

# LEGGE REGIONALE

## 2 maggio 1980, n. 28<sup>(1)</sup>.

(1) Pubblicata nel B.U. Lazio 13 maggio 1980, n. 13, S.O. n. 2.

### Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente<sup>(2)</sup>.

(2) Vedi, anche, la L.R. 21 maggio 1985, n. 76, la Delib.G.R. 14 novembre 2003, n. 1160 e la Delib.G.R. 10 dicembre 2004, n. 1208.

#### Capo I

#### Accertamento delle situazioni di abusivismo edilizio<sup>(3)</sup>

#### Art. 1

Rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi.

I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative:

al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune;

alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità;

alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi che ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici.

La individuazione dei nuclei edilizi abusivi di cui al primo comma consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici. La perimetrazione risulta da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi<sup>(4)</sup>.

Ai fini delle attività previste nel presente articolo:

a) si tiene conto delle costruzioni abusive ultimate fino alla data dell'8 ottobre 1979<sup>(5)</sup>;

b) si considerano abusive le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia ovvero in base a licenza o concessione edilizia annullata, nonché in quelle in

totale difformità della licenza o concessione ovvero in parziale difformità secondo i criteri di cui al comma undicesimo dell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10; nonché, infine, quelle realizzate da terzi su aree o immobili di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali senza la concessione da parte dell'ente titolare del bene o in difformità delle norme urbanistiche.

(3) Vedi anche l'art. 9, comma 1, L.R. 8 novembre 2004, n. 12.

(4) Comma così sostituito dall'art. 1, comma 1, L.R. 13 maggio 2004, n. 7. Il testo originario era così formulato: «La individuazione dei nuclei edilizi abusivi di cui al comma precedente deve consistere nella perimetrazione di ciascuno di essi in appositi elaborati grafici e nella descrizione della rispettiva consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione di servizi.».

(5) Sostituita con la data del 1° ottobre 1983 dall'art. 2, L.R. 21 maggio 1985, n. 76, e poi con la data del 31 dicembre 1993 dall'art. 1, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58.

## **Art. 2**

### Procedimento.

Il consiglio comunale, entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, delibera il programma, le iniziative ed i mezzi per il compimento dell'attività di cui al precedente art. 1, ovvero dà atto della esistenza nel territorio del comune delle costruzioni abusive specificamente indicate oppure della accertata inesistenza di costruzioni abusive <sup>(6)</sup>

Le attività previste nel precedente art. 1 debbono essere completate entro quindici mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Entro il medesimo termine il consiglio comunale con una o più deliberazioni prende atto delle operazioni compiute ed adotta la perimetrazione dei nuclei abusivi <sup>(7)</sup>.

Le deliberazioni di cui al comma precedente o quella con cui si dà atto dell'esistenza o dell'inesistenza delle costruzioni abusive vengono, unitamente agli elaborati che vi sono allegati, depositate, entro otto giorni dall'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale, negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante avviso, affisso all'albo pretorio e in luoghi di pubblica frequenza nel quale siano indicati il luogo, la durata e lo scopo del deposito stesso precisando che sia enti che privati possono presentare osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale adotta le proprie determinazioni in merito alle osservazioni stesse.

Nel corso dello svolgimento delle attività previste nell'art. 1 della presente legge il comune può anche assicurarsi nei modi opportuni il concorso e la collaborazione di forze sociali, di organismi rappresentativi nonché degli ordini professionali e degli enti ed associazioni culturali interessati.

(6) L'art. 2, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58, stabilisce che il termine indicato nel presente comma decorra dalla data di entrata in vigore di detta legge.

(7) L'art. 2, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58, stabilisce che il termine indicato nel presente comma decorra dalla data di entrata in vigore di detta legge.

### **Art. 3**

Vigilanza sull'attività comunale e poteri sostitutivi.

