

Legge regionale 27 ottobre 1977, n. 61 (BUR n. 49/1977)

**NORME DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE STATALE 28
GENNAIO 1977, N. 10**

Art. 1 - Finalità della legge

Con la presente legge la Regione del Veneto si propone di conseguire, col concorso degli enti locali, gli obiettivi della programmazione regionale in ordine al riequilibrio sociale e territoriale, alla salvaguardia dell' ambiente e dei centri storici; al recupero sociale del patrimonio edilizio esistente e alla tutela delle aree agricole e forestali, nel quadro di un nuovo assetto urbanistico fondato su condizioni di uguaglianza e di proporzionale partecipazione contributiva per tutti i cittadini interessati.

Art. 2 - Competenze Comunali

Il Consiglio Comunale adotta le deliberazioni di cui al primo comma dell' art. 5 e dell' art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Entro lo stesso termine il Consiglio Comunale stabilisce i criteri generali per l' applicazione della citata legge statale con riferimento, in particolare, a quanto disposto all' art. 6, V comma, all' art. 11 e all' art. 10 II comma.

La concessione edilizia rilasciata successivamente all' entrata in vigore della presente legge è valida solo se il relativo contributo è commisurato, eventualmente anche mediante conguaglio, al valore degli oneri come determinati ai sensi degli articoli seguenti.

Entro il termine di cui al primo comma il Consiglio Comunale adotta, attenendosi ai criteri e ai parametri della convenzione tipo di cui al successivo art. 10, lo schema generale in base al quale saranno stipulate le singole convenzioni.

Entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, o dalla deliberazione del Consiglio regionale di cui all' art. 11, secondo comma, i Comuni obbligati adottano il programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico.

Art. 3 - Determinazione dell' incidenza degli oneri di urbanizzazione

Le tabelle n. A1, A2 e A3 allegate alla presente legge stabiliscono il costo teorico base e i parametri per la determinazione dell' incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento alle opere elencate all' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall' art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alle quantità minime inderogabili fissate dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dalla vigente legislazione.

Il Consiglio comunale delibera l' incidenza degli oneri di

urbanizzazione da applicare per il rilascio della concessione a edificare, moltiplicando il costo teorico base per i parametri che, in relazione alla classe di ampiezza, all' andamento demografico, alle caratteristiche geografiche del comune e alle zone territoriali omogenee previste ai sensi dell' art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 dallo strumento urbanistico vigente, sono individuati nelle citate tabelle di cui all' allegato "A" della presente legge rispettivamente per le opere con destinazione d' uso residenziale, industriale - artigianale, turistica, commerciale - direzionale.

Per il calcolo dell' incidenza degli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d' uso residenziale il Consiglio comunale determina preliminarmente il valore dell' incremento insediativo teorico dello strumento urbanistico vigente in base all' attuale popolazione residente e alla capacità insediativa che si ricava dalla applicazione degli indici di fabbricabilità stabiliti per le singole zone e assumendo che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano 100 mc. di edificio.

In sede di prima applicazione della presente legge si assume come valore della popolazione residente nel comune quello risultante al 31 dicembre 1975 e per la valutazione dell' andamento demografico, la variazione media annua della popolazione residente nel periodo dal 1971 al 1974, considerandosi in condizioni di stasi i comuni per i quali l' indice di variazione è maggiore di meno 0,5 per cento e inferiore a più 0,5 per cento.

Nei comuni classificati di montagna o di collina, con riferimento alle zone territoriali ISTAT, la pendenza è quella media tra la minima e la massima rilevabile nel complesso delle zone di espansione, sia residenziali che industriali, artigianali, turistiche, commerciali o direzionali, previste dagli strumenti urbanistici.

Il moltiplicatore relativo alla presenza di coste marine, lacustri o lagunari si applica solo nelle zone diverse dalle zone territoriali omogenee di tipo A e B ad interventi edificatori per alloggi stagionali e per complessi residenziali turistici che abbiano nell' uso della costa la loro ragione di essere.

