltò Collina, Solza, Songavazzo, Sorisole, Spinone al Lago, Suisio, Tavernola Bergamasca, Torre Boldone, Torre de' Roveri, Trescore Balneario, Treviolo, Valbrembo, Valleve, Valsecca, Vercurago, Verdello, Villa d'Adda, Villa d'Almè, Villa di Serto.

*Provincia di Brescia:* Anfo, Angolo Terme, Bagnolo Mella, Bagolino, Borno, Bovegno, Breno, Capriolo, Carpenedolo, Castenedolo, Cellatica, Cevo, Cividale Camuno, Collio, Cologne, Corte Franca, Edolo, Erbusco, Esine, Flero, Gardone Riviera, Gargnano, Gavardo, Ghedi, Gussago, Isco, Limone sul Garda, Lonato, Lumezzane, Malonno, Manerba del Garda, Marone, Moniga del Garda, Monte Isola, Montichiari, Odolo, Ospitaletto, Padenghe sul Garda, Paitone, Paratico, Pian Camuno, Pisogne, Ponte di Legno, Puegnago, Roè Volciano, Roncadelle, Rovato, Salò, San Felice del Benaco, San Zeno Naviglio, Sarezzo, Savio del'Adamello, Sirmione, Soiano del Lago, Temù, Tignale, Toscolano Maderno, Travagliato, Tremosine, Verolanuova, Vestone, Vezza d'Oglio, Villanuova sul Clisi.

*Provincia di Pavia:* Arena Po, Bereguardo, Borgarello, Brallo di Pregola, Bressana Bottarone, Candia Lomellina, Carbonara al Ticino, Casorate Primo, Cassolnovo, Cava Manara, Certosa di Pavia, Chignolo Po, Ferrara Erbognone, Frascarolo, Gambolò, Garlasco, Giussago, Godiasco, Lomello, Mede, Montalto Pavese, Mortara, Palestro, Pieve del Cairo, Pieve Porto Morone, Rivanazzano, San Genesio ed Uniti, Sannazzaro de' Burgondi, Santa Margherita di Staffora, Santa Maria della Versa, Sartirana Lomellina, Spessa, Travacò Siccomario, Vigevano, Villanova d'Ardenghi, Zeccone, Zerbolò.

*Provincia di Cremona:* Casalmaggiore, Grotta d'Adda, Montodine, Piadena, San Daniele Po, Soresina, Torre de' Picenardi.

*Provincia di Mantova:* Castiglione delle Stiviere, Goito, Medole, Monzambano, Poggio Rusco, Pomponesco, Ponti sul Mincio, Revere, Sabbioneta, Serride, Solferino, Suzzara, Villimpenta.



*Provincia di Genova:* Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Borzonasca, Camogli, Chiavari, Coreglia Ligure, Crocefieschi, Lavagna, Leivi, Lumarzo, Mele, Mignonego, Moneghia, Montoggio, Recco, Ronco Scrivia, Santa Margherita Ligure, Santo Stefano d'Aveto, Sori, Torriglia, Valbrevenna.

*Provincia di La Spezia:* Arcola, Beverino, Bolano, Lerici, Framura, Levanto, Monterosso al Mare, Pignone, Porto Venere, Riccò del Golfo di Spezia, Riomaggiore, Santo Stefano di Magra, Sesta Godano, Varese Ligure, Vernazza, Vezzano Ligure.

*Provincia di Savona:* Albenga, Arnasco, Bardineto, Bergeggi, Cairo Montenotte, Calice Ligure, Calizzano, Castelbianco, Castelvecchio di Rocca Barbena, Celle Ligure, Cosseria, Dego, Erli, Giustenice, Magliolo, Millesimo, Mioglia, Nasino, Onzo, Orco Feglino, Piana Crixia, Pontinvrea, Rialto, Roccavignale, Sassello, Tovo San Giacomo, Vado Ligure, Vendone, Vezzi Portio, Zuccarello.

## EMILIA-ROMAGNA

*Provincia di Piacenza:* Bettola, Bobbio, Castel San Giovanni, Ferriere, Pontenure, Rivergaro, Rottofreno.

*Provincia di Parma:* Albarcto, Bedonia, Berceto, Borgo Val di Taro, Calestano, Colorno, Corniglio, Fidenza, Fornovo di Taro, Medesano, Mezzani, Neviano degli Arduini, Terenzo, Tizzano Val Parma, Tornolo, Torrile, Valmozzola

*Provincia di Modena:* Bastiglia, Bonporto, Campogalliano, Camposanto, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Fiorano Modenese, Fiumalbo, Formigine, Guiglia, Montefortino, Montese, Novati Modena, Pievepelago, Polinago, Prignano sulla Secchia, Riolunato, San Cesario sul Panaro, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero, Serramazzoni, Sestola, Soliera.

*Provincia di Reggio Emilia:* Albinea, Bagnolo in Piano, Brescello, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Castelnuovo di Sotto, Castelnuovo nei Monti, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio, Ramiseto, Reggio nell'Emilia, San Polo d'Enza, Vetto, Vezzano sul Crostolo, Viano, Villa Minozzo.

*Provincia di Bologna:* Anzola dell'Emilia, Argelato, Bazzano, Borgo Tossignano, Budrio, Casalecchio di Reno, Castel del Rio, Castel Guelfo di Bologna, Castel Maggiore, Crespellano, Dozza, Fontanelice, Granarolo dell'Emilia, Lizzano in Belvedere, Loiano, Minerbio, Orzano dell'Emilia, Pianoro, Porretta Terme, San Lazzaro di Savena, San Pietro in Casale, Sasso Marconi, Zola Predosa.

*Provincia di Ferrara:* Argenta, Bondeno, Comacchio, Mesola, Ostellato, Santo Agostino, Vigarano Mainarda.

*Provincia di Ravenna:* Casola Valsenio, Cervia, Faenza.

*Provincia di Forlì:* Bagno di Romagna, Borghi, Castrocaro Terme e Terra del Sole, Cesena, Cesenatico, Coriano, Gambettola, Gatteo, Gemmano, Longiano, Mercato Saraceno, Misano Adriatico, Mondaino, Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegradolfo, Montiano, Poggio Berni, Riccione, Rimini, Roncofreddo, San Clemente, San Giovanni in Marignano, San Mauro Pascoli, Santa Sofia, Savignano sul Rubicone, Sogliano al Rubicone, Torriana.

