

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457.
Norme per l'edilizia residenziale

TITOLO IV
NORME GENERALI PER IL RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Art. 27.

(Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente).

I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'art.59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Qualora tali strumenti subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 28.

(Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente).

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente art. 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente art. 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza,

l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente art. 27.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dai comuni, nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 1, lett. a), anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i comuni che adottano, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, i programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 29.

(Utilizzazione dei fondi da parte dei comuni).

Per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei comuni, nei casi previsti dal quinto comma del precedente art. 28, viene utilizzata la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lettera c) del precedente art. 4, detratta la parte destinata alla concessione dei contributi dello Stato per i mutui agevolati.

La predetta quota è messa a disposizione dei comuni e può essere utilizzata, nei limiti che saranno determinati dalla regione, anche per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie, con esclusione della costruzione di nuovi alloggi, per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi, nonché per la redazione dei piani di recupero.

Art. 30.

(Piani di recupero di iniziativa dei privati).

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Art. 31.

(Definizione degli interventi).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 32.

(Disposizioni particolari).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del secondo comma del precedente art. 28, sono inclusi nei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. I comuni possono includere nei predetti programmi pluriennali anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.

Nel formulare i programmi pluriennali di attuazione, i comuni sono tenuti a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 o della presente legge, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal comune, concordando il canone con il comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 33.

(Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero).

Gli interventi di cui al presente titolo e quelli previsti dai piani particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui al precedente art. 16, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20 e 21 della presente legge. Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel primo comma del precedente art. 16, è fissato in lire 15 milioni ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal secondo comma dello stesso art. 16.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle agevolazioni creditizie previste dal precedente art. 16 siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

Art. 34.

(Piani esecutivi vigenti).

Ai piani particolareggiati e ai piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono attribuire, con deliberazione del consiglio comunale, il valore di piani di recupero ed applicare le disposizioni del presente titolo.