Il moltiplicatore della tabella A1, relativo alla zona territoriale omogenea di tipo E, si applica in tale zona agli interventi edificatori non contemplati all' art. 9, lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 4 - Determinazione dell' incidenza del costo di costruzione

La quota di contributo per il rilascio della concessione variabile dal 5 al 20 per cento, commisurata al costo di costruzione, ai sensi dell' art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinata nella tabella numero A. 4 allegata alla presente legge.

Il Sindaco, all' atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell' edificio, e secondo quanto determinato nella tabella di cui al comma precedente, l' ammontare della quota di contributo

pertinente all' intervento specifico.

La determinazione delle caratteristiche dell' edificio è fatta con riferimento alle categorie previste dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modifiche.

Per gli alloggi, la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale e industriale, valgono i parametri pertinenti alla zona territoriale omogenea di tipo C.

Nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" la quota relativa al costo di costruzione, indipendentemente dalle caratteristiche e dalla tipologia dell' edificio, è pari al 14 per cento nei comuni con popolazione residente fino a 5.000 abitanti, al 16 per cento in quelli con popolazione compresa tra 5.001 a 10.000 abitanti, al 18 per cento in quelli con popolazione compresa tra 10.001 e 50.000 abitanti ed al 20 per cento in quelli con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti.

Art. 5 - Determinazioni comunali

Il Consiglio comunale all' atto della determinazione della quota del contributo per il rilascio della concessione, commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione, può apportare modificazioni in aumento o in diminuzione, rispetto ai valori calcolati sulla base di quanto prescritto all' art. 3, al fine di adeguare l' ammontare del contributo a specifiche situazioni locali in relazione ai criteri generali di cui al primo comma dell' art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e nel rispetto delle finalità della presente legge.

Le modificazioni in aumento non potranno superare il 30 per cento e quelle in diminuzione non potranno essere superiori al 10 per cento dei valori calcolati, tranne che per gli interventi edificatori nei piani di zona per l' edilizia economica e popolare ai sensi della legge n. 167/ 1962, nei piani realizzati su aree di proprietà del comune e nei piani per gli interventi produttivi realizzati ai sensi dell' art. 27 della legge n. 865/ 1971, per i quali è ammessa la riduzione fino al 30 per cento, elevabile fino al 40 per cento per gli interventi di edilizia residenziale pubblica eseguiti dagli IACP e dalle cooperative a proprietà indivisa. Qualora i piani per gli interventi produttivi siano ubicati in comuni dichiarati depressi ai sensi della legge 22 luglio 1966, n. 614 e 3 febbraio 1971, n. 1102 è ammessa la detrazione dal costo teorico base degli importi unitari spesi per opere realizzate con finanziamenti pubblici a fondo perduto.

Spetta al Consiglio comunale determinare l' ammontare del contributo per il concorso nel pagamento degli oneri di urbanizzazione previsto al punto b) dell' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Ai fini dell' applicazione dell' art. 9, punto b) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 sono da considerare come comportanti variazioni della destinazione d' uso gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che avvengono con

aumento del numero dei vani.

Il Comune determina, in ordine alle concessioni relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, la quota del contributo dovuto all'incidenza delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche; tale determinazione è fatta sulla base delle specifiche situazioni locali, in relazione anche ai tipi di attività produttiva, e la quota così calcolata è da computare in aggiunta a quella di cui alla tabella A2. 1, al netto degli importi relativi alla parte di tali opere direttamente eseguite dai concessionari.

Le opere di cui al comma precedente, eseguite anche da privati, in attuazione di leggi statali, regionali e di regolamenti sono soggette a regime di concessione non onerosa.