## TOSCANA

*Provincia di Arezzo:* Anghiari, Bibbiena, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Poppi, Pratovecchio, Sansepolcro, Stia, Terranuova Bracciolini.

*Provincia di Firenze:* Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Capraia e Limite, Carmignano, Castelfiorentino, Dicomano, Fiesole, Fucecchio, Incisa in Val d'Arno, Londa, Montelupo Fiorentino, Montemurlo, Pelago, Poggio a Caiano, Prato, Rufina, San Godenzo, Scandicci, Scarperia, Sesto Fiorentino, Signa, Vaglia, Vernio, Vicchio.

*Provincia di Livorno:* Bibbona, Campiglia Marittima, Campo nell'Elba, Capoliveri, Capraia Isola, Castagneto Carducci, Cecina, Marciana, Marciana Marina, Piombino, Porto Azzurro, Portoferraio, Rio Marina, Rosignano Marittimo, Suvereto.

*Provincia di Grosseto:* Arcidosso, Capalbio, Castel del Piano, Castell'Azzara, Castiglione della Pescaia, Isola del Giglio, Magliano in Toscana, Monte Argentario, Orbetello, Santa Fiora, Scarlino.

*Provincia di Siena:* Buonconvento, Gaiole in Chianti, Monteriggioni, Montetoni d'Arbia, Piancastagnaio, Poggibonsi, Radda in Chianti, Sovicille.

*Provincia di Pistoia:* Abetone, Cutigliano, Larciano, Marliana, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Sambuca Pistoiese, Serravalle Pistoiese.

*Provincia di Lucca:* Altopascio, Bagni di Lucca, Barga, Camaiore, Capannori, Castiglione di Garfagnana, Forte dei Marmi, Massarosa, Piazza al Serchio, Pietrasanta, Villa Basilica.

*Provincia di Massa Carrara:* Aulla, Carrara, Fivizzano, Fosdinovo, Massa, Montignoso, Pontremoli.

*Provincia di Pisa:* Casciana Terme, Castelfranco di Sotto, Castelnuovo di Val di Cecina, Montopoli in Val d'Arno, Pomarance, Pontedera, San Giuliano Terme, Santa Maria a Monte, Vecchiano, Volterra.

## MARCHE

*Provincia di Pesaro:* Apecchio, Auditore, Borgo Pace, Cagli, Cantiano, Carpegna, Cartoceto, Colbordolo, Fossombrone, Frontone, Gabicce Mare, Gradara, Maiolo, Mercatello sul Metauro, Mercatino Conca, Monbaroccio, Mondavio, Montecalvo in Foglia, Montecerignone, Montecopiolo, Montefelcino, Montelabbate, Monte Porzio, Novafeltria, Orciano di Pesaro, Peglio, Pennabilli, Piagge, Piandimeleto, Saltara, San Costanzo, San Leo, San Lorenzo in Campo, Sant'Agata Feltria, Sant'Angelo in Lizzola, Sant'Angelo in Vado, Sant'Ippolito, Serra Santo Abbondio, Tavoletto, Tavullia, Urbania, Urbino.

*Provincia di Ancona:* Camerano, Camerata Picena, Castel Colonna, Castelfranco, Cerreto d'Esi, Chiaravalle, Fabriano, Genga, Loreto, Maiolati Spontini, Monsano, Monterado, Numana, Ostra Vetere, Rosora, San Paolo di Jesi, Santa Maria Nuova, Senigallia, Serra San Quirico, Sirolo, Staffolo.

*Provincia di Macerata:* Acquacanina, Apiro, Bolognola, Camerino, Castelfrangolo sul Nera, Cingoli, Civitanova Marche, Colmurano, Esanatoglia, Fiandra, Fiordimonte, Fiuminata, Gagliole, Loro Piceno, Matelica, Mogliano, Monte Cavallo, Montecosaro, Monte Lupone, Petriolo, Pieve Bovigiana, Pioraco, Poggio San Vicino, Pollenza, Porto Recanati, San Ginesio, Sarmano, Sefro, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Tolentino, Ussita, Visso.

*Provincia di Ascoli-Piceno:* Acquasanta Terme, Acquaviva Picena, Altidona, Amandola, Appignano del Tronto, Arquata del Tronto, Campofelone, Carassai, Castorano, Colli del Tronto, Comunanza, Cossignano, Cupra Marittima, Falcone, Grottammare, Grottazzolina, Lapedona, Massignano, Monsampolo del Tronto, Montappone, Montefalcone Appennino, Montefiore dell'Aso, Monte-

fortino, Montegallo, Montegiorgio, Montelparo, Monteprandone, Monte Rinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Moresco, Petritoli, Porto San Giorgio, Rapagnano, Roccafluvione, San Benedetto del Tronto, Santa Vittoria in Matenano, Servigliano, Spinetoli.

## UMBRIA

*Provincia di Perugia:* Assisi, Bastia Umbra, Campello sul Clitunno, Cascia, Castiglione del Lago, Cerreto di Spoleto, Citerna, Corciano, Gualdo Tadino, Lisciano Niccone, Magione, Montefalco, Monte Santa Maria Tiberina, Montone, Norcia, Paciano, Panicale, Passignano sul Trasimeno, Pietralunga, Preci, Sellano, Spello, Todi, Torgiano, Trevi, Tuoro sul Trasimeno, Valtopina.

*Provincia di Terni:* Acquasparta, Amelia, Baschi, Lugnano in Teverina, Narni, Orvieto, Otricoli, Porano, San Gemini.

## LAZIO

*Provincia di Rieti:* Accumoli, Amatrice, Ascrea, Borgorose, Borgo Velino, Cantalice, Castel di Tora, Castel Sant'Angelo, Cittaducale, Cittareale, Collalto Sabino, Colle di Tora, Collegiove, Labro, Leonessa, Magliano Sabina, Micigliano, Montopoli di Sabina, Nespole, Orvinio, Paganico, Pescorocchiano, Petrella Salto, Posta, Rivodutri, Rocca Sinibalda, Salisano, Varco Sabino.

