

☩ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE
(SEDUTA PUBBLICA DEL 30 MAGGIO 1978)
(2^a convocazione)

L'anno millenovecentosettantotto, il giorno di martedì trenta, del mese di maggio, alle ore 18.15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 2^a convocazione.

Presidenza: BENZONI - VETERE.

Eseguito l'appello, l'On. Presidente dichiara che sono presenti i Consiglieri qui sotto riportati:

Vetere Ugo	Bernardo Corrado	Ciano Francesco
Falomi Antonio	Marchio Michele	
Castiglione Ferdinando	Gionfrida Mario	

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

(O M I S S I S)

A questo punto, oltre ai Consiglieri che hanno risposto all'appello, risultano presenti anche i seguenti altri:

Alberti Evelina, Alessandro Consiglio Pietro, Antonaroli-Liistro Maria, Arata Luigi, Campagnano Marco, Capponi-Bentivegna Carla, Castellani-Lucarini Iolanda, Celestre Luigi, Ciancamerla Ettore, Cutolo Teodoro, D'Alessandro-Prisco Franca, D'Arcangeli Mirella, Di Paola Crescenzo, Durastante Francesco, Ferranti Duilio, Filippi Renzo Eligio, Gerindi Senio, Grimaldi Eugenio, Guerra Giovanni, Lombardo Lucio, Mazzotti Argiuna Vittorioso, Meta Ego Spartaco, Nicolini Renato, Panatta Luigi, Pinto Roberta, Pratesi Piero, Ricciotti Benito, Severi Pier Luigi, Signorini Ennio, Speranza Francesco.

(O M I S S I S)

A questo punto entra nell'Aula l'on. ASSESSORE DELEGATO, il quale assume la presidenza dell'Assemblea.

Oltre ai Consiglieri in precedenza indicati risultano presenti anche i seguenti altri:

Alberti Alberto, Alfonsi Dario, Anzalone Gaetano, Becchetti Italo, Bencini Giulio, Benedetto Ragniero, Bon Valsassina Marino, Buffa Lucio, Calzolari-Ghio Vittoria, Cannucciari Francesco, Castrucci Siro, Ciocci Carlo Alberto, Corazzi Aldo, Costa Silvia, Costi Silvano, De Cataldo Francesco, Della Seta Piero, Greggi Agostino, Mancini Olivio, Mauro Vincenzo, Mensurati Elio, Pala Antonio, Palombi Massimo, Pasquali-Dama Annita, Petroselli Luigi, Pietrini Vincenzo, Prasca Giuliano, Sacchetti Marcello, Salatto Potito, Starita Giovanni.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 2961

Norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette alla corresponsione del contributo per spese di urbanizzazione in applicazione della Legge statale 28 gennaio 1977, n. 10 ed in conformità alla Legge della Regione Lazio del 12 settembre 1977, n. 35.

Premesso che con legge n. 10 del 28 gennaio 1977, sono state dettate nuove norme per l'edificabilità dei suoli;

Che, in particolare, detta legge subordina il rilascio delle concessioni edilizie alla corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, assegnando, a tal fine, alle Regioni il compito di definire le tabelle parametriche relative ai costi di urbanizzazione e prescrivendo la successiva determinazione dell'incidenza specifica dei costi medesimi e delle modalità attuative da parte dei singoli Comuni con provvedimento del Consiglio Comunale;

Che, in pendenza dell'entrata in vigore del provvedimento regionale, avvalendosi del disposto degli art. 5 e 10 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e sulla base di quanto stabilito dal Consiglio Regionale del Lazio con provvedimento legislativo adottato in data 1° giugno 1977 e all'epoca non ancora approvato dagli Organi di Governo, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 2983, adottata in data 29-30 luglio 1977, ha determinato, in via provvisoria, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

sia per l'edilizia residenziale che per quella turistica, commerciale e direzionale, nonché per impianti industriali e artigianali, fissando, altresì, particolari criteri attuativi;