Il comune, ai fini dell'esercizio del potere di vigilanza da parte della Regione, è tenuto a trasmettere, successivamente alla loro adozione, le delibere di cui al precedente art. 2 all'Assessorato regionale all'urbanistica e assetto del territorio.

Il comune è, altresì, tenuto a fornire al predetto Assessorato regionale ogni opportuna informazione sullo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1 e a inviare in comunicazione i documenti richiesti.

Quando il comune lasci decorrere senza provvedere ciascuno dei termini stabiliti nel precedente art. 2, ovvero ritardi ingiustificatamente lo svolgimento delle attività previste nel programma da esso approvato e, in generale, nel presente capo, il Presidente della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica e assetto del territorio comunicata alla commissione competente, nomina un commissario che si sostituisce agli organi del comune per il compimento delle attività previste nel presente capo, compresi gli atti preparatori e consequenziali.

Il Presidente della Giunta regionale è tenuto a procedere, entro il termine di trenta giorni, alla nomina del commissario di cui al comma precedente quando, verificatasi l'inadempienza del comune, ne faccia espressa richiesta la competente Commissione consiliare permanente, che si esprime a seguito di domanda di un consigliere regionale <sup>(8)</sup>.

(8) Comma aggiunto dall'art. 4, L.R. 21 maggio 1985, n. 76.

## **Capo II**

### **Norme urbanistiche per il recupero dei nuclei edilizi abusivi <sup>(9)</sup>**

#### **Art. 4**

Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi.

I comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in

contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempreché ricorra:

- a) la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente;
- c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico-archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alla L.R. 2 luglio 1974, n. 30 e L.R. 25 ottobre 1976, n. 52.

Non possono essere oggetto di varianti gli spazi che lo strumento urbanistico destina a finalità pubbliche, qualora ne risulti pregiudicata la realizzazione di essenziali attrezzature e impianti pubblici, non altrove ubicabili <sup>(10)</sup>.

(9) Vedi anche l'art. 9, comma 1, L.R. 8 novembre 2004, n. 12.

(10) Per la disciplina transitoria, qualora i comuni abbiano adottato la variante prevista dal presente articolo, vedi l'articolo unico, L.R. 23 luglio 1981, n. 23.

#### **Art. 5**

Termini per l'adozione della variante e poteri sostitutivi.

Le varianti di cui all'articolo precedente non sono soggette ad autorizzazione preventiva e devono essere adottate dal comune entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge <sup>(11)</sup>.

Quando, ricorrendone le condizioni, il comune non provvede all'adozione delle varianti stesse nel termine innanzi fissato, ovvero non delibera di diversamente provvedere, si fa luogo ai provvedimenti sostitutivi previsti nell'art. 1 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

(11) L'art. 2, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58, stabilisce che il termine indicato nel presente comma decorra dalla data di entrata in vigore di detta legge.

#### **Art. 6**

Contenuti della variante.

La speciale variante di cui all'articolo 4 deve comprendere anche le modificazioni alla grande viabilità, ai servizi generali di livello cittadino e alle altre infrastrutture, nonché tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano.

La variante deve contenere una relazione tecnica ed indicare in ogni caso:

- a) la rete viaria e le aree per parcheggio pubblico;
- b) le aree per il verde ed i servizi pubblici;

c) la densità territoriale massima da applicare alle superfici dell'intero comprensorio;

d) le norme tecniche di attuazione, le quali possono anche, in relazione all'edilizia già esistente, prevedere disposizioni in deroga agli standard edilizi stabiliti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Agli elaborati della variante va allegata l'analisi della situazione di fatto dalla quale risultino, per ciascun nucleo, l'entità dei volumi degli edifici, delle attrezzature sociali e delle infrastrutture esistenti.

Le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ed eventuali modificazioni nell'ambito della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1; nel caso di comprovata impossibilità si può provvedere alle esigenze per i servizi del comprensorio attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei ed adiacenti ad esso.