*Provincia di Viterbo:* Bagnoregio, Bassano di Sutri, Bomarzo, Canepina, Capodimonte, Capranica, Fabrica di Roma, Farnese, Gradoli, Grotte di Castro, Ischia di Castro, Marta, Montalto di Castro, Montefiascone, Nepi, Orte, Piansano, Ronciglione, Sutri, Tarquinia, Tuscania, Valentano, Vetralla, Viterbo.

*Provincia di Roma:* Albano Laziale, Allumiere, Anguillara Sabazia, Anticoli Corrado, Anzio, Ardea, Ariccia, Arsoli, Artena, Bellegra, Bracciano, Camerata Nuova, Campagnano di Roma, Canale Monterano, Capranica Prenestina, Capineto Romano, Casape, Castelnuovo di Porto, Castel San Pietro Romano, Cave, Cervara di Roma, Cerveteri, Colonna, Fiano Romano, Formello, Galliciano nel Lazio, Genzano di Roma, Guidonia Montecelio, Ierne, Labico, Ladispoli, Lanuvio, Licenza, Magliano Romano, Mandela, Manziana, Marcellina, Marino, Mentana, Montecompatri, Monteflavio, Monteliano, Monte Porzio Catone, Monterotondo, Moricone, Morlupo, Nazzano, Nemi, Nettuno, Palestrina, Palombara Sabina, Percile, Pisoniano, Poli, Pomezia, Ponzano Romano, Riano, Rocca di Papa, Rocca di Cave, Roccagiovine, Rocca Priola, Roviano, Sacrofano, San Gregorio da Sassa, San Polo dei Cavalieri, Sant'Angelo Romano, San Vito Romano, Sant'Oreste, Saracinesco, Segni, Torrita, Tiberina, Trivignano Romano, Subiaco, Tolfa, Vallepiastra, Valmontone, Velletri, Zagarolo.

*Provincia di Frosinone:* Acuto, Alatri, Alvito, Amaseno, Anagni, Aquino, Arpino, Atina, Ausonia, Campoli Appennino, Cassino, Castro dei Volsci, Ceccano, Collepardo, Coreno Ausonio, Esperia, Ferentino, Filettino, Fiuggi, Frosinone, Fumone, Giuliano di Roma, Guarcino, Isola del Liri, Monte San Giovanni Campano, Pescosoldo, Piedimonte San Germano, Piglio, Picinisco, San Biagio Saracinesco, San Donato Val di Comino, San Giorgio a Liri, San Giovanni Incarico, Serrone, Settefrati, Sora, Trevi nel Lazio, Trivigliano, Vallemare, Veroli, Vico nel Lazio, Villa Santo Stefano.

*Provincia di Latina:* Bassiano, Cisterna di Latina, Cori, Fondi, Gaeta, Itri, Latina, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Sabaudia, Sezze, Sperlonga, Spigno Saturnia, Ventotene.

## ABRUZZO

*Provincia de L'Aquila:* Alfedena, Anversa degli Abruzzi, Ateleta, Barrea, Bisegna, Campotosto, Castel del Monte, Castel di Sangro, Celano, Civitella Alfedena, Civitella Roveto, Gioia dei Marsi, L'Aquila, Lucoli, Magliano de' Marsi, Massa d'Albe, Ocre, Ovindoli, Pacentro, Pescasseroli, Pizzoli, Rivisondoli, Rocca di Cambio, Rocca di Mezzo, Rocca Pia, Roccaraso, Scanno, Scurcola Marsicana, Secinaro, Sulmona, Tagliacozzo, Villalago, Villavallelonga, Villetta Barrea.

*Provincia di Teramo:* Castelli, Colonnella, Fano Adriano, Giulianova, Pietracamela, Roseto degli Abruzzi, Teramo, Tortoreto.

*Provincia di Chieti:* Atesa, Casalbordino, Casoli, Chieti, Francavilla al Mare, Guardiagrele, Lanciano, Lettopalena, Ortona, Palena, Pretoro, Rapino, Rocca San Giovanni, San Giovanni Teatino, San Salvo, San Vito Chietino, Torino di Sangro, Treglio.

*Provincia di Pescara:* Città Sant'Angelo, Montesilvano, Penne, Pescara, Poli, Sant'Eufemia a Maiella, Spoltore, Torre de' Passeri.

## MOLISE

*Provincia di Campobasso:* Boiano, Campochiaro, Campomarino, Capracotta, Carovilli, Castel del Giudice, Castelpetroso, Castel San Vincenzo, Chiauci, Colli a Volturno, Gambatesa, Guardialfiera, Guardiargia, Isernia, Macchia d'Isernia, Montecilfone, Pescocostanzo, Petacciato, Pietrabbondante, Portocannone, Pozzilli, Roccamandolfi, Rocchetta a Volturno, San Pietro Avellana, San Polomatese, Sant'Agapito, Sant'Angelo del Pesco, Sant'Elia a Pianisi, Scapoli, Termoli, Vestiguardi.

## CAMPANIA

*Provincia di Caserta:* Ailano, Alife, Arienzo, Baia e Latina, Bellona, Caianello, Caiazzo, Calvi Risorta, Cancello ed Arnone, Capodrise, Capriati a Volturno, Capua, Carinaro, Carinola, Casagiove, Casal di Principe, Casaluce, Casapulla, Castello d'Alife, Castel Morrone, Castel Volturno, Cervino, Cesa, Ciorlano, Conca della Campania, Curti, Fontegreca, Formicola, Frignano, Gallo, Galluccio, Gioia Sannitica, Gricignano di Aversa, Letino, Lusiano, Macerata Campania, Maddaloni, Marzano Appio, Mignano Monte Lungo, Orta di Atella, Parete, Pontelatore, Portico di Caserta, Prata Sannita, Pratella, Raviscanina, Recale, Riardo, Roccamonfina, Roccaromana, San Cipriano di Aversa, San Felice a Cancello, San Gregorio Matese, San Marcellino, San Pietro Infine, San Potito Sannitico, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere, San Tammaro, Sant'Angelo d'Alife, Sessa Aurunca, Succivo, Teano, Teverola, Tora e Picilli, Trentola-Ducenta, Valle Agricola, Valle di Maddaloni, Villa di Briano, Villa Literno.

