

Legge 22 ottobre 1971, n. 865
Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica ...

Titolo I - Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica

artt. da 1 a 8 *(omissis)*

Titolo II - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità

(il titolo II, articoli da 9 a 25, è stato abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001)

artt. da 9 a 25 *(omissis)*

Titolo III - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167 e 29 settembre 1964, n. 847

art. 26 *(omissis)*

art. 27

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modificazioni.
4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni.
5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.
(comma così modificato dall'art. 49, comma 17, legge n. 449 del 1997)
7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

art. 28 *(omissis)*

art. 29

1. 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.

artt. da 30 a 34 (omissis)

art. 35

(come modificato dall'art. 3, comma 63, legge n. 662 del 1996)

(si veda anche l'[art. 31, commi 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448](#))

1. Le disposizioni dell'[articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167](#), sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.
2. Le aree comprese nei piani approvati a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.
3. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.
4. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.
6. L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.
7. La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.
8. La convenzione deve prevedere:
 - a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal [dodicesimo comma](#);
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
 - c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa è consentita;
 - f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.
9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

(comma sostituito dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

(per l'interpretazione del presente comma si veda l'art. 7, comma 4, della legge n. 136 del 1999)

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'[ottavo comma](#), lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#); i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lodi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

(comma modificato dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'[articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. - 16. - 17. - 18. - 19. - *(abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)*

19. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

20. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.

(comma aggiunto dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

art. 36 (omissis)

art. 37

1. *(abrogato dall'art. 44, ultimo comma, legge n. 457 del 1978)*

2. In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie di cui all'[ottavo comma, lettera f\) dell'art. 35](#), ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà di cui al tredicesimo comma, lettera d) dell'articolo medesimo, l'ente che ha concesso il diritto di superficie o che ha ceduto la proprietà subentra nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma della presente legge, con l'obbligo di soddisfare sino all'estinzione le ragioni di credito dei detti istituti.

3. I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto al comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte degli enti obbligati, i quali sono tenuti a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

art. 38

1. Le disposizioni dell'[articolo 11 della legge 18 aprile 1962, n. 167](#), sono sostituite dalle norme del presente articolo.

2. I piani nonché i loro aggiornamenti di cui al precedente articolo 31 hanno efficacia per quindici anni *(diciotto anni in seguito alla proroga di 3 anni di cui all'art. 51 delle legge n. 457 del 1978)* dalla data del decreto di approvazione, salvo il disposto del secondo comma dell'articolo 9 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e sono attuati a mezzo di programmi pluriennali i quali debbono indicare:

- a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione ;
- b) la individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie, entro i limiti stabiliti dall'[articolo 35](#) della presente legge, qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona;
- c) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- d) i mezzi finanziari con i quali il comune o il consorzio intendono far fronte alla spesa di cui alla precedente lettera c).

3. I programmi di attuazione e le varianti di aggiornamento annuale sono approvati con deliberazione del consiglio comunale o dell'assemblea del consorzio dei comuni immediatamente esecutiva e soggetta al solo controllo di legittimità.

4. In assenza del programma o della individuazione di cui alla lettera b) del precedente secondo comma l'utilizzazione delle aree può avvenire esclusivamente in regime di superficie e la relativa determinazione è vincolante in sede di approvazione dei programmi pluriennali di attuazione.

artt. da 39 a 47 *(omissis)*

Titolo IV - Programmi pubblici di edilizia residenziale

artt. 48 e 49 *(omissis)*

art. 50

1. Nei comuni che abbiano provveduto alla formazione dei piani di zona ai sensi della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa previsti dal presente titolo sono scelte nel l'ambito di detti piani.

art. 51

1. Nei comuni che non dispongano dei piani previsti dalla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge.
2. Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'[art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#).
3. La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciarsi entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti, nel caso di silenzio, stabiliti dall'art. 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
4. Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale.
5. La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei piani di zona.

art. 52

1. Le opere comprese nei programmi previsti dal presente titolo sono a tutti gli effetti dichiarate di pubblica utilità e i lavori sono dichiarati urgenti e indifferibili.

artt. da 53 a 71 *(omissis)*

TITOLO V - Edilizia agevolata. Agevolazioni fiscali *(omissis)*