Che, successivamente, è entrata in vigore la legge della Regione Lazio n. 35 del 12 settembre 1977, che ha determinato in via definitiva le tabelle parametriche e i relativi criteri di attuazione;

Che, pertanto, si rende necessario emanare un nuovo provvedimento di definizione delle tabelle parametriche e dei correlativi criteri di attuazione allo scopo precipuo di adeguarsi alle prescrizioni stabilite con la richiamata legge regionale n. 35;

Che, per quanto riguarda i costi base di urbanizzazione definiti dalle tabelle A) e B) della citata legge regionale, il Comune intende avvalersi — come del resto già previsto e statuito nella menzionata deliberazione n. 2983/77 — della facoltà prevista dall'articolo 20 di tale legge per aumentare tali costi in relazione ai reali valori delle opere di urbanizzazione accertati in recenti realizzazioni nel Comune di Roma;

Che tali aumenti relativi sia ai costi di urbanizzazione primaria sia a quelli di urbanizzazione secondaria, possono così essere determinati: intorno al 15% per le destinazioni residenziali con densità da 50 a 200 abitanti per ettaro in base ai più recenti costi rilevati nella esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; al 20% per le densità pari o superiori a 250 abitanti per ettaro a causa dei maggiori costi relativi a questa densità che non si verifica ormai più per zone di nuova espansione ma soltanto per zone costruite nelle quali è particolarmente costoso integrare le opere di urbanizzazione; ancora al 20% per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali a causa dei reali costi che si riscontrano a Roma per la dotazione di opere di urbanizzazione nelle zone previste per tali destinazioni, soprattutto per quanto riguarda le attrezzature viarie e quelle per i parcheggi;

Che, in base alla tabella D2, contenuta nella richiamata legge regionale, è stata predisposta la tabella C, di cui al dispositivo della presente deliberazione, nella quale le zone territoriali omogenee di tipo B) e C), sono state suddivise in sottozone corrispondenti alle varie e diverse situazioni esistenti nel territorio comunale di Roma e che, per tali sottozone, sono stati definiti parametri — fra i minimi e i massimi indicati nella suddetta tabella D2 — in funzione sia con i costi delle urbanizzazioni, ipotizzabili nei vari casi, sia con i criteri di politica urbanistica indicati dal P.R.G.;

Considerato, altresì, che in sede applicativa è emersa l'esigenza di apportare norme integrative alla richiamata deliberazione consiliare n. 2983/77, nonché di precisare l'esatta portata di normative introdotte con la stessa deliberazione, a motivo delle diverse situazioni esistenti nel territorio comunale di Roma;

Che, pertanto, si rende indispensabile procedere, oltre al prescritto adeguamento alla legge regionale n. 35 del 12 settembre 1977, ad ulteriori precisazioni, integrazioni e modifiche della normativa contenuta nella citata deliberazione n. 2983/77;

Che, in attesa dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977, con i quali potrà essere data compiuta regolamentazione all'intera materia e sino alla data di approvazione dei medesimi, allo scopo di evitare prolungate interruzioni nell'attività edilizia con conseguenti riflessi negativi sull'economia cittadina e sui livelli occupazionali, si ritiene di proseguire nel rilascio delle concessioni edilizie nei casi previsti dagli artt. 5, penultimo comma e 13, 5° comma della legge n. 10, con l'applicazione delle contribuzioni relative alle opere di urbanizzazione determinate sulla base di parametri e con le modalità appresso riportate nel dispositivo;

Vista la legge n. 10 del 28 gennaio 1977;

Vista la legge della Regione Lazio n. 35 del 12 settembre 1977;

delibera, facendo proprio quanto stabilito con legge regionale n. 35 del 12 settembre 1977, di approvare la seguente normativa:

1. — RILASCIO CONCESSIONI EDILIZIE.