*Provincia di Benevento:* Airola, Apice, Arpaia, Benevento, Bonea, Bucciano, Campolattaro, Campoli del Monte Taburno, Casalduni, Castelpagano, Castellvenere, Cautano, Cerreto Sannita, Circello, Colle Sannita, Cusano Mutri, Dugenta, Durazzano, Faicchio, Forchia, Fragneto L'Abate, Fragneto Monforte, Frasso Telesino, Ginestra degli Schiavoni, Guardia Sanframondi, Melizzano, Moiano, Montefalcone di Val Fortore, Montesarchio, Morcone, Pago Veiano, Paolisi, Paupisi, Pesc Sannita, Pietraroja, Ponte, Pontelandolfo, San Bartolomeo in Galdo, San Lorenzello, San Lorenzo Maggiore, San Lupo, San Marco dei Cavoti, San Salvatore Telesino, Santa Croce del Sannio, Sant'Agata de' Goti, Sant'Angelo a Cupolo, Sassanoro, Solopaca, Teleso, Tocco Caudio, Torrecuso, Vitulano.

*Provincia di Napoli:* Agerola, Anacapri, Arzano, Bacoli, Barano d'Ischia, Boscorease, Brusciano, Caivano, Calvizzano, Camposano, Capri, Carbonara di Nola, Cardito, Casanuovo di Napoli, Casamarciano, Casamicciola Terme, Casandrino, Casavatore, Casola di Napoli, Casoria, Castello di Cisterna, Cercola, Cicchiano, Cimitile, Comiziano, Crispiano, Forio, Frattaminore, Giugliano in Campania, Gragnano, Grumo Nevano, Ischia, Lacco Ameno, Lettere, Liveri, Marano di Napoli, Mariglianella, Marigliano, Massa Lubrese, Melito di Napoli, Meta, Monte di Procida, Mugnano di Napoli, Ottaviano, Palma Campania, Pimonte, Poggioreale, Pollena Trocchia, Pomigliano d'Arco, Portici, Procida, Roccarainola, San Gennaro Vesuviano, San Giorgio a Cremano, San Giuseppe Vesuviano, San Paolo Bel Sito, San Sebastiano al Vesuvio, Sant'Agnello, Sant'Anastasia, San Vitale, Saviano, Scisciano, Serrara Fontana, Somma Vesuviana, Sorrento, Striano, Terzigno, Torre del Greco, Tufino, Visciano, Volla.

*Provincia di Avellino:* Aiello del Sabato, Altavilla Irpina, Avella, Avellino, Baiano, Calabritto, Calitri, Caposele, Capriglia Irpina, Carife, Cassano Irpino, Castel Baronia, Castelfranci, Castelvetere sul Calore, Cervinara, Cesinali, Chianche, Chiusano di San Domenico, Contrada, Domicella, Flumeri, Forino, Frigento, Gesualdo, Guardia Lombardi, Lacedonia, Lapio, Lauro, Lioni, Luogojano, Manocalzati, Marzano di Nola, Mercogliano, Mirabella Eclano, Montemonte, Montemiletto, Monteforte Irpino, Montefredane, Montefusco, Montemarano, Mugnano del Cardinale, Nusco, Ospedaletto d'Alpinolo, Pago del Vallo di Lauro, Parolise, Paternopoli, Pietrastornina, Prata di Principato Ultra, Pratola Serra, Quadrelle, Quindici, Roccabascerana, Rocca San Felice, Rotondi, Salza Irpina, San Mango sul Calore, San Michele di Serino, San Nicola Baronia, San Poitto Ultra, San Sossio Baronia, Santa Lucia di Serino, Sant'Angelo a Scala, Sant'Angelo dei Lombardi, Senerchia, Serino, Sirignano, Sorbo Serpico, Sperone, Sturmo, Summonte, Taurano, Taurasi, Teora, Torella dei Lombardi, Treviso, Tufo, Venticane, Villamaina, Villanova del Battista, Volturara Irpina, Zungoli.

*Provincia di Salerno:* Acerno, Albanella, Alfano, Amalfi, Aquara, Ascea, Atena Lucana, Atrani, Auletta, Baronissi, Battipaglia, Bellosguardo, Braccigliano, Buonabitacolo, Caggiano, Calvanico, Camerota, Campagna, Campora, Cannalonga, Capaccio, Casalbuono, Casaleto Spartano, Casal Velino, Caselle in Pittari, Castelcivita, Castellabate, Castelnuovo Cilento, Castelnuovo di Conza, Castel San Giorgio, Castel San Lorenzo, Castiglione dei Genovesi, Celle di Bulgheria, Centola, Ceraso, Cetara, Colliano, Conca dei Marini, Controne, Contursi, Corbara, Corleto Monforte, Cuccaro Vetere, Eboli, Felitto, Furore, Futani, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Gioi, Giungano, Ispani, Laureana Cilento, Laurino, Laurito, Laviano, Lustra, Magliano Vetere, Maiori, Mercato San Severino, Minori, Moio della Civitella, Montano Antilia, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Monteforte Cilento, Monte San Giacomo, Montesano sulla Marcellana, Morigerati, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Novi Velia, Ogliastro Cilento, Olevano sul Tusciano, Oliveto Citra, Ormignano, Orria, Ottati, Padula, Pagani, Palomonte, Pellezzano, Perdifumo, Perito, Pertosa, Petina, Piaggine, Pisciotta, Polla, Positano, Praiano, Prignano Cilento, Ravello, Ricigliano, Rocciaspide, Roccagloriosa, Roccapiemonte, Rofrano, Romagnano al Monte, Roscigno, Rutino, Sacco, Sala Consilina, Salento, Salvitelle, San Cipriano Picentino, San Giovanni a Piro, San Gregorio Magno, San Mango Piemonte, San Marzano sul Sarno, San Mauro Cilento, San Mauro la Bruca, San Pietro al Tanagro, San Rufo, Santa Marina, Sant'Angelo a Fasanella, Sant'Arsenio, Sant'Egidio del Monte Albino, Santomenna, San Valentino Torio, Sanza, Sapri, Sarno, Sassano, Scafati, Scala, Serramezzana, Sessa Cilento, Stella Cilento, Stio, Teggiano, Torchiaro, Torraca, Torre Orsaia, Tortorella, Tramonti, Trentinara, Valle dell'Angelo, Vallo della Lucania, Valva, Vibonati, Vietri sul Mare.