Art. 6 - Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici

I valori parametrici e le percentuali contenute nelle tabelle di cui ai precedenti articoli sono validi per i comuni dotati di strumento urbanistico approvato o adottato e trasmesso alla Regione; i comuni sprovvisti di strumento urbanistico, in sede di assunzione delle deliberazioni di cui all'art. 2, determinano l'incidenza degli oneri di urbanizzazione applicando, per ciascuna categoria di opere, come costo teorico base quello massimo contenuto rispettivamente nelle tabelle A1, A2 e A3; ai costi così ottenuti si applicano i parametri relativi alla zona territoriale omogenea di tipo B contenuti nelle tabelle A1. 2, A2. 2 e A3. 2, qualora gli interventi ricadano nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e quelli relativi alla zona territoriale omogenea di tipo E negli altri casi.

Art. 7 - Imprenditore agricolo a titolo principale. Concessione gratuita

Le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, sono soggette a regime di concessione gratuita, ai sensi della lettera a) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale di attuazione della legge 9 maggio 1975, n. 153 la condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della lettera a) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è riconosciuta, su richiesta dell'interessato, dall'Ispettorato Agrario Provinciale.

Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono considerate funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale se dirette ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso un alloggio

composto da un numero di vani, esclusi gli accessori pari a quello dei componenti del nucleo familiare ovvero un alloggio con volume residenziale fino a 600 metri cubi.

Le opere relative agli annessi rustici sono considerate funzionali alla conduzione del fondo solo per strutture necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'agricoltura, attestante, in riferimento al fondo di cui trattasi, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica, ed indicante la cubatura massima ammissibile.

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita ai sensi dell' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 a soggetti privi dei requisiti di cui all' art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo, nei dieci anni successivi all' ultimazione dei lavori, costituisce modificazione d' uso ai sensi e per gli effetti di cui all' ultimo comma dell' art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 8 - Scomputo del contributo

Per le aree oggetto di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell' art. 28 della legge 6 agosto 1967, n. 765, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali valutati secondo stime analitiche in base alle opere previste nell' intervento specifico, mentre la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria è commisurata alle quantità di opere previste, nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione, ai sensi del punto 9 dell' art. 12 della presente legge.

All' atto del rilascio della concessione ad edificare è corrisposta la quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere realizzate in esecuzione del piano di lottizzazione convenzionata.

Lo scomputo totale o parziale ai sensi del precedente comma e dell' art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa specie.

Nelle zone industriali e artigianali, istituite con leggi apposite ovvero deliberate da Consorzi o da altri Enti pubblici, dal contributo per opere di urbanizzazione di cui all' art. 10 viene scomputato il corrispettivo, in valore, pagato per le stesse opere all' atto dell' acquisto delle aree occorrenti per le costruzioni oggetto di concessione.

Il Consiglio Comunale stabilisce, sulla base dell' analisi dei costi di urbanizzazione documentati dagli Enti attuatori della zona industriale e artigianale, l' ammontare delle quote che saranno oggetto di scomputo.

Art. 9 - Insedimenti turistici temporanei

Per la realizzazione di insediamenti turistici complementari, quali campeggi, asili per attrezzature mobili destinate ad alloggi temporanei itineranti e simili, il contributo per il rilascio della concessione è calcolato applicando i costi teorici base ed i parametri della tabella A3, oltre che alle attrezzature fisse, anche alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, assumendo, per la determinazione del costo teorico base, un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc / mq.

La concessione a edificare costruzioni destinate a soggiorno turistico temporaneo, diverse da quelle della industria alberghiera, comporta la corresponsione del contributo calcolato applicando i costi teorici base ed i parametri della tabella A1 per la zona territoriale omogenea di tipo E, per la quota relativa alle opere di urbanizzazione, e i parametri della tabella A4, per la quota relativa al costo di costruzione.

Art. 10 - Convenzione tipo

Il Consiglio comunale delibera lo schema di convenzione al quale uniformarsi per la stipula delle singole convenzioni o per la sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo, ai sensi dell' art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in conformità alla convenzione tipo e alle tabelle parametriche B1, B2 e B3 di cui all' allegato B della presente legge.