Il comune può, quando ne ricorra la necessità adeguatamente documentata, comprendere nella variante aree adiacenti al perimetro dei nuclei, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, attraverso piano di zona ai sensi della L. n. 167 del 1962 fermi stando per questa ultima i limiti della legislazione vigente.

Nei nuclei perimetrati ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiore al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- c) il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- d) la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;
- f) venga allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente<sup>(12)</sup>.

Qualora la variante comporti un aumento degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente tale da alterarne sensibilmente il dimensionamento, il comune include nella variante stessa opportuni provvedimenti compensativi.

(12) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 2, L.R. 13 maggio 2004, n. 7.

### **Art. 6-bis**

Per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati, che per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione a fini esclusivamente abitativi prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo articolo 8 a condizione che l'edificazione stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante.

Ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma precedente il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione dello strumento urbanistico e comunque non posteriore al 1° ottobre 1983 <sup>(13)</sup> e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica <sup>(14)</sup>.

Per i fabbricati che si considerano ultimati ai sensi dell'articolo 31 della presente legge, le norme di attuazione di cui al precedente primo comma possono prevedere il rilascio, prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, della concessione edilizia in sanatoria prevista dal capo III della presente legge <sup>(15)</sup>.

(13) Sostituita con la data del 31 dicembre 1993 dall'art. 1, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58.

(14) Comma così sostituito dall'art. 3, L.R. 21 maggio 1985, n. 76, poi così modificato dall'art. 9, comma 3, L.R. 8 novembre 2004, n. 12.

(15) Articolo aggiunto dall'art. 2, L.R. 28 aprile 1983, n. 27, poi così modificato come indicato nelle note che precedono.

### **Art. 7**

Recupero dei nuclei abusivi in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

I comuni del Lazio non dotati di piano regolatore generale o di piano di fabbricazione alla data di entrata in vigore della presente legge, dovranno, in sede di adozione del proprio strumento urbanistico generale, espressamente prevedere la disciplina per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi di cui al precedente art. 1 in conformità ai criteri stabiliti dall'art. 4 della presente legge.

Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale sia stato già adottato dal comune anteriormente all'entrata in vigore della presente legge e non ancora approvato e sempreché ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 4, il comune stesso dovrà

adottare una speciale variante diretta ad assicurare il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi di cui all'art. 1.

### **Art. 8**

Attuazione delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi mediante piano particolareggiato.

Le previsioni della variante di cui ai precedenti articoli nonché quelle dirette al recupero dei nuclei edilizi abusivi inserite nei nuovi strumenti urbanistici comunali, di cui all'articolo precedente, si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata purché esteso all'intero nucleo oggetto della variante.

La redazione dei progetti dei piani particolareggiati può da parte del comune essere affidata a consorzi fra proprietari delle aree interne alla perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1 che ne facciano richiesta.

In tal caso il consorzio è tenuto, entro il termine di quattro mesi dall'affidamento dell'incarico rinnovabile per una sola volta, a presentare il progetto di piano particolareggiato al comune che in sede di adozione apporterà le modifiche che riterrà opportune.

Per l'approvazione dei piani particolareggiati si applicano le disposizioni dell'art. 7 della legge regionale 18 giugno 1975, n. 74 e successive modificazioni.

### **Art. 9**

Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi.

Si fa luogo all'attuazione della variante senza il successivo piano particolareggiato qualora la variante stessa sia stata redatta in scala non inferiore a 1:2.000 e contenga:

- a) la indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
- b) la indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;
- c) le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;
- d) la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli eventualmente edificabili all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso.

### **Art. 10**

Attuazione delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi per i comuni dotati di programma di fabbricazione.

Le norme di cui ai precedenti articoli 8 e 9 si applicano anche ai Comuni dotati di programma di fabbricazione approvato.