## PUGLIA

*Provincia di Foggia:* Apricena, Carpino, Cerignola, Chieuti, Ischitella, Lesina, Lucera, Manfredonia, Margherita di Savoia, Monte Sant'Angelo, Poggio Imperiale, Rodi Garganico, San Giovanni Rotondo, San Marco in Lamis, San Nicandro Garganico, San Severo, Trinitapoli, Troia, Vico del Gargano, Vieste.

*Provincia di Bari:* Acquaviva delle Fonti, Adelfia, Altamura, Binetto, Bitetto, Capurso, Cellamare, Gioia del Colle, Giovinazzo, Gravina in Puglia, Locorotondo, Minervino Murge, Modugno, Monopoli, Noci, Noicattaro, Poggiorsimi, Putignano, Rutigliano, Ruvo di Puglia, Sammichele di Bari, Sannicandro di Bari, Santeramo in Colle, Spinazzola, Terlizzi, Toritto, Trani, Triggiano, Turi.

*Provincia di Brindisi:* Carovigno, Cellino San Marco, Cisternino, Erchie, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Pancrazio Salentino, San Pietro Veronico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna.

*Provincia di Taranto:* Carosino, Castellaneta, Faggiano, Ginosa, Laterza, Leporano, Lizzano, Manduria, Martina Franca, Maruggio, Massafra, Monteciasì, Mottola, Palagianello, Palagiano, Pulsano, Torricella.

*Provincia di Lecce:* Alessano, Alliste, Andrano, Cannole, Carpignano Salentino, Castrì di Lecce, Castrignano del Capo, Collepasso, Copertino, Corsano, Diso, Gagliano del Capo, Galatina, Giurdignano, Leverano, Melendugno, Melissano, Minervino di Lecce, Morciano di Leuca, Nardo, Ortelle, Palmarigi, Patù, Racale, Salve, San Donato di Lecce, Sannicola, Santa Cesarea Terme, Sogliano Cavour, Specchia, Surbo, Taurisano, Tiggiano, Trepuzzi, Tricase, Ugento, Uggiano La Chiesa, Vernole.

#### BASILICATA

*Provincia di Matera:* Accettura, Calciano, Montalbano Ionico, Nova Siri, Pisticci, Policoro, Pomarico, Stigliano, Tricarico.

*Provincia di Potenza:* Acerenza, Albano di Lucania, Atella, Avigliano, Barile, Castelluccio Superiore, Castelmezzano, Grumento Nova, Lagonegro, Maratea, Moliterno, Montemurro, Pietrapertosa, Potenza, Rapolla, Rionero in Vulture, Rotonda, San Chirico Nuovo, San Costantino Albanese, San Severino Lucano, Sarconi, Spinoso, Terranova di Pollino, Tolve, Treccina, Viggiano.

#### CALABRIA

*Provincia di Cosenza:* Acquappesa, Acri, Albidona, Amantea, Amendolara, Aprigliano, Belmonte Calabro, Belvedere Marittimo, Bonifati, Buonvicino, Calopezzati, Campana, Cariati, Cassano allo Ionio, Castiglione Cosentino, Castrolibero, Celico, Cerisano, Cetraro, Corigliano Calabro, Crosia, Diamante, Dipignano, Domanico, Fagnano Castello, Falconara Albanese, Firmo, Fiumefreddo Bruzio, Francavilla Marittima, Frascineto, Fuscaldo, Grimaldi, Grisolia, Guardia Piemontese, Lago, Lattarico, Longobardi, Longobucco, Lungro, Luzzi, Maietà, Malvito, Mandatoriccio, Marano Marchesato, Marano Principato, Mendicino, Mongrassano, Montalto Uffugo, Montegiordano, Morano Calabro, Mormanno, Orsomarso, Paola, Parenti, Pedace, Piane Crati, Pietrapaola, Praia a Mare, Rocca Imperiale, Roggiano Gravina, Rose, Rosito Capo Spulico, Rossano, Rota Greca, San Basile, San Benedetto Ullano, San Demetrio Corone, San Donato di Ninea, San Fili, Sangineto, San Giovanni in Fiore, San Lorenzo del Vallo, San Lucido, San Marco Argentano, San Martino di Finita, San Nicola Arcella, San Pietro in Amantea, San Sosti, Sant'Agata di Esaro, Santa Maria del Cedro, Santo Stefano di Roghiano, San Vincenzo La Costa, Saracena, Scala Coeli, Scalea, Serra d'Aiello, Serra Pedace, Spezzano Albanese, Spezzano della Sila, Spezzano Piccolo, Terranova da Sibari, Terravecchia, Torano Castello, Tortora, Trebisacce, Verbicaro, Villapiana.

*Provincia di Catanzaro:* Albi, Badolato, Belcastro, Belvedere di Spinello, Borgia, Briatico, Chiaravalle Centrale, Cirò, Cirò Marina, Cotronei, Cropani, Crucoli, Curinga, Cutro, Davoli, Decollatura, Falerna, Francavilla Angitola, Girifalco, Gizzeria, Guardavalle, Isola di Capo Rizzuto, Joppolo, Lamezia Terme,

Melissa, Mesoraca, Montepaone, Nicotera, Nocera Tirinese, Parghelia, Petilia Policastro, Ricadi, San Calogero, San Sostene, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Sellia Marina, Serra San Bruno, Sersale, Simeri Crichi, Soveria Mannelli, Squillace, Staletti, Tropea, Zambrone.

*Provincia di Reggio Calabria:* Africo, Ardore, Bagnara Calabria, Bovalino, Bova Marina, Brancaleone, Bruzzano Zeffirio, Calanna, Camini, Campo Calabro, Caraffa del Bianco, Cardeto, Careri, Casignana, Caulonia, Condofuri, Cosoleto, Ferruzzano, Fiumara, Gioia Tauro, Grotteria, Laganadi, Locri, Melicuccà, Melito di Porto Salvo, Monasterace, Montebello Ionico, Motta San Giovanni, Oppido Mamertina, Palizi, Plati, Portigliola, Riace, Roccella Ionica, Rosarno, San Lorenzo, Sant'Alessio in Aspromonte, Sant'Ilario dello Ionio, Santo Stefano in Aspromonte, Scilla, Seminara, Siderno, Stignano, Stilo, Taurianova, Villa San Giovanni.