Il rilascio di concessioni edilizie nel Comune di Roma fino all'approvazione del programma pluriennale previsto dall'art. 13 della legge 10/1977, seguita ad avvenire ai sensi del 1° comma dell'art. 4 e 5° comma dell'art. 13 della legge 10/1977, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, nonché delle ulteriori norme regionali emanate in materia.

Il rilascio di tali concessioni, salvo i casi previsti nei successivi artt. 2 e 3, è subordinato alla corresponsione, al momento del rilascio, di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione e determinato secondo quanto indicato nei successivi articoli.

2. — CONCESSIONI NEI PIANI DI ZONA DELLA LEGGE 167 E NELLE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE APPROVATE.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 18 della legge 10/1977, il contributo di cui al precedente art. 1, non è dovuto:

a) per le concessioni relative ad aree vincolate ai sensi della legge 167/1962, che continuano ad essere regolate dalle norme previste dalla legge 865/1971 e successive modificazioni, ex art. 2 legge 10/1977;

b) per le concessioni relative ad aree comprese entro i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 765/1967, approvati prima del 29 gennaio 1977.

3. — CONCESSIONI GRATUITE.

Il contributo di cui al precedente art. 1, non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nella zona H (Agro Romano) - sottozone H1, H2 ed H3 - ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 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 impegni, 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 attraverso l'esecuzione delle opere indicate nella convenzione stessa o mediante la corresponsione di un contributo pari al 50% di quello previsto nei casi non assistiti da convenzione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta quando gli interessati stessi non comportano modifica alla destinazione d'uso rispetto a quella esistente;

Per interventi di manutenzione ordinaria devono intendersi le piccole opere derivanti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Sono, pertanto, interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori, sempreché non debbono essere eseguiti negli stabili dichiarati di importante interesse storico o artistico e salvo quanto diversamente previsto per le singole zone di P.R.G. dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2632 dell'8 agosto 1974:

- 1) demolizione o ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- 4) impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici.

Per interventi di manutenzione straordinaria devono intendersi tutte le opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici sempreché non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso.

Sono, in particolare, interventi di manutenzione straordinaria, i seguenti lavori:

- 5) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
- 6) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;
- 7) rifacimento di strutture fatiscenti (solai di calpestio e di coperture e scale) con divieto di modificarne le quote d'imposta e consolidamento di strutture verticali;
- 8) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni sempreché le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica e alla destinazione d'uso preesistenti.

A questi fini per modifiche alle destinazioni d'uso si intendono quelle rispetto alle tre classi fondamentali previste dalla legge 10/1977 (costruzioni residenziali, impianti industriali o artigianali, costruzioni con altre destinazioni non residenziali, quali quelle turistiche, commerciali e direzionali). In base alla classificazione stabilita dall'art. 3 della delibera n. 2632/74, le categorie di destinazioni d'uso individuate dal P.R.G. sono così suddivise nell'ambito delle citate tre classi:

- costruzioni residenziali:
categorie: a); o) (solo convivenze);
- impianti industriali o artigianali:
categorie: r); s);
- costruzioni con altre destinazioni non residenziali (turistiche, commerciali e direzionali):
categorie: b); c); d); e); f); g); h); i); l); o) (escluso convivenze); q); t); u); v); z); le destinazioni di cui alle lettere m), n), p), godono, ovviamente, del diritto della concessione gratuita;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche (quali spostamenti di bagni, cucine, ecc.) o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, ovvero per opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali, ad esempio, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.;

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.

4. — COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER COSTRUZIONI CIVILI.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 1, i costi delle opere di urbanizzazione (in lire per metro cubo di costruzione) sono determinati, in funzione delle densità edificatorie, secondo quanto appresso indicato nel presente provvedimento:

- nella tabella A, per le destinazioni residenziali;
- nella tabella B, per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali.