### **Art. 11**

Integrazione di varianti precedenti aventi per oggetto il recupero dei nuclei abusivi. Qualora il comune abbia provveduto, anteriormente alla entrata in vigore della presente legge, all'adozione di una o pi  varianti aventi il medesimo scopo della variante speciale di cui al precedente art. 4 ed il contenuto di cui al secondo comma del precedente art. 6 a tali varianti sono attribuiti gli effetti stabiliti dalla presente legge.

Nel caso in cui le varianti previste nel comma che precede non abbiano i contenuti stabiliti dal secondo comma dell'art. 6, il Comune, ove non ritenga di adottare un'autonoma variante ai sensi del precedente art. 4, pu  adottare una variante integrativa. Tale variante integrativa, adottata con il procedimento ed entro i termini stabiliti nei precedenti articoli,   sottoposta ad approvazione regionale unitamente alla variante originaria e produce gli effetti stabiliti dalla presente legge.

### **Art. 12**

Classificazione dei nuclei in zone omogenee.

Le zone comprese negli strumenti urbanistici di cui agli articoli precedenti sono classificate quali zone omogenee B del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### **Art. 13**

Piani particolareggiati per i nuclei abusivi non in contrasto con le destinazioni dello strumento urbanistico generale.

I comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nel cui territorio vengano individuati nuclei edilizi abusivi che, ancorch  non in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico generale, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite nei rispettivi strumenti urbanistici, procedono alla adozione di singoli piani particolareggiati per ciascun nucleo, rispondenti ai contenuti e con le procedure previste nel presente capo e con gli effetti previsti nella presente legge.

Quando per tali fini sia necessario apportare modifiche alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali, l'approvazione del piano particolareggiato   delegata al comune ai sensi dell'art. 7 della L.R. 18 giugno 1975, n. 74 e successive modificazioni.



Quando il piano particolareggiato debba comportare varianti alle destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico generale, queste non sono soggette a preventiva autorizzazione.

I piani particolareggiati di cui al presente articolo debbono essere adottati dal comune nel termine di due anni dalla entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 14**

Inclusione dei nuclei abusivi recuperati nei programmi pluriennali di attuazione.

I piani particolareggiati e le varianti speciali di immediata attuazione concernenti nuclei edilizi abusivi debbono essere - agli effetti della esecuzione delle opere di urbanizzazione e della realizzazione delle costruzioni sulle aree libere - inclusi, in adeguata proporzione rispetto allo sviluppo ammesso nello strumento urbanistico generale, nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 formati o sottoposti a revisione successivamente all'entrata in vigore della presente legge. Gli ambiti relativi si intendono peraltro automaticamente inclusi nei programmi pluriennali con gli effetti previsti dalla lettera e) del n. 1 dell'art. 3. della L.R. 28 luglio 1978, n. 35.

Ai fini della quantificazione dei fabbisogni e degli interventi previsti nel programma pluriennale di attuazione non si computano gli edifici e i volumi già realizzati e si tiene conto solo dei completamenti possibili.

Il comune può in sede di attuazione del programma pluriennale avvalersi anche per i nuclei abusivi recuperati delle facoltà previste negli articoli 21 e 22 della L.R. 28 luglio 1978, numero 35.

#### **Art. 15**

Varianti speciali per il recupero delle costruzioni abusive esterne ai nuclei perimetrali. Quando, nell'ambito del territorio comunale, risulti una pluralità di costruzioni abusive singole che, in quanto non costituenti nuclei, non siano suscettibili della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1 il comma adotta una speciale variante alle norme di attuazione del proprio strumento urbanistico mediante la quale si preveda la possibilità di derogare alle norme stesse per l'esclusivo fine del recupero delle costruzioni abusive singole rilevate ai sensi dell'art. 1 <sup>(16)</sup>. La variante deve essere accompagnata da una relazione la quale dia conto della situazione di fatto, della entità presunta dei volumi recuperabili, della entità delle attrezzature sociali e delle infrastrutture da realizzare in relazione ai maggiori fabbisogni derivanti dal recupero delle costruzioni abusive. Essa deve in ogni caso:

a) indicare specificatamente per ciascuna zona le singole norme che possono essere derogate;

b) indicare i limiti massimi entro cui possono essere ammesse le deroghe con particolare riferimento agli indici di densità territoriale o fondiaria; non sono derogabili le misure dei distacchi e delle inclinate;

c) prevedere che la deroga possa essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione della variante;

d) comprendere i provvedimenti diretti ad assicurare il mantenimento del rapporto previsto dalle vigenti norme di legge tra gli insediamenti e i servizi sociali e le infrastrutture;

e) prevedere i casi e i limiti nei quali siano ammissibili ampliamenti delle costruzioni al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti.

La variante prevista dal presente articolo riguarda anche il recupero degli impianti sportivi abusivi sanati ai sensi della normativa vigente <sup>(17)</sup>. In tal caso la variante deve prevedere l'attuazione mediante convenzione obbligatoria, nella quale sia comunque disposto l'obbligo solidale del concessionario e del gestore che da lui abbia causa di concedere l'uso pubblico dell'impianto per un tempo non inferiore al 20 per cento della potenzialità dell'impianto medesimo senza oneri per l'amministrazione comunale; nonché prevedere i casi ed i limiti nei quali siano ammissibili completamenti di impianti sportivi al solo scopo di assicurare la migliore funzionalità e la dotazione degli indispensabili servizi igienici.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

(16) Periodo così modificato dall'art. 9, comma 4, lettera a), L.R. 8 novembre 2004, n. 12.

(17) Periodo così sostituito dall'art. 9, comma 4, lettera b), L.R. 8 novembre 2004, n. 12. Il testo originario era così formulato: «L'autorizzazione per la variante prevista nel presente articolo riguarda anche il recupero degli impianti sportivi eseguiti in tutto o in parte senza licenza o concessione edilizia, ovvero in rilevante difformità dalla medesima ed ultimati entro la data dell'8 ottobre 1979». La data dell'8 ottobre 1979 indicata nel testo precedente (soprariportato) è stata sostituita con la data del 1° ottobre 1983 dall'art. 2, L.R. 21 maggio 1985, n. 76, e poi con la data del 31 dicembre 1993 dall'art. 1, L.R. 17 dicembre 1996, n. 58.

### Capo III

## Rilascio delle concessioni edilizie

### Art. 16

Condizioni per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Quando siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti nel precedente capo, le costruzioni abusive di cui all'art. 1, se conformi alle previsioni di detti strumenti ed alle altre norme vigenti al momento del rilascio, possono ottenere la concessione edilizia.

Quando si tratti di difformità parziali, la concessione deve riguardare solo le parti difformi.

### Art. 17

Presentazione della domanda di concessione e relativo termine.

I proprietari delle costruzioni di cui all'articolo precedente debbono presentare domanda di concessione edilizia al sindaco entro i dodici mesi successivi alla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo o dello strumento urbanistico generale, quando questo sia suscettibile di immediata attuazione.

La domanda deve essere corredata da tutti i documenti richiesti per il rilascio delle concessioni edilizie dalle norme del regolamento edilizio comunale, ovvero da quelli che il comune, con deliberazione del consiglio comunale, riterrà necessarie stabilire per gli scopi della presente legge.

Nella domanda il richiedente deve dichiarare se intende avvalersi del beneficio della riduzione del contributo previsto nel secondo comma del successivo art. 18 e conseguentemente assoggettarsi ai corrispondenti oneri.

### Art. 18

Contributo dovuto per il rilascio della concessione edilizia.

Il rilascio delle concessioni edilizie concernenti gli edifici esistenti comporta la corresponsione del contributo previsto dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Resta ferma la possibilità dello scomputo totale o parziale della quota di contributo per opere di urbanizzazione, previsto dall'art. 11 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, relativamente alle opere di urbanizzazione che il concessionario esegua direttamente ed a quelle già eseguite che il comune intenda rilevare.

