

L. 28 gennaio 1977, n. 10

Norme per la edificabilità dei suoli

(c.d. legge BUCALOSSÌ)

1. Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare*.

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

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c) e 2, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002, successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., in l. 1/8/2002, n. 185.

2. Piani di zona e demani comunali di aree.

Per le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta fermo il regime previsto dalle norme della stessa legge n. 865.

Anche per tali aree è necessario il provvedimento del sindaco di cui all'articolo 1 della presente legge.

Il primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, già sostituito dall'articolo 29 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente: "L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".

L'articolo 26 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato. Le aree già vincolate ai sensi di detto articolo sono assoggettate al regime previsto dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto previsto nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dello stesso articolo 35 per ciò che concerne i requisiti soggettivi.

Nei comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento, l'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, si applica fino alla data dal 31 dicembre 1980 (1).*

(1) Il termine di cui al presente comma è stato prorogato al 31/12/1981 dall'art. 14-sexies, d.l. 26/11/1980, n. 776; al 31/12/1985 dall'art. 6, co. 7-bis, d.l. 29/12/1983, n. 747; al 31/12/1990 dall'art. 1, co. 3-bis, d.l. 30/12/1985, n. 791; al

31/12/1991 dall'art. 4, co. 1, l. 20/5/1991, n. 158 con effetto a decorrere dal 1/1/1991; al 31/12/1995 dall'art. 22, co. 1, l. 17/2/1992, n. 179.

* Comma abrogato dall'art. 2, co. 70, l. 23/12/1996, n. 662.

3. Contributo per il rilascio della concessione*.

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

* Articolo abrogato dagli art. 136, co. 1, lett. c) e 2, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002, successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., in l. 1/8/2002, n. 185.

4. Caratteristiche della concessione*.

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'articolo 41-quinquies, primo e terzo comma, della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene. Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. La concessione

è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. La regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge. A decorrere dal 1° gennaio 1979, salva l'applicazione dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali e in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti: a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile; b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico; c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c) e 2, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002, successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

5. Determinazione degli oneri di urbanizzazione*.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dalle leggi regionali, è stabilita, ai fini del precedente articolo 3, con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per classi di comuni in relazione: a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; b) alle caratteristiche geografiche dei comuni; c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti; d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali. Fino all'approvazione delle tabelle di cui al precedente comma i comuni continuano ad applicare le disposizioni adottate in attuazione della legge 6 agosto 1967, n. 765. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione entro il ter-

mine stabilito nel primo comma e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale (1).

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

(1) Vedi, anche, l'art. 7 del l. 24/12/1993, n. 537.

6. Determinazione del costo di costruzione*.

Il costo di costruzione di cui all'art. 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (1). Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento (1). Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) (1). Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione (1). Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

(1) Comma sostituito dall'art. 7, co. 2, l. 24/12/1993, n. 537.

7. Edilizia convenzionata*.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 3 si è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8. Nella convenzione può essere prevista la diretta ese-

cuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

8. Convenzione-tipo*.

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a: a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi; b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento; c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente art. 6. Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione (1). I prezzi di cessione ed i canoni di locazione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza

non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

(1) A norma dell'art. 14, co. 1, d.l. 29/12/1987, n. 534, il termine di cui al presente comma, concernente la determinazione del costo delle aree ai fini del convenzionamento dei programmi costruttivi, è prorogato di cinque anni. Successivamente tale termine è stato soppresso dall'art. 23, co. 6, l. 17/2/1992, n. 179.

9. Cessione gratuita*.

Il contributo di cui al precedente articolo 3 non è dovuto: a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12, L. 9 maggio 1975, n. 153; b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione; c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta; d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari; e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Per le opere realizzate dai soggetti di cui al secondo comma dell'art. 4 il contributo per la concessione – da determinarsi dal comune ai sensi del precedente art. 5 – è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione. Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

10. Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza*.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 5, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente articolo 5, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente articolo 9, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

11. Versamento del contributo afferente alla concessione*.

La quota di contributo di cui al precedente articolo 5 è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune. La quota di contributo di cui al precedente articolo 6 è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

12. Destinazione dei proventi delle concessioni*.

I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli articoli 15 e 18 sono versati in conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui all'articolo 13, nonché, nel limite massimo del 30 per cento, a spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale (1).

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

(1) Articolo sostituito dall'art. 16-bis del d.l. 1/7/1986, n. 318.

• Vedi l'art. 11-bis del d.l. 31/8/1987, n. 359.

13. Programmi pluriennali di attuazione.

L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone – incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione – nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 3 della L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

La regione stabilisce con propria legge, entro centotanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, individua i comuni esonerati, anche in relazione alla dimensione, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche, storiche ed ambientali – fatta comunque eccezione per quelli di particolare espansione industriale e turistica – dall'obbligo di dotarsi di tali programmi e prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

Nei comuni obbligati ai sensi del terzo comma la concessione di cui all'articolo 1 della presente legge è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al

di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dal precedente articolo 9, sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è data dai comuni obbligati soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla presente legge.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

La legge regionale prevede le modalità di utilizzazione delle aree espropriate.