2. Dalla data di pubblicazione del presente decreto nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana cessa l'efficacia del decreto ministeriale 22 giugno 1971.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, addì 27 luglio 1971

*Il Ministro per i lavori pubblici*

LAURICELLA

*Il Ministro per l'interno*

RESTIVO

## REGIONE SICILIANA

### DECRETO 18 LUGLIO 1971 (617)

Elenco dei comuni tenuti all'osservanza delle norme contenute nell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 concernente modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

#### L'ASSESSORE PER LO SVILUPPO ECONOMICO

Visto lo Statuto della Regione ;

Visto il D.P.R. 30 luglio 1950, n. 878 ;

Vista la L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ;

Vista la legge 1 giugno 1971 n. 291 ;

Visto l'elenco n. 3113 del 14 giugno 1971 redatto dalla Sezione urbanistica regionale del Provveditorato alle OO.PP., con il quale sono stati determinati i comuni soggetti al rispetto dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ;

Considerato che i criteri adottati dal predetto Organo sono conformi alle direttive ministeriali ed assessoriali ;

Ritenuto di dovere, ai sensi dell'art. 4 comma 3° della legge 1 giugno 1971 n. 291, approvare di concerto con l'Assessorato E.E.L.L., l'elenco dei comuni per i quali restano valide le limitazioni imposte dall'art. 17 della legge n. 765-67 ;

#### DECRETA

##### Art. 1

I seguenti comuni sono tenuti ad osservare il rispetto dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 :

#### PROVINCIA DI AGRIGENTO

- 1) Agrigento; 2) Cammarata; 3) Canicatti; 4) Favara; 5) Lampedusa-Linosa;
- 6) Licata; 7) Naro; 8) Palma di Montechiaro; 9) Ravanusa; 10) Realmonte;
- 11) S. Giovanni Gemini.

#### PROVINCIA DI CALTANISSETTA

- 1) Butera; 2) Campofranco; 3) Mazzarino; 4) Mussorneli; 5) Niscemi; 6) S. Cataldo; 7) Sommatino.

#### PROVINCIA DI CATANIA

- 1) Aci Bonaccorsi; 2) Aci Catena; 3) Acireale; 4) Aci S. Antonio; 5) Adrano;
- 6) Belpasso; 7) Biancavilla; 8) Calatabiano; 9) Caltagirone; 10) Camporotondo Etneo; 11) Fiumefreddo di Sicilia; 12) Giarre; 13) Grammichele; 14) Gravina di Catania; 15) Licodia Eubea; 16) Linguaglossa; 17) Mascali; 18) Milo; 19) Minico;
- 20) Misterbianco; 21) Motta S. Anastasia; 22) Nicolosi; 23) Paternò; 24) Pedara;
- 25) Piedimonte Etneo; 26) Randazzo; 27) Riposto; 28) S. Giovanni La Punta;
- 29) S. Gregorio di Catania; 30) S. Pietro Clarenza; 31) S. Agata Li Battiati; 32) S. Alfio; 33) S. Maria di Licodia; 34) S. Venerina; 35) Trecastagni; 36) Tremestieri Etneo; 37) Valverde; 38) Viagrande; 39) Vizzini; 40) Zafferana Etnea.

PROVINCIA DI ENNA

1) Centuripe; 2) Enna; 3) Leonforte; 4) Nicosia; 5) Pietraperzia; 6) Sperlinga; 7) Troina.

PROVINCIA DI MESSINA

1) Acquadolci; 2) Ali Terme; 3) Barcellona Pozzo di Gotto; 4) Brolo; 5) Capo d'Orlando; 6) Caronia; 7) Castel Mola; 8) Castroreale; 9) Cesarò; 10) Falcone; 11) Floresta; 12) Francavilla di Sicilia; 13) Furci Siculo; 14) Furnari; 15) Giardini; 16) Gioiosa Marea; 17) Itala; 18) Leni; 19) Letojanni; 20) Lipari; 21) Malfa; 22) Meri; 23) Messina; 24) Milazzo; 25) Mistretta; 26) Monforte San Giorgio; 27) Naso; 28) Oliveri; 29) Pagliara; 30) Patti; 31) Pirano; 32) Reitano; 33) Roccalumera; 34) Rometta; 35) San Filippo del Mela; 36) San Marco d'Alunzio; 37) San Pier Niceto; 38) San Piero Patti; 39) Sant'Agata di Militello; 40) Sant'Alessio Siculo; 41) Santa Lucia del Mela; 42) Santa Marina Salina; 43) Santa Teresa di Riva; 44) Saponara; 45) Scaletta Zanclea; 46) Spadafora; 47) Taormina; 48) Terme Vigliatore; 49) Torregrotta; 50) Tusa; 51) Valdina; 52) Venetico; 53) Villafranca Tirrena.

PROVINCIA DI PALERMO

1) Altofonte; 2) Bagheria; 3) Belmonte Mezzagno; 4) Caccamo; 5) Campofelice di Roccella; 6) Capaci; 7) Carini; 8) Castelidaccia; 9) Cefalù; 10) Cinisi; 11) Corleone; 12) Ficarazzi; 13) Isnello; 14) Isola delle Femmine; 15) Misilmeri; 16) Petralia Soprana; 17) Pollina; 18) Santa Cristina Gela; 19) Santa Flavia; 20) Termini Imerese; 21) Trabia; 22) Ustica; 23) Villabate.

PROVINCIA DI RAGUSA

1) Acate; 2) Chiaramonte Gulfi; 3) Comiso; 4) Giarratana; 5) Ispica (limitatamente alla frazione Santa Maria del Focallo); 6) Modira; 7) Monterosso Almo; 8) Pozzallo; 9) Ragusa; 10) Santa Croce Carmerina; 11) Scicli; 12) Vittoria.