Per gli edifici destinati ad edilizia abitativa che corrispondano alle tipologie ammesse dalle norme regionali emanate in applicazione degli articoli 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 il contributo è ridotto alla sola quota relativa all'incidenza degli oneri di

urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione o atto d'obbligo con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dal comune medesimo sulla base delle anzidette normative regionali.

### **Art. 19**

Integrazione della L.R. 12 luglio 1977, n.35.

Coefficiente parametrico del contributo per opere di urbanizzazione riferito alla vetustà della costruzione. <sup>(18)</sup>

(18) Aggiunge l'art. 11-bis alla L.R. 12 luglio 1977, n. 35.

### **Art. 20**

Misura del contributo per i soggetti ammessi ai benefici della L. n. 167 del 1962.

Nel caso di concessione in sanatoria, quando questa risulta possibile in relazione a costruzioni realizzate anteriormente al 29 gennaio 1977, il comune è tenuto ad applicare il contributo concernente gli oneri di urbanizzazione nella misura ridotta, non superiore al 60 per cento del corrispondente contributo per opere di urbanizzazione, risultante dall'applicazione dell'art. 21 della L.R. 12 luglio 1977, n. 35 quando si tratti di soggetti i quali si trovino nella condizione di usufruire dei benefici previsti dalla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini dell'applicazione della L. n. 167 del 1962 non costituisce impedimento per usufruire di detto beneficio la disponibilità dell'alloggio in relazione al quale venga chiesta la concessione di cui al precedente art. 16.

Lo stesso beneficio viene applicato nei confronti dell'alloggio in cui il richiedente abiti stabilmente, limitatamente ad una superficie di 110 metri quadrati utili, esclusi i servizi.

Ai fini della determinazione della misura del contributo si tiene conto della situazione giuridica esistente alla data del 29 gennaio 1977, salva la facoltà degli interessati di procedere, anteriormente alla domanda di concessione, alla definizione dell'attribuzione patrimoniale delle costruzioni purché derivante da comunione familiare ovvero presumibile da atti aventi data certa anteriore al 29 gennaio 1977.

### **Art. 21**

Corresponsione del contributo e sua rateizzazione.

Il contributo di cui all'art. 18 può essere corrisposto con versamenti rateali a partire dalla presentazione della domanda di cui al primo comma dell'art. 17 e deve in ogni caso essere integralmente corrisposto al momento del rilascio della concessione edilizia.

La rateizzazione del contributo non potrà superare le quarantotto mensilità e coloro che intendono usufruirne dovranno farne richiesta nella domanda di concessione edilizia.

In caso di rateizzazione, l'importo del contributo viene determinato in via provvisoria dal richiedente sulla base della deliberazione del consiglio comunale di cui agli articoli 5 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 nonché - quando il richiedente non abbia dichiarato di volersi avvalere del beneficio di cui al terzo comma dell'art. 18 - sulla base di quanto stabilito dal Ministero dei lavori pubblici e dalla Regione ai sensi dell'art. 6 della medesima legge.

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

L'importo definitivo del contributo sarà liquidato dal comune in sede di bilancio della Concessione edilizia e l'eventuale conguaglio dovrà essere corrisposto all'atto del rilascio medesimo, salvo che i relativi

obblighi non vengano garantiti da fidejussione presentata da un istituto bancario o assicurativo ritenuto idoneo dal comune.

## **Art. 22**

Domanda di concessione relativa a edifici di proprietà comune.

Quando l'edificio sia di proprietà divisa o indivisa comune a più soggetti, sono abilitati a presentare la domanda di concessione di cui al precedente art. 17 per l'intero edificio i comproprietari che rappresentino più del 50 per cento della consistenza dell'edificio medesimo.