Nei comuni esonerati trova applicazione la norma di cui al primo comma del precedente articolo 4 (1).

(1) Articolo sostituito dall'art. 16-bis del d.l. 1/7/1986, n. 318, conv. dalla l. 9/8/1986, n. 488.

14. Indennità di espropriazione.

Al primo comma dell'art. 12 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, modificato dall'art. 6 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247, la cifra "30 per cento", è sostituita dalla cifra "50 per cento".

All'art. 12 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono aggiunti i seguenti commi:

"L'espropriante dispone il pagamento dell'indennità accettata entro sessanta giorni dal provvedimento di cui al terzo comma.

Per le espropriazioni in dipendenza di opere di competenza statale, l'amministrazione competente emette il provvedimento che dispone il pagamento entro sessanta giorni a decorrere dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione a pagare di cui alla legge 3 aprile 1926, n. 686, e successive modificazioni.

A decorrere dalla scadenza dei termini di cui ai commi precedenti, sono dovuti gli interessi in misura pari a quella del tasso di sconto".

L'art. 15 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

"Qualora l'indennità non sia accettata nel termine di cui al primo comma dell'art. 12, il presidente della Giunta regionale richiede la determinazione dell'indennità alla commissione competente per territorio di cui all'art. 16. La commissione, entro trenta giorni dalla richiesta del presidente della Giunta regionale, determina l'indennità sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola e la comunica all'espropriante.

L'espropriante comunica le indennità ai proprietari

degli immobili ai quali le stime si riferiscono mediante avvisi notificati nelle forme degli atti processuali civili; deposita la relazione della commissione nelle segreterie del comune e rende noto al pubblico l'eseguito deposito nei modi previsti dal secondo comma dell'art. 10".

I primi quattro commi dell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono sostituiti dai seguenti:

"Con provvedimento della regione è istituita, in ogni provincia, una commissione composta dal presidente dell'Amministrazione provinciale o da un suo delegato, che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale o da un suo delegato, dall'ingegnere capo del genio civile o da un suo delegato, dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia o da un suo delegato, nonché da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti dalla regione stessa su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative.

La regione, ove particolari esigenze lo richiedano, può disporre la formazione di sottocommissioni, le quali opereranno nella medesima composizione della commissione di cui al primo comma. A tal fine la regione nomina gli ulteriori componenti.

La commissione di cui al primo comma ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. L'intendente di finanza provvede alla costituzione della segreteria della commissione ed all'assegnazione ad essa del personale necessario.

La commissione determina ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

L'indennità di espropriazione, per le aree esterne ai centri edificati di cui all'art. 18, è commisurata al valore agricolo medio di cui al comma precedente corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

Nelle aree comprese nei centri edificati l'indennità è commisurata al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata della regione agraria stessa.

Tale valore è moltiplicato per un coefficiente:

da 2 a 5 se l'area ricade nel territorio di comuni fino a 100 mila abitanti;

da 4 a 10 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100 mila abitanti.

Per la determinazione dell'indennità relativa alle aree comprese nei centri edificati, la commissione di cui al primo comma è integrata dal sindaco o da un suo delegato".

Il primo comma dell'art. 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

“Nel caso che l’area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nell’ipotesi di cessione volontaria ai sensi dell’art. 12, primo comma, il prezzo di cessione è determinato in misura tripla rispetto all’indennità provvisoria, esclusa la maggiorazione prevista dal suddetto articolo”.

Al primo comma dell’art. 19 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le parole: “dell’ufficio tecnico erariale”, sono sostituite dalle seguenti: “della commissione di cui all’art. 16”.

Al terzo comma dell’art. 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le parole: “L’ufficio tecnico erariale provvede”, sono sostituite dalle seguenti: “La commissione di cui all’art. 16 provvede” e le parole: “un ventesimo dell’indennità”, sono sostituite dalle seguenti: “un dodicesimo dell’indennità”.

All’art. 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto in fine il seguente comma:

“Il disposto del secondo comma del presente articolo deve intendersi applicabile anche alle occupazioni preordinate alla realizzazione delle opere e degli interventi previsti dall’art. 4 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247” (1).

(1) La Corte costituzionale, con sent. 30/1/1980, n. 5, ha dichiarato l’illegittimità costituzionale del presente articolo, nelle parti in cui reca modificazioni agli art. 16, co. 5, 6, 7 e 20, co. 3, l. 22/10/1971, n. 865.

15. Sanzioni amministrative.

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente articolo 11 comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l’aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

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

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

L’acquisizione si effettua con ordinanza motivata del sindaco.

L’ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l’ordinanza del sindaco può essere presentato

ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l’acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

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

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall’ufficio tecnico erariale. La valutazione dell’ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l’ingiunzione prevista dall’articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell’opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all’applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d’uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l’opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali). In caso di mancata esecuzione dell’ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell’undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l’esecuzione di opere prive di concessione (1).

(1) Vedi art. 1-23 della l. 28/2/1985, n. 47.