La Giunta regionale, sentita la competente commissione, determina entro il 30 luglio di ogni anno, il valore del costo teorico base di costruzione da assumere per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, con riferimento ai costi di costruzione verificati a consuntivo per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata - convenzionata; il costo teorico base così determinato è aggiornato, dal Comune, all' atto della stipula della convenzione, sulla base delle variazioni del bollettino dei costi per fabbricato di nuova costruzione pubblicato dall' ISTAT.

In sede di prima applicazione della presente legge si assume come costo teorico base di costruzione quello stabilito con DM 3 ottobre 1975, ai sensi del terzo comma dell' art. 8 della legge 1 novembre 1965, n. 1179; detto costo è comprensivo delle spese generali e dell' utile di impresa.

Al fine della determinazione dei canoni di locazione il Consiglio Comunale assume una percentuale del prezzo di cessione pari al 4 per cento.

Art. 11 - Programma pluriennale di attuazione: comuni obbligati

Tutti i Comuni del Veneto sono autorizzati alla redazione del programma pluriennale di attuazione ai sensi dell' art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e delle norme degli articoli seguenti; vi sono

invece obbligati quelli non inseriti nell' elenco di cui allegato C alla presente legge.

Eventuali modifiche o integrazioni all' elenco, di cui al precedente comma, sono apportate con delibera del Consiglio regionale.

Art. 12 - Contenuto del programma pluriennale di attuazione

Il programma pluriennale di attuazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione approvato o adottato e trasmesso deve riguardare le parti del territorio comunale che saranno oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia in un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) il perimetro delle zone territoriali omogenee o porzioni delle stesse, di cui si prevede l' utilizzazione e la correlativa urbanizzazione con esclusione delle aree già edificate nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B per le quali non esista un piano attuativo di iniziativa pubblica approvato o previsto ai sensi del successivo punto 4);
- 2) il perimetro e la specifica destinazione delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio di cui si prevede la realizzazione, o per le percentuali prescritte all' interno delle singole zone territoriali omogenee;
- 3) per i comuni obbligati alla formazione del piano di zona per l' edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e per quelli che hanno adottato detto piano, il perimetro delle aree destinate all' edilizia economica e popolare, di cui si prevede la realizzazione, rispettando la proporzione tra l' estensione di tali aree e quelle riservate all' attività edilizia privata, così come stabilito all' art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; nel computo della superficie possono essere incluse anche le aree di proprietà comunale con destinazione d' uso residenziale nello strumento urbanistico di cui sia prevista l' utilizzazione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 4) le aree nelle quali il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, evidenziando quelle oggetto di piano particolareggiato o di altro piano attuativo di iniziativa pubblica e quello oggetto di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- 5) il periodo di validità del programma pluriennale di attuazione;
- 6) i termini entro cui dovranno essere adottati e trasmessi gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- 7) i termini entro cui dovranno essere presentati i singoli progetti di piano di lottizzazione convenzionata; la data ultima dovrà comunque essere fissata entro il primo anno di efficacia del programma pluriennale di attuazione;
- 8) i termini entro i quali devono essere richieste le concessioni per

single aree comprese nel programma; tali termini per le aree oggetto di strumenti attuativi, pubblici e privati, decorrono dalla data di approvazione degli stessi e non devono essere inferiori a 12 mesi e non eccedere il periodo di efficacia del programma;

9) il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale, per la espropriazione delle aree e la spesa prevista per la progettazione dei piani particolareggiati;

10) il quadro generale delle risorse mobilitabili per l'attuazione delle opere previste nel programma pluriennale, indicando altresì i tempi entro cui si prevede la realizzazione dei singoli stralci funzionali e le relative quote di spesa annuale.

Il programma pluriennale di attuazione potrà inoltre indicare criteri e direttive per il coordinamento e per la razionale sistemazione urbanistica delle aree di cui al precedente punto 4.