I richiedenti sono obbligati agli adempimenti previsti dalla presente legge ivi compreso il pagamento del contributo riferito all'intero edificio, salva la rivalsa, ai sensi delle leggi vigenti, nei confronti degli altri comproprietari.

## **Art. 23**

Determinazioni sulla domanda di concessione.

Sulla domanda di concessione di cui all'art. 17 della presente legge il sindaco deve notificare all'interessato le proprie determinazioni nel termine di centottanta giorni dalla data di ricevimento della domanda ovvero, nel caso in cui il richiedente si sia avvalso della facoltà di rateizzazione del contributo, entro il termine massimo della rateizzazione stessa.

Nel caso in cui la rateizzazione sia garantita da fidejussione, il termine di cui al precedente comma è di centottanta giorni dalla data di presentazione della fidejussione.

Qualora sia richiesta l'integrazione della documentazione allegata alla domanda o modifiche al progetto presentato, l'interessato deve provvedervi entro il termine fissato dal sindaco.

In tal caso le determinazioni definitive debbono essere notificate entro sessanta giorni dalla presentazione degli atti richiesti.

Qualora la domanda di concessione sia accolta l'interessato, entro il termine fissato dal sindaco, deve provvedere:

1) nei casi in cui sia ammissibile il regime convenzionale previsto nel terzo comma dell'art. 18, alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto d'obbligo debitamente trascritto;

2) nei casi in cui il regime convenzionale richiesto dall'interessato non sia ammissibile o l'interessato non provveda all'adempimento di cui al precedente n. 1), al pagamento del contributo sul costo di costruzione;

3) in ogni caso al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione o all'eventuale conguaglio, ove il richiedente si sia avvalso della facoltà di rateizzazione. Qualora la concessione preveda l'esecuzione di opere per adattare l'edificio alle leggi e regolamenti vigenti, la concessione stessa deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Sono fatte salve le norme di legge e di regolamento vigenti in materia di igiene e sicurezza degli edifici.

#### **Art. 24**

Sanzioni amministrative.

In caso di mancata presentazione della domanda di concessione nel termine stabilito nel precedente art. 17, ovvero di mancato adempimento degli obblighi connessi alla concessione, trovano immediata applicazione le sanzioni previste nell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

#### **Art. 25**

Lotti vincolati a destinazioni pubbliche ed edifici da demolire.

Ai proprietari di lotti altrimenti edificabili inclusi nella variante di cui all'art. 4 della presente legge, che siano vincolati negli strumenti attuativi previsti nel precedente capo a destinazioni pubbliche, può essere, da parte del comune, assegnato, in alternativa all'indennizzo di esproprio, altro lotto edificabile nell'ambito delle zone di

edilizia residenziale pubblica di cui al quinto comma del precedente art. 6, al fine di realizzarvi l'alloggio proprio o di un componente della propria famiglia.

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

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

#### **Art. 26**

Costruzioni realizzabili nei nuclei da recuperare.

Per le costruzioni da realizzare nelle aree libere, destinate dagli strumenti di cui al Capo II della presente legge alla edificazione privata, si applicano esclusivamente le disposizioni della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le altre normative attuative della medesima.

### **Capo IV**

#### **Contributi regionali ai comuni per l'attuazione della presente legge**

#### **Art. 27**

Concessione e misura del contributo.

La Regione concede ai comuni un contributo straordinario per l'attuazione dei programmi deliberati ai sensi del primo comma dell'art. 2 della presente legge e per l'attuazione della presente legge, fino a concorrenza:

del 40 per cento della spesa ammessa a contributo per il comune di Roma;

del 70 per cento della spesa ammessa a contributo per i comuni superiori a 30.000 abitanti;

dell'80 per cento della spesa ammessa a contributo per i comuni superiori a 10.000 abitanti;

del 90 per cento della spesa ammessa a contributo per gli altri comuni.