Il valore del costo di urbanizzazione va prescelto in relazione all'indice di densità territoriale stabilito per ciascuna zona dal P.R.G. o dai suoi strumenti di attuazione; in mancanza di tale indice, si fa riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale e, in mancanza anche di quest'ultimo, all'indice di fabbricabilità fondiaria.

In caso di densità intermedia rispetto a quelle indicate nelle tabelle A e B, il costo base viene determinato mediante interpolazione lineare fra i valori corrispondenti alle densità immediatamente inferiori e superiori delle tabelle stesse.

Nei casi di densità territoriale inferiore a 50 abitanti per ettaro o di indice di fabbricabilità territoriale inferiore a 0,50 mc./mq. o di indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a 1 mc./mq., il costo base di urbanizzazione è quello determinato dalle tabelle A e B, per la categoria di densità anzidetta aumentato del maggiore costo delle opere di urbanizzazione primaria che risultassero necessarie in relazione alla tipologia edilizia prescelta.

Per le costruzioni residenziali nelle zone agricole che non ricadano nell'ipotesi prevista al 1° comma, lettera a) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nella determinazione del paramentro di cui alla tabella C), è stato tenuto conto del maggiore costo delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

Per le altre opere indispensabili alla conduzione agricola del fondo (quali ad esempio: stalle, fienili, silos, ecc.), il contributo sarà determinato in base alla superficie coperta applicando il costo base Up1 della tabella I1.

5. — ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Ai fini della applicazione dei coefficienti di cui alla tabella D2 del provvedimento regionale richiamato in premessa, il territorio comunale di Roma deve considerarsi suddiviso in « zone territoriali omogenee » (di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) secondo la seguente relazione con le destinazioni di P.R.G.:

— **Zone territoriali omogenee di tipo A:**

zone di P.R.G.: A (conservazione e risanamento); B1 (conservazione del tessuto viario ed edilizio); G1 (parco privato vincolato).

— **Zone territoriali omogenee di tipo B:**

zone di P.R.G.: B2, B3 (conservazione del tessuto viario ed edilizio); C (ridimensionamento viario ed edilizio); D (completamento); F1, F3 (ristrutturazione urbanistica); G2 (parco privato).

- Zone territoriali omogenee di tipo C:
zone di P.R.G.: E1, E2, E3 (espansione); F2 (ristrutturazione urbanistica); G3, G4, G5 (aree private a verde); I1, I2 (insediamenti misti); M2 (servizi privati).
- Zone territoriali omogenee di tipo D:
zone di P.R.G.: L1, L2 (industria).
- Zone territoriali omogenee di tipo E (equiparate alle zone di tipo C):
zone di P.R.G.: H1, H2, H3 (Agro Romano).
- Zone territoriali omogenee di tipo F:
zone di P.R.G.: M1, M3, M4 (servizi pubblici); N (Verde Pubblico).

Ai fini della rispondenza alle caratteristiche previste dal citato decreto n. 1444 per ciascun tipo di zona territoriale omogenea, le suddette attribuzioni delle varie zone di P.R.G. ai 6 tipi di zone territoriali si intendono riferite alle porzioni di tali zone comprese negli ambiti territoriali costituiti dalle 165 « zone urbanistiche » nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale di Roma in base alla delibera consiliare n. 2983 del 29-30 luglio 1977.

6. — CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI ALLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO.

Ai fini della determinazione del contributo di cui al precedente art. 1, gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

a) nuove costruzioni: si intendono sia le costruzioni totalmente nuove, sorgenti su area inedificata, sia le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati preesistenti, sia il volume corrispondente alla eventuale ulteriore superficie utile che si sia ricavata attraverso demolizioni e ricostruzioni ovvero ristrutturazioni;

b) demolizioni e ricostruzioni: si intendono le costruzioni realizzate, in tutto o in parte, attraverso demolizione e ricostruzione di altre costruzioni preesistenti, sempreché non comportino la creazione di una maggiore superficie utile; in caso contrario il volume corrispondente alla superficie utile preesistente viene considerato ricostruzione, mentre il volume corrispondente alla maggiore superficie utile viene considerato nuova costruzione;

c) ristrutturazioni, restauri, risanamenti conservativi. Al riguardo si precisa che:

— per ristrutturazioni si intendono gli interventi edilizi che concernono le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti di un edificio, per ottenere un complesso edilizio diverso da quello originario;

— per restauri si intendono gli interventi edilizi che riguardano gli immobili di interesse storico-artistico e consistono in un insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare e ad adeguare all'uso attuale gli immobili stessi, secondo le proprie possibilità di trasformazione in conformità alle caratteristiche tipologiche. Essi comprendono essenzialmente:

la conservazione o la ricostruzione delle strutture originarie;

la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;

il completamento e l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale;

la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia degli immobili;

— per risanamenti conservativi si intendono quelle opere costituite da un insieme sistematico di interventi edilizi, tendenti a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originaria.

Qualora i suddetti interventi comportino aumento delle superfici utili di calpestio, il volume corrispondente alla superficie utile preesistente viene considerato ristrutturazione, mentre il volume corrispondente alla maggiore superficie utile viene considerato nuova costruzione.

7. — DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO.

Ai fini della determinazione del contributo di cui al precedente art. 1, le destinazioni d'uso riguardanti gli interventi edilizi sono riassunte nelle seguenti 21 categorie (art. 3, paragrafo 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottate con delibera numero 2632 dell'8 agosto 1974), raggruppate nelle tre classi previste dalla legge n. 10/1977, come segue:

1) residenze:

categorie:

a) abitazioni;

o) solo convivenze;

2) costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

categorie:

b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

c) sedi di grandi società, banche e istituti;

d) uffici privati e studi professionali;

e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida, ecc.);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio; agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari, ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a 400 mq.;

h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

l) sedi di giornali quotidiani;

o) servizi privati (scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.);

q) impianti sportivi per competizioni;

t) depositi e magazzini non di vendita;

u) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

v) esercizi commerciali all'ingrosso;

z) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;

3) costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:

categorie:

r) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;

s) impianti (stabilimenti e opifici) industriali.

8. — DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER COSTRUZIONI CIVILI.

Il contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione per le costruzioni residenziali e per le costruzioni o per gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali (definiti in base alle classi di cui al precedente art. 7), è determinato, per i tre tipi di interventi di cui al precedente art. 6, moltiplicando il costo base delle predette opere fissato nelle tabelle A e B, per i coefficienti riportati nella tabella C.

Tali coefficienti si riferiscono a sottozone omogenee secondo le quali sono state raggruppate le zone di P.R.G. in base a caratteri di omogeneità ai fini della determinazione del contributo di cui sopra.

Per il territorio compreso nella frazione staccata di Martignano e per quello situato entro 4 Km. dalla costa marina — quale risulta dalla cartografia in scala 1/10.000 del P.R.G. — il contributo calcolato come sopra deve essere maggiorato del 5%.

9. — DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI E PER ATTIVITA' A CARATTERE TEMPORANEO.

Quando l'attività di trasformazione urbanistica cui si riferisce la concessione consiste nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, il costo-base delle opere di urbanizzazione è commisurato al metro quadrato di insediamento ed è determinato in relazione alla superficie delle unità di soggiorno temporaneo, in ragione di L. 2.400 al mq. per unità minori di 80 mq. e di L. 2.200 al mq. per unità maggiori di 80 mq.

Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda o roulotte o altro mobile itinerante e simili.

Il contributo di cui al presente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente la concessione per le costruzioni edilizie realizzate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali concernenti le costruzioni turistiche per una densità territoriale di 250 abitanti per ettaro.

Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali le reti di distribuzione elettrica ed idrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico del concessionario e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.