Art. 13 - Dimensionamento del programma pluriennale di attuazione e scelta delle aree

Il Consiglio comunale determina l'estensione delle parti di territorio comunale da includere nel programma pluriennale di attuazione sulla base del prevedibile andamento, nel periodo di validità del programma, della domanda di edilizia residenziale, commerciale, per attività turistiche, direzionali, artigianali e industriali, tenendo anche conto dei fabbisogni arretrati, e dimensionando conseguentemente l'estensione e la destinazione delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

L'estensione delle aree con destinazione d'uso residenziale non potrà essere superiore a quella determinata applicando, per il periodo di efficacia del programma gli indici di incremento assunti per il dimensionamento del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione.

In sede di prima applicazione, dal fabbisogno calcolato ai sensi del comma precedente andrà detratta la quota soddisfatta con gli interventi edilizi concessi nel periodo dal 31 gennaio 1977 alla data di approvazione del programma pluriennale.

Qualora lo strumento urbanistico preveda un incremento della popolazione residente inferiore alle 1.000 unità l'estensione delle aree potrà superare il limite indicato al comma secondo.

Per l'edilizia commerciale, turistica, direzionale il fabbisogno è determinato sulla base dell'incremento verificatosi nel periodo trascorso; per l'edilizia industriale e artigianale il fabbisogno determinato sulla base delle richieste e delle previsioni di intervento degli operatori del settore; per gli spazi pubblici e d'uso pubblico il fabbisogno è almeno uguale a quello derivante dal rispetto degli standards definiti dal DM n. 1444 del 1968 applicati agli interventi residenziali, commerciali, direzionali, turistici, artigianali, industriali previsti nel programma.

Le aree e gli edifici da includere nel programma pluriennale sono scelti con priorità per:

- a) gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente;
- b) le aree già dotate di opere di urbanizzazione non sature, e comunque le aree nelle quali i costi d' insediamento sono relativamente più contenuti;
- c) le aree già dotate di strumento urbanistico attuativo approvato;
- d) le aree sulle quali non insistono colture agricole pregiate.

Il Consiglio Comunale procede annualmente alla verifica dello stato di attuazione del programma in concomitanza con l' assunzione della deliberazione di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e di approvazione del bilancio annuale in relazione anche alla contabilizzazione dei proventi di cui all' art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e a quanto stabilito al punto 9) del precedente articolo.

Sono ammesse varianti di aggiornamento del programma pluriennale se assunte in conseguenza di varianti agli strumenti urbanistici generali o al fine dell' attuazione di un piano di zona per l' edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, o di un piano per gli interventi produttivi ai sensi dell' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero se assunte per l' attuazione di interventi di comprovato pubblico interesse.

Sono inoltre ammesse varianti di aggiornamento necessarie per aumentare l' ampiezza del programma a seguito di comprovato incremento del fabbisogno o per modificazioni a interventi di carattere produttivo.

Art. 14 - Procedimento di formazione del programma pluriennale di attuazione

Il programma pluriennale di attuazione è deliberato dal Consiglio comunale e, entro otto giorni, deve essere inviato alla competente sezione del Comitato regionale di controllo sugli atti degli enti locali ai fini del riscontro di legittimità e della conseguente esecutività .

I Comuni con strumento urbanistico generale adottato e trasmesso richiedono il preventivo nulla osta della Regione in ordine alla ubicazione ed al dimensionamento delle aree da includere nel programma; il nulla osta è deliberato dalla Giunta regionale, sentito il Comitato di cui all' art. 10 della legge regionale 10 dicembre 1973, n. 27, entro sessanta giorni dal ricevimento dell' istanza. Qualora entro tale data la Giunta regionale non assuma alcuna deliberazione, il nulla osta si intende concesso e le aree incluse nel programma non possono essere stralciate all' atto dell' approvazione dello strumento urbanistico generale.