La concessione del contributo avviene, secondo l'ordine di presentazione delle domande, con deliberazione della Giunta regionale mediante la quale si determina la percentuale del contributo e la spesa ammessa a contributo nella misura, non superiore a quella richiesta dal comune, ritenuta congrua in relazione all'entità presunta dell'abusivismo edilizio pregresso nel comune e all'entità e modalità del programma predisposto dal comune.

Le spese ammesse a contributo possono riguardare le spese per il personale straordinario assunto a termine per l'esclusivo svolgimento delle attività previste dalla presente legge; quelle per la provvista di materiali, di studi e di documentazioni; quelle per la stampa di atti; quelle per i contratti d'opera da stipulare con professionisti singoli o associati o con cooperative costituite ai sensi delle leggi vigenti sulla occupazione giovanile. Sono escluse dal contributo le spese sostenute dal comune con strutture e personale propri.

Le proposte di contratti d'opera professionali debbono essere munite del parere dei competenti ordini concernenti il rispetto delle norme che regolano l'esercizio professionale e delle relative tariffe.

### **Art. 28**

Erogazione e revoca del contributo.

Per essere ammessi alla concessione del contributo, i comuni debbono presentare domanda all'Assessorato regionale all'urbanistica e assetto del territorio allegando copia della deliberazione prevista nel primo comma dell'art. 2 e tutte le documentazioni giustificative, in particolare quelle atte a dimostrare l'entità presunta del fenomeno dell'abusivismo edilizio pregresso.

Il contributo viene erogato per la metà mediante una prima rata di acconto all'atto della concessione da parte della Regione; per la restante metà ad avvenuto completamento del programma per cui il contributo è stato concesso ed all'atto della liquidazione del medesimo.

Il comune è tenuto a presentare alla Regione le documentazioni giustificative delle spese effettivamente sostenute in base alle quali il contributo viene liquidato con deliberazione della Giunta regionale nei limiti della somma concessa. L'importo eventualmente erogato in acconto, a fronte del quale non è stata sostenuta la corrispondente spesa, è soggetto a ripetizione.

Il contributo è revocato se il Comune, senza giustificato motivo da valutarsi dalla Giunta regionale, non provvede agli atti necessari nei termini stabiliti nella presente legge o intimati dalla Giunta regionale.

### **Art. 29**

Finanziamento.

Per le finalità previste nel Capo IV della presente legge è autorizzata per gli anni 1980, 1981 e 1982 la spesa complessiva di L. 2.000.000.000, di cui L. 1.000.000.000 per il 1980 e L. 500.000.000 per ciascuno degli anni 1981 e 1982.



La somma autorizzata per il 1980 viene iscritta, in termini di competenza, al capitolo n. 11102 che si istituisce nel bilancio regionale 1980 con la seguente denominazione: «Contributi ai comuni per l'attuazione degli interventi concernenti l'abusivismo edilizio». Alla copertura dell'onere per il 1980 si provvede mediante riduzione della somma di L. 1.000.000.000 dal capitolo n. 11997 del bilancio 1980; alla copertura dell'onere previsto per gli anni 1981 e 1982 si provvederà con la legge di approvazione dei rispettivi bilanci.

## **Capo V**

### **Norme finali**

#### **Art. 30**

Abrogazione di norme.

Sono abrogate le norme regionali in contrasto con la presente legge.

Restano integralmente efficaci le disposizioni delle leggi nazionali che disciplinano l'attività edilizia, la vigilanza sulle costruzioni e le relative sanzioni, salvo quanto potrà essere in futuro disposto mediante apposite leggi nazionali in tema di speciale sanatoria per le costruzioni abusive.

#### **Art. 31**

Ultimazione della costruzione.

Agli effetti della presente legge, una costruzione si considera ultimata quando l'edificio sia stato eseguito al rustico e sia stato coperto.

La data di ultimazione della costruzione, ai fini della presente legge, deve essere provata dall'interessato.

#### **Art. 32**

Entrata in vigore della legge.

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'art. 127 della Costituzione e dell'art. 31 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.