Per le concessioni relative ad attività a carattere temporaneo non rientranti tra quelle sopra ipotizzate il contributo verrà calcolato in relazione alla superficie coperta secondo il costo base Up1 della tabella II.

Per quanto concerne le richieste di impianti di distribuzione carburanti il contributo sarà determinato — indipendentemente dalla destinazione di P.R.G. dell'area su cui è previsto l'impianto stesso — dalla somma di tutti i contributi previsti dalla tabella II per le attività artigianali.

10. — DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER COSTRUZIONI O IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Il contributo da corrispondere per le concessioni relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi è costituito dalle seguenti tre componenti:

a) L'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata sommando:

— la superficie utile delle costruzioni calcolata al piano moltiplicata per la quota relativa alla urbanizzazione primaria (Up1) indicata nella tabella II;

— la superficie totale dell'insediamento moltiplicata per le quote relative alla urbanizzazione primaria (Up2) e secondaria (Us) indicate nella stessa tabella II.

Per concessioni relative a demolizioni e ricostruzioni, nonché a ristrutturazioni, restauri e risanamenti conservativi di edifici esistenti, il contributo sarà calcolato secondo i parametri della tabella C, n. 8.

Quando si tratti di strutture tipiche, quali capannoni, cisterne, ponti, impianti tubolari o sospesi o simili, la superficie utile da calcolare, ai fini dell'applicazione del costo base Up1, è pari alla superficie fondiaria occupata dalla proiezione delle strutture stesse se necessarie alla funzionalità dell'impianto o se realizzate in strutture stabili; qualora le strutture non risultino necessarie alla funzionalità dell'impianto (ad esempio parcheggi, impalcature pubblicitarie, ecc.) e siano realizzate a carattere precario e senza alcuna tamponatura laterale, esse non concorrono alla definizione del contributo da corrispondere.

Per edifici direzionali, residenziali di servizio e assimilabili, annessi alle costruzioni o impianti industriali e artigianali, l'incidenza delle opere di urbanizzazione è determinata moltiplicando la cubatura di tali edifici per il costo base Uc stabilito nella tabella II.

Ai fini della determinazione del contributo, i piani parzialmente interrati saranno valutati per intero — a volume o superficie secondo la loro utilizzazione — qualora siano da considerare utili alla funzionalità dell'impianto; in caso contrario gli stessi non saranno computati qualora per l'edificio soprastante il contributo sia da conteggiare a superficie, mentre ne andrà computata la parte emergente dalla superficie del terreno circostante qualora per l'edificio soprastante il contributo sia da conteggiare a volume.

Per le concessioni relative ad ampliamenti di edifici esistenti la quota del contributo afferente all'area dell'insediamento sarà computato in relazione all'area di pertinenza del volume aggiunto determinata dal rapporto di 1 mq. ogni 3 mc.

Per le cave e torbiere il costo base Up2 stabilito dalla tabella II va raddoppiato e riferito alla superficie insediata.

Per le opere ed impianti artigianali, la tabella 11 si applica soltanto nell'ambito delle zone specificamente destinate negli strumenti urbanistici ad artigianato o, promiscuamente, ad industrie e artigianato; negli altri casi, per le predette opere, si applicano i criteri e le tabelle previsti per le zone turistiche, commerciali e direzionali.

Agli effetti dello scomputo del contributo previsto dall'art. 11, 1° comma, della legge n. 10/1977, si dovrà tener conto anche delle opere di urbanizzazione eventualmente eseguite da enti diversi dal Comune.

b) L'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, fermo restando quanto disposto a carico del privato dalla legge n. 319/76 e dalle relative disposizioni attuative.

Tale incidenza, ove non sia stabilita preliminarmente per ambiti comprensoriali e in relazione ai tipi di attività produttive, deve essere determinata, per ciascun progetto, in base al tipo di attività produttiva e alle caratteristiche dei relativi scarichi, in relazione all'effettivo fabbisogno e ai costi correnti nel Comune.

c) L'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche.