Il programma pluriennale di attuazione, con riferimento ai contenuti dell' art. 12, consiste essenzialmente:

- 1) di una planimetria in scala non inferiore a quella utilizzata per la redazione dello strumento urbanistico generale contenente le

indicazioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4;

2) di un elenco delle proprietà catastali delle aree di cui al punto 2;

3) di una relazione illustrativa delle motivazioni politiche assunte al fine del dimensionamento e della scelta delle aree incluse nel programma e contenente tra l' altro le indicazioni di cui ai punti 5, 6, 7, 8;

4) di una relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti 9 e 10.

Le indicazioni della planimetria di cui al punto 1) sono aggiornate annualmente in relazione allo stato di attuazione del programma così come la relazione programmatica secondo quanto previsto al VII comma dell' art. 13.

Art. 15 - Documento programmatico e avviso al pubblico

In vista della formazione del programma pluriennale di attuazione è approvato con deliberazione del Consiglio comunale un documento preliminare che illustra gli obiettivi generali e i criteri di base per la predisposizione del programma e stabilisce un termine non inferiore a 30 giorni entro il quale chiunque può presentare al Comune istanze tendenti a proporre scelte specifiche o generali per la formazione del programma.

Il documento programmatico è depositato per almeno 30 giorni consecutivi nella sede municipale, durante i quali chiunque può prenderne visione ed è inoltre trasmesso alle più rappresentative organizzazioni sindacali, alle associazioni di categoria industriali, artigianali e agricole e degli operatori del commercio e del turismo.

L' effettuato deposito è reso noto mediante pubblico avviso.

Art. 16 - Edificabilità prima dell' approvazione del programma pluriennale di attuazione

Fatto salvo quanto stabilito dal quarto e quinto comma dell' art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fino alla data di deliberazione del programma pluriennale di attuazione, sono consentiti, in conformità al programma adottato e ai vigenti strumenti urbanistici, solo interventi conseguenti all' attuazione di piani di lottizzazione o di comparto o gli interventi edilizi singoli su terreni già dotati di opere di urbanizzazione ovvero per le quali sussista l' impegno alla loro contemporanea realizzazione da parte dei proprietari interessati.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità , gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti, e gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi, industriali o artigianali, esistenti purchè in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

Art. 17 - Edificazione dopo l' entrata in vigore del programma pluriennale di attuazione

Dopo l' entrata in vigore del programma pluriennale di attuazione, l' effettuazione degli interventi edificatori previsti può avvenire nelle aree per le quali è vigente uno strumento urbanistico attuativo, che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero per le quali il proprietario si impegni a realizzare contemporaneamente le opere di urbanizzazione ritenute dal Comune indispensabili.

La concessione può inoltre essere data, al di fuori delle aree incluse nei programmi pluriennali, per le opere e gli interventi previsti dall' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dall' ultimo comma del precedente art. 16 semprechè non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

L' effettuazione degli interventi compresi nelle aree comunque riservate all' edificazione mediante piani di lottizzazione o di comparto, qualora vi siano più proprietari è sempre subordinata alla loro riunione in consorzio, ai sensi del successivo articolo.

L' inutile decorso dei termini di cui al punto 8) dell' art. 12 sia per gli interventi singoli che consorziali, costituisce titolo per la pronuncia di espropriazione ai sensi del VI comma dell' articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 18 - Consorzi fra proprietari

In qualunque fase del procedimento successivo alla deliberazione dei programmi pluriennali di attuazione, purchè entro i termini fissati ai sensi del punto 7 dell' art. 12 della presente legge, i proprietari possono riunirsi in consorzio per l' attuazione di interventi di interesse comune secondo il criterio degli ambiti di lottizzazione o dei comparti, individuati nei programmi pluriennali o successivamente mediante determinazione del Sindaco, di iniziativa propria o su richiesta degli interessati.

Decorsi inutilmente i termini di cui al punto 7) dell' art. 12 il Sindaco provvede a stabilire un nuovo termine, entro cui può costituirsi il Consorzio volontario e presentare i progetti di intervento previsti per l' area in questione, e a notificarlo agli interessati.