PROVINCIA DI SIRACUSA

1) Avola; 2) Buccheri; 3) Buscemi; 4) Carlentini; 5) Ferla; 6) Melilli; 7) Noto; 8) Pachino; 9) Siracusa; 10) Sortino.

PROVINCIA DI TRAPANI

1) Buseto Palizzolo; 2) Calatafimi; 3) Campobello di Mazara; 4) Castelvetrano; 5) Erice; 6) Favignana; 7) Marsala; 8) Pantelleria.

Art. 2

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore all'atto della pubblicazione.

Palermo, 18 luglio 1971.

MANGIONE

MURATORE

## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### L'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI E TRASPORTI DI CONCERTO CON

#### L'ASSESSORE AGLI ENTI LOCALI - PERSONALE E A.A.GG.

Visto lo Statuto speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione ;

Vista la legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6-8-1967, n. 765 ;

Vista la legge 1-6-1971, n. 291, concernente provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per la incentivazione dell'attività edilizia ;

Visto il proprio decreto n. 1955 del 17 dicembre 1970, adottato di concerto con gli Assessori regionali agli Enti Locali ed alle Finanze e pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 39 del 31-12-1970, con il quale è stato fatto obbligo ai sottoindicati Comuni della Sardegna di provvedere alla formazione del piano regolatore generale, nei termini previsti dall'art. 8 della legge 17-8-1942, n. 1150 :

*Provincia di Cagliari:* Assemini, Cabras, Capoterra, Carbonia, Carloforte, Iglesias, Oristano, Pula, Quartu Sant'Elena, Santa Giusta, Sarroch, Selargius, Sestu, Terralba, Villacidro, Villasimius ;

*Provincia di Nuoro:* Nuoro, Baunei, Bosa, Dorgali, Lanusei, Lotzorai, Oliena, Tortolì ;

*Provincia di Sassari:* Sassari, Alghero, Arzachena, Castelsardo, La Maddalena, Olbia, Osilo, Palau, Portoferra, Santa Teresa di Gallura, Sorso ;

Ritenuto di dover evitare che dall'attuale mancanza di coordinamento tra i diversi strumenti urbanistici locali possa derivare pregiudizio all'ordinato sviluppo degli insediamenti abitativi, turistici ed industriali del capoluogo di regione e degli altri Comuni di cui al decreto succitato :

#### DECRETA

1) È approvato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 della legge 1-6-1971, n. 291, il seguente elenco di Comuni obbligati ad osservare le disposizioni dettate dai primi tre commi dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765 :

*Comuni della Provincia di Cagliari:* Cagliari, Assemini, Cabras, Capoterra, Carbonia, Carloforte, Iglesias, Oristano, Pula, Quartu Sant'Elena, Santa Giusta, Sarroch, Selargius, Sestu, Terralba, Villacidro, Villasimius ;

*Comuni della Provincia di Nuoro:* Nuoro, Baunei, Bosa, Dorgali, Lanusei, Lotzorai, Oliena, Tortolì ;

*Comuni della Provincia di Sassari:* Sassari, Alghero, Arzachena, Castelsardo, La Maddalena, Olbia, Osilo, Palau, Portoferra, Santa Teresa di Gallura, Sorso.

2) Il presente decreto sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda.

Cagliari, 24-6-1971

*L'Assessore agli enti locali  
personale e A.A.GG.*

(Dott. GIOVANNI DEL RIO)

*L'Assessore ai LL.PP.  
e trasporti*

(Dott. ANTONIO GUAITA)



## INDICE ANALITICO

PARTE I - ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
PARTE II - LEGGE URBANISTICA	9
TITOLO I - ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI	11
Art. 1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi	11
Art. 2. Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici	11
Art. 3. Istituzione delle Sezioni urbanistiche	11
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	12
CAPO I. MODI DI ATTUAZIONE	12
Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva	12
CAPO II. PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO	12
Art. 5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento	12
Art. 6. Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento	13
CAPO III. PIANI REGOLATORI COMUNALI	13
Sezione I. <i>Piani regolatori generali</i>	13
Art. 7. Contenuto del piano generale	13
Art. 8. Formazione del piano regolatore generale	13
Art. 9. Pubblicazione del progetto del piano generale - Osservazioni	14
Art. 10. Approvazione del piano generale	15
Art. 11. Durata ed effetti del piano generale	16
Art. 12. Piani regolatori generali intercomunali	16

Sezione II. <i>Piani regolatori particolareggiati</i>	17
Art. 13. Contenuto dei piani particolareggiati	17
Art. 14. Compilazione dei piani particolareggiati	17
Art. 15. Pubblicazione dei piani particolareggiati - Opposizioni	17
Art. 16. Approvazione dei piani particolareggiati	17
Art. 17. Validità dei piani particolareggiati	19
Sezione III. <i>Norme per l'attuazione dei piani regolatori comunali</i>	19
Art. 18. Espropriabilità delle aree urbane	19
Art. 19. Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate	19
Art. 20. Sistemazioni edilizie a carico dei privati - Procedura coattiva	20
Art. 21. Attribuzione ai privati di aree già pubbliche	20
Art. 22. Rettifica dei confini	20
Art. 23. Comparti edificatori	20
Art. 24. Aree private destinate alla formazione di vie e piazze	21
Art. 25. Vincolo su aree sistemate a giardini privati	21
Art. 26. Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore	22
Art. 27. Annullamento di autorizzazioni comunali	23
Art. 28. Lottizzazione di aree	23
Art. 29. Conformità delle costruzioni statali alle pre- scrizioni del piano regolatore comunale	25
Art. 30. Previsione di massima delle spese	25
CAPO IV. <i>NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA</i>	25
Art. 31. Licenza di costruzione - Responsabilità co- mune del committente e dell'assuntore dei lavori	25
Art. 32. Attribuzioni del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni	26
Art. 33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali	27
Art. 34. Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore	28
Art. 35. Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge	28
Art. 36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali	29
TITOLO III - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE	30
Art. 37. Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità	30
Art. 38. Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili	30
Art. 39. Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'ap- provazione del piano particolareggiato	30
Art. 40. Oneri e vincoli non indennizzabili	30