Tale incidenza deve essere determinata, per ciascun progetto, in relazione agli specifici interventi da eseguire e ai relativi costi.

11. — MODALITA' PER IL CALCOLO DEL VOLUME IMPONIBILE.

Il volume dell'edificio al quale va applicato il contributo per metro cubo, determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

In caso di copertura a tetto la cui imposta sia inferiore od uguale all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza del piano sottostante viene misurata tra la quota di calpestio del pavimento e il suddetto intradosso.

E' escluso dal calcolo di cui al comma precedente il volume entroterra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato a residenze, ad uffici o ad attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare.

Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume i « volumi tecnici » strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio e siti al piano di copertura dello stesso quali lavatoi, stenditoi, extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere.

Analogamente sono esclusi dal calcolo del volume, quei « volumi tecnici » strettamente necessari che risultassero ubicati al piano terreno mentre va conteggiata la parte fuori terra dei piani parzialmente interrati con destinazioni d'uso diverse da quelle sopracitate.

Sono infine esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

A norma della deliberazione n. 4154, adottata dal Consiglio Comunale in data 16 dicembre 1977, per le costruzioni di impianti sportivi in zona G5 (verde privato organizza-

to) ai fini del calcolo della volumetria per l'applicazione del parametro, va considerato soltanto la volumetria (di cui all'art. 11, norme tecniche di attuazione del P.R.G.) relativa ad attività culturali, ricreative, turistiche, ecc. e non anche quella relativa ad attività sportiva vera e propria.

Negli interventi di « ristrutturazione », di « restauro » e di « risanamento conservativo », il volume al quale va applicato il contributo per metro cubo va inteso per porzioni di edificio non inferiori alle minime unità immobiliari (individuate dalle particelle del catasto urbano) anche parzialmente interessate, e, nel caso di unità comprendenti più piani, a porzioni non inferiori ai singoli e interi piani interessati.

In tali casi però ed in assenza di cambio di destinazione d'uso (come precisato all'art. 3, lettera C, punto 8), al fine di giungere alla determinazione di un contributo proporzionato alla entità dei lavori da svolgere, l'onerosità effettivamente dovuta dovrà essere determinata secondo una proporzione discendente dal rapporto fra il costo teorico dell'intervento sull'intera unità calcolata al prezzo di nuova costruzione (secondo i valori indicati nel D. M. del 10 maggio 1977, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 1977, n. 146) e l'onerosità totale dovuta calcolata secondo le tabelle A e C ed il rapporto fra l'effettivo costo documentato delle opere da effettuare e l'effettiva onerosità dovuta come dalla espressione appresso esplicitata:

$$\frac{Cu : Vt}{O_t} = \frac{Ce}{O_e}$$

da cui discende che:

$$O_e = Ce \cdot \frac{O_t}{Cu \cdot Vt}$$

dove Cu = Costo unitario per nuove costruzioni stabilito dal Ministero LL.PP. per mc.

Vt = Volume totale delle unità immobiliari

O_t = Onerosità totale applicata all'intero volume secondo i parametri relativi alle tabelle A e C per ristrutturazioni, restauri e risanamenti conservativi

Ce = Costo effettivo documentato

O_e = Onerosità effettivamente dovuta.

Si desume, pertanto, la diretta proporzionalità della onerosità effettiva al costo effettivo documentato dalle opere.

Nel computo dell'onerosità effettiva dovuta nei restauri e ristrutturazioni parziali non dovranno essere considerati tutti quegli interventi che possano costituire oggetto di concessione gratuita.

12. — COSTRUZIONI CON DESTINAZIONI D'USO DIVERSE.

Quando in una medesima costruzione coesistono unità immobiliari aventi alcune destinazioni residenziali ed altre destinazioni turistica, commerciale o direzionale (così come definite nel precedente art. 7), il contributo totale viene determinato applicando a ciascuna unità quello corrispondente alla sua propria destinazione d'uso.