Il decorso del termine comporta la costituzione del Consorzio obbligatorio, quando vi aderiscano i proprietari rappresentanti, in base all' imponibile catastale, tre quarti del valore dei beni ricompresi nel comparto e costituisce titolo per la pronuncia di espropriazione dell' area o dei beni rimanenti ai sensi dell' ultimo comma dell' articolo precedente. In questo caso però i beni espropriati sono ceduti al Consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all' indennità di esproprio.

Art. 19 - Utilizzazione delle aree espropriate

Le aree espropriate ai sensi del VI comma dell' art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, che il Comune non intenda utilizzare direttamente, vanno in ordine di priorità :

- 1) a incrementare le aree riservate dai programmi pluriennali all' edilizia economica e popolare secondo il regime dei piani di zona o agli interventi produttivi secondo il regime di cui all' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 2) alle cooperative, alle imprese o ai privati che concorrono al loro acquisto mediante una gara a licitazione privata sulla base del prezzo di esproprio e di una convenzione predisposta dal Comune;
- 3) in via subordinata, ai privati, che concorrono al loro acquisto mediante una gara a licitazione privata.

Nei casi previsti al precedente comma, l' edificazione dovrà rispettare i criteri e la normativa prevista dai programmi pluriennali di attuazione, salvo l' indicazione di nuovi termini finali, che saranno concordati col Sindaco all' atto dell' aggiudicazione.

Art. 20 - Provvedimenti sostitutivi

Qualora il Sindaco non provveda alla determinazione dell' ambito territoriale, di cui al primo comma dell' art. 18 entro 60 giorni dalla richiesta degli interessati o al rilascio della concessione nei termini fissati dall' art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni, gli interessati hanno facoltà di ricorrere al Presidente del Comprensorio competente entro i successivi 60 giorni.

Il Presidente del Comprensorio, sentiti gli organi tecnici comprensoriali per la materia urbanistica e la Commissione edilizia comunale, ove non abbia già espresso il proprio parere, provvede al riguardo entro il termine perentorio di sessanta giorni.

Sono altresì affidati al Presidente del Comprensorio i poteri di cui agli artt. 26 e 27 della L. 17 agosto 1942, numero 1150 e successive modificazioni e integrazioni. In caso di particolare gravità e di inerzia del Presidente del Comprensorio, il Presidente della Giunta regionale può avocare a sè i relativi poteri.

Per l' attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, qualora il Consiglio Comunale non determini, mediante delibera, l' incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oppure non adotti lo schema di convenzione tipo e i programmi pluriennali di attuazione e gli atti relativi di propria competenza entro i termini previsti dall' art. 2 della presente legge, il Consiglio di comprensorio invia un Commissario per la convocazione - ove occorra - del Consiglio comunale e successivamente per l' adozione dei provvedimenti conseguenti sulla base delle indicazioni fornite dal Consiglio di Comprensorio.

Art. 21 - Disposizioni transitorie

In via transitoria fino all' entrata in funzione dei singoli

Comprensori:

- 1) il rilascio della concessione e l'adozione degli altri adempimenti previsti al precedente art. 20 sono attribuiti al Presidente della Giunta regionale, sentita la Commissione edilizia comunale, ove non abbia già espresso il proprio parere;
- 2) l'invio del Commissario nei casi indicati all' art. 20 è operato dal Presidente della Giunta regionale.

Art. 22 - Aggiornamento delle tabelle regionali

Il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale aggiorna annualmente i costi teorici base di cui agli allegati A e B alla presente legge, sulla base delle avvenute variazioni dei costi di costruzione, aggiorna l'elenco della popolazione residente e dell'andamento demografico dei comuni e approva la variazione dei parametri e la ridefinizione degli elenchi delle opere di urbanizzazione.