• I proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni di cui al presente articolo possono essere destinati anche al finanziamento di spese di manutenzione del patrimonio comunale (art. 49, co. 7, l. 2/12/1997, n. 449).

16. Tutela giurisdizionale*.

I ricorsi giurisdizionali contro il provvedimento con il quale la concessione viene data o negata nonché contro la determinazione e la liquidazione del contributo e delle sanzioni previste dagli artt. 15 e 18 sono devoluti alla competenza dei tribunali amministrativi regionali, i quali, oltre i mezzi di prova previsti dall'art. 44, primo comma, R.D. 26 giugno 1924, n. 1054, possono disporre altresì le perizie di cui all'art. 27, R.D. 17 agosto 1907, n. 642.

* Articolo abrogato dall'art. 136, co. 1, lett. c), d.P.R. 6/6/2001, n. 380, a decorrere dal 1/1/2002; successivamente a decorrere dal 30/6/2002 come modificato dall'art. 5-bis del d.l. 23/11/2001, n. 411 e, da ultimo, a decorrere dal 30/6/2003, ai sensi dell'art. 3 del d.l. 20/6/2002, n. 122, conv., con modif., dalla l. 1/8/2002, n. 185.

17. Sanzioni penali.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per la inosservanza delle disposizioni previste dalla presente legge, dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dai regolamenti edilizi e dagli strumenti urbanistici, ovvero delle prescrizioni e modalità esecutive previste dalla concessione;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'art. 18. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione (1).

(1) Articolo così sostituito dall'art. 20 della l. 28/2/1985, n. 47. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche a talune violazioni previste dal d.l. 23/1/1982, n. 9, conv. in l. 25/3/1982, n. 84.

18. Norme transitorie.

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate, anche in attuazione di piani di lottizzazione, prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché i lavori siano completati entro quattro anni dalla stessa data, così da rendere gli edifici abitabili o agibili. Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta la concessione (1).

Fermi restando gli oneri di urbanizzazione, la quota

di cui all'art. 6 riguardante il costo di costruzione:

– non è dovuta per le istanze presentate fino a sei mesi dalla data predetta;

– è ridotta al 30 per cento della misura stabilita dalle norme della presente legge per le istanze di concessione presentate entro dodici mesi dalla stessa data;

– è ridotta al 60 per cento della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro ventiquattro mesi da tale data.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano qualora le istanze non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie ovvero i progetti presentati vengano assoggettati a varianti essenziali su richiesta del concessionario prodotta oltre i termini suindicati.

In ordine alle istanze di cui al secondo comma, la concessione, con i benefici ivi previsti, non può essere data dopo due anni dalla presentazione delle istanze stesse, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal comune (2).

I lavori oggetto delle concessioni di cui sopra debbono essere completati entro tre anni dalla data di rilascio, così da rendere gli edifici abitabili o agibili. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (3).

Per i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, già approvati, restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionata. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato soltanto al pagamento della quota del costo di costruzione, secondo le norme della presente legge (4).

(1) A norma dell'art. 1, co. 2, d.l. 8/1/1981, n. 4 il termine di quattro anni indicato nel presente comma è prorogato al 31/12/1983 e, successivamente è ulteriormente prorogato fino al 31/12/1984 dall'art. 6, co. 7, d.l. 29/12/1983, n. 747 e, da ultimo è ulteriormente prorogato fino al 31/12/1985 dall'art. 1, co. 5-quater, d.l. 22/12/1984, n. 901.

(2) Comma sostituito dall'art. 49 della l. 5/8/1978, n. 457.

(3) A norma dell'art. 8, co. 1, l. 29/7/1980, n. 385 il termine di cui al presente comma è modificato in quattro anni, successivamente è stabilito in cinque anni dall'art. 1, co. 2, d.l. 8/1/1981, n. 4 e, da ultimo, è prorogato al 31/12/1985 dall'art. 1, co. 5-quinquies, d.l. 22/12/1984, n. 901.

(4) I proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni di cui al presente articolo possono essere destinati anche al finanziamento di spese di manutenzione del patrimonio comunale (art. 49, co. 7, l. 27/12/1997, n. 449).

Art. 19.

Le disposizioni di cui al precedente articolo 14, in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione, non si applicano ai procedimenti in corso se la liquidazione dell'indennità predetta sia

divenuta definitiva o non impugnabile o definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della presente legge (1).

Fino all'insediamento delle commissioni di cui all'articolo 14, le competenze attribuite a queste sono svolte dall'ufficio tecnico erariale, il quale applica i criteri previsti dalla presente legge per la determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione.

(1) La Corte costituzionale, con sent. 25/1/1980, n. 5, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma.

20. Norme tributarie.

Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.

21. Disposizioni finali.

Restano in vigore le norme della legge 18 dicembre 1973, n. 880, e della legge 2 agosto 1975, n. 393.

Restano altresì in vigore le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, sempreché non siano incompatibili con quelle della presente legge ed intendendosi la espressione "licenza edilizia" sostituita dall'espressione "concessione".

Art. 22.

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