<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE</b>	<b>31</b>
Art. 41. Sanzioni	31
Art. 41 <i>bis</i> . Divieti per progettisti di strumenti urbanistici	31
Art. 41 <i>ter</i> . Decadenza da agevolazioni	31
Art. 41 <i>quater</i> . Licenza di deroga	32
Art. 41 <i>quinquies</i> . Limiti di edificazione - <i>Standards</i> edilizi	32
Art. 41 <i>sexies</i> . Parcheggi	34
Art. 41 <i>septies</i> . Distanze delle costruzioni dal ciglio stradale	34
Art. 41 <i>octies</i> . Controllo della Giunta provinciale amministrativa	35
Art. 42. Validità dei piani regolatori precedentemente approvati	35
Art. 43. Servizi tecnici comunali o consorziali	35
Art. 44. Norme integrative e di esecuzione della legge	35
Art. 45. Disposizioni finali	35
LEGGE 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187	
Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150	37
LEGGE 1° GIUGNO 1971 N. 291	
Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia	39
<b>PARTE III - NOTA DI RACCORDO DEGLI ARTICOLI DELLE LEGGI 6 AGOSTO 1967 N. 765, 19 NOVEMBRE 1968 N. 1187, 1° GIUGNO 1971 N. 291 CON QUELLI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150</b>	<b>47</b>
<b>PARTE IV - DECRETI MINISTERIALI 1° E 2 APRILE 1968</b>	<b>51</b>
DECRETO MINISTERIALE 1° APRILE 1968	53
Art. 1. Campo di applicazione delle presenti disposizioni	53
Art. 2. Definizione del ciglio della strada	53
Art. 3. Distinzione delle strade	54
Art. 4. Norme per le distanze	54
Art. 5. Distanze in corrispondenza di incroci	54
Art. 6. Pubblicazione del presente decreto	55
DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968	56
Art. 1. Campo di applicazione	56
Art. 2. Zone territoriali omogenee	57
Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	57

APPENDICE

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee	58
Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	59
Art. 6. Mancanza di aree disponibili	60
Art. 7. Limiti di densità edilizia	60
Art. 8. Limiti di altezza degli edifici	61
Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati	61
Art. 10. Pubblicazione del presente decreto	62

PARTE V - CIRCOLARE MINISTERIALE DEL 28 OTTOBRE 1967 CONTENENTE ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N. 765

I. PREMESSA	63
II. DISCIPLINA URBANISTICA	65
1. Formazione degli strumenti di disciplina urbanistico-edilizia	67
- Interventi sostitutivi (artt. 1, 2, 11)	67
A. Formazione dei piani regolatori generali (artt. 1, 2) - Spesa per la redazione dei piani (art. 1, primo comma)	71
B. Formazione dei regolamenti edilizi e dei programmi di fabbricazione (art. 11)	72
2. Modifiche di ufficio in sede di programmazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi (artt. 3; 5, quinto comma; 12, terzo comma)	73
3. Semplificazione ed acceleramento delle procedure (artt. 1, primo e settimo comma; 3, terzo comma; 5, primo e settimo comma; 12, primo, quinto e sesto comma; 20)	76
4. Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali (art. 3, ultimo comma)	77
5. Relazione sulla spesa preventivata (art. 9)	78
III. CONTROLLO URBANISTICO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA	79
6. Lottizzazioni (artt. 8; 10, quarto comma)	79
A. Premessa	79
B. Lottizzazioni poste in essere dopo l'entrata in vigore della legge n. 765	83
C. Considerazioni sulle lottizzazioni, secondo la nuova disciplina legislativa	86
D. Lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge	88
7. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare, in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art. 17, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, e settimo comma)	91
8. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in mancanza di strumenti attuativi (art. 17, sesto comma)	

9. Norme relative all'attività costruttiva, stabilite per le esigenze del traffico e della circolazione (artt. 18 e 19)	92
10. Disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni (art. 17, ottavo e nono comma)	93
<b>IV. CONTROLLO PREVENTIVO E REPRESSIVO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA</b>	94
11. Licenza di costruzione (art. 10)	94
12. Poteri di deroga (art. 16)	97
13. Sospensione e demolizione di opere difformi dalle prescrizioni urbanistico-edilizie - Intervento sostitutivo (art. 6)	98
14. Annullamento di autorizzazioni comunali (art. 7)	99
<b>V. SANZIONI E DIVIETI</b>	100
15. Sanzioni penali (art. 13, primo comma)	100
16. Sanzione pecuniaria (art. 13, secondo comma)	101
17. Sanzioni fiscali (art. 15)	101
18. Divieti per i progettisti degli strumenti urbanistici (art. 14)	102
<b>VI. DISPOSIZIONI VARIE</b>	102
19. Soppressione dell'art. 11, ultimo comma, della legge urbanistica (art. 4)	102
20. Applicabilità delle nuove disposizioni alle regioni a statuto speciale (art. 21)	103
21. Entrata in vigore della legge (art. 22)	103
<b>PARTE VI - NORMATIVA REGIONALE</b>	105
<b>LEGGE 3 FEBBRAIO 1968 N. 1 DELLA REGIONE SICILIANA</b>	
Primi provvedimenti per la ripresa civile ed economica delle zone colpite dai terremoti del 1967 e 1968	107
<b>LEGGE 18 LUGLIO 1968 N. 20 DELLA REGIONE SICILIANA</b>	
Modifiche, integrazioni ed aggiunte alla legge regionale 3 febbraio 1968 n. 1, concernente: primi provvedimenti per la ripresa civile ed economica delle zone colpite dai terremoti del 1967 e 1968	109
<b>DECRETO INTERASSESSORIALE 6 AGOSTO 1968 N. 01856 DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA</b>	
Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici od alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna	113

APPENDICE

PARTE VII - DECRETI IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE 1° GIUGNO 1971, N. 291	119
DECRETO MINISTERIALE 27 LUGLIO 1971 Approvazione, ai sensi del terzo comma dell'art. 4 della legge 1° giugno 1971 n. 291, dell'elenco dei Comuni nei quali le limitazioni previste dai primi tre commi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 continueranno ad applicarsi fino all'approvazione dello strumento urbanistico	121
DECRETO DELL'ASSESSORE PER LO SVILUPPO ECONOMICO DELLA REGIONE SICILIANA	133
DECRETO INTERASSESSORIALE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	135