Quando nell'ambito di un impianto industriale o artigianale vi siano costruzioni o parti di costruzioni destinate ad attività direzionali o a residenze di servizio inerenti alla attività industriale o artigianale, si applica il contributo U_c previsto nella tabella 11, con i parametri in essa differenziati secondo la destinazione d'uso.

13. — MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO.

Qualora la destinazione d'uso delle opere o degli impianti non destinati alla residenza, indicati nell'art. 10 della legge n. 10/1977, nonché di quelle zone agricole previste nell'art. 9 della medesima legge, venga comunque modificata nei 10 anni successivi alla 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.

In tutti gli altri casi nei quali venga modificata la destinazione d'uso, diversi da quelli previsti nel comma precedente, il contributo per la concessione è pari alla differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia, calcolate distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tra le due specie di opere non è ammessa compensazione.

14. — MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 11, 1° comma della legge n. 10/1977, nell'effettuare la valutazione delle opere che il concessionario si obbliga a realizzare direttamente, devono mantenersi distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato soltanto in relazione alla quota di contributo pertinente le opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra le due specie, né è ammessa compensazione fra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari devono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche e del gas, in quanto tali spese non sono state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione indicato nelle tabelle allegate per le varie destinazioni di uso.

La valutazione dello scomputo deve essere eseguita in sede di convenzione o di atto d'obbligo con cui sono determinate le opere che il concessionario si obbliga a realizzare direttamente, con le relative modalità, tempi di esecuzione e garanzie. In tale sede deve essere definito l'eventuale contributo che rimane da corrispondere all'atto del rilascio delle concessioni edilizie.

15. — ADEGUAMENTO E MODIFICHE DEL CONTRIBUTO.

La misura del contributo per le spese di urbanizzazione è soggetta ad adeguamento annuale in relazione all'andamento dei costi.

Il contributo si intende adeguato automaticamente in aumento o in diminuzione in proporzione all'80% della variazione del costo di costruzione per i nuovi edifici determinato annualmente dal Ministero dei Lavori Pubblici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge n. 10/1977.

La determinazione del contributo potrà essere modificata in relazione a modifiche che dovessero essere apportate alle previsioni urbanistiche legate alla determinazione del contributo attuale o in relazione all'adozione di diversi coefficienti relativi alle zone omogenee o al tipo di intervento edilizio, nei casi in cui ciò sia possibile in relazione alle previsioni della tabella D2 del provvedimento regionale del 1° giugno 1977, di attuazione della legge n. 10/1977, più volte richiamato.

PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
PER COSTRUZIONI CIVILI

TABELLA A (per destinazioni residenziali)

(OMISSIS)

TABELLA B (per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali)

(OMISSIS)

TABELLA C — Parametri per la determinazione del contributo in base al tipo di zone
e di intervento

(OMISSIS)

TABELLA II

PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER COSTRUZIONI
E IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

(OMISSIS)

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 2983 adottata in data 29-30 luglio 1977 cesserà di avere efficacia quando il presente provvedimento diventerà esecutivo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 il contributo per l'onere di urbanizzazione verrà introitato nel capitolo 52 bis del bilancio 1978.

L'on. Assessore PIETRINI, a nome della Giunta, comunica al Consiglio che la suestesa proposta deve intendersi modificata nel senso che, al punto 8) della lettera c) del n. 3) del dispositivo, le parole da «tre classi fondamentali» fino a «del diritto della concessione gratuita», sono sostituite con le seguenti «norme di attuazione del P.R.G.»

Non sorgendo osservazioni, l'on. Presidente pone ai voti, per alzata e seduta, il suesteso schema di deliberazione, come sopra modificato, che viene approvato con 57 voti favorevoli, 8 contrari ed 1 astensione.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE

F.to: A. Benzoni – U. Vetere

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to: L. Petroselli – A. Falomi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: G. Iozzia