Art. 23

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell' articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

ALLEGATO “ A ”

Tablelle parametriche per la determinazione dell'incidenza dei costi di urbanizzazione e del costo di costruzione ai sensi degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TABELLA A.1. - Legge 28-1-1977 n. 10 art. 5 RESIDENZA

A.1.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione

		Densità fondiaria mc/mq	Urbanizzazione primaria L/mc	Urbanizzazione secondaria L/mc	Totale L/mc
Capacità inse diat iva teor ica dell o stru men to urb anis tico	Fino a 5.000 ab.	if < 1,00	6.000	3.000	9.000
		$1,00 \leq \text{if} < 3,00$	2.800	3.000	5.800
		if $\geq 3,00$	2.000	3.000	5.000
	Da 5.001 a 10.000 ab.	if < 1,00	6.000	3.700	9.700
		$1,00 \leq \text{if} < 3,00$	2.800	3.700	6.500
		if $\geq 3,00$	2.000	3.700	5.700
	Superiore a 10.000 ab.	if < 1,00	6.000	4.200	10.200
		$1,00 \leq \text{if} < 3,00$	2.800	4.200	7.000
		if $\geq 3,00$	2.000	4.200	6.200

A.1.2. Tabella parametrica per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione

a1) Classi di ampiezza dei comuni	a2) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione di zona	
Abitanti residenti al 31-12-1975	Variazione % dal 1971 al 1975	Par.	Orografiche fisiche	e Par.	Zona territoriale Omogenea	Par.
Fino a 2.000	diminuzione	0,60	pendenza oltre il 10%	1,20	A centro storico	0,25
	stasi	0,70			B completamento	0,30
	aumento	0,80			C espansione	0,80
Da 2.001 a 5.000	diminuzione	0,70	pendenza dal 5% al 10%	1,10	E agricola	1,30
	stasi	0,80			A centro storico	0,25
	aumento	0,90			B completamento	0,30
					C espansione	0,90
					E agricola	1,40
					A centro storico	0,30
Da 5.001 a 10.000	diminuzione	0,80	pianura	1,00	B completamento	0,40
	stasi	0,90			C espansione	1,00
	aumento	1,00			E agricola	1,50
					A centro storico	0,40
Da 10.001 a 50.000	diminuzione	0,80	costa	1,20	B completamento	0,50
	stasi	0,90			C espansione	1,10
	aumento	1,00			E agricola	1,60
					A centro storico	0,40

Oltre a 50.000	diminuzione	0,90
	stasi	1,00
	aumento	1,10

A centro storico	0,50
B completamento	0,60
C espansione	1,10
E agricola	1,60

TABELLA A.2. - legge 28-1-1977 n. 10 comma 1

INDUSTRIA - ARTIGIANATO

A.2.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione

	Urbanizzazione primaria L/mq	Urbanizzazione secondaria L/mq (1)	Totale L/mq
Industria	10.300	4.400	14.700 (2)
Artigianale"	10.300	2.120	12.420

(1) Il costo è espresso in L/mq di superficie di pavimento.

(2) il costo è al netto delle spese per gli allacciamenti, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione e la sistemazione dei luoghi ; il calcolo di tali costi è effettuato dai Comuni.

A.2.2. Tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

a ₁) Classi di ampiezza dei comuni	a ₂) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione di zona		
	Abitanti residenti al 31-12-1975	Variazione % dal 1971 al 1975	Par.	Orografiche e fisiche	Par.	Zona territoriale omogenea	Par.
							Ind. Art.
Fino a 5.000	diminuzione	0,70	pendenza oltre il 10%	1,20	A centro storico	—	0,8
					B completamento		0,9
	stasi	0,80			C espansione	—	1,2
					D insed./prod.	1,0	1,0
	aumento	0,90			E agricola	1,2	1,5
Da 5.001 a 10.000	diminuzione	0,80	pendenza dal 5% al 10%	1,10	A centro storico	—	0,7

					B completamento		0,9
	stasi	090					
			pianura	1,00	C espansione	—	1,3
	aumento	1,00	costa	1,20	D insed./prod.	1,0	1,0
					E agricola	1,4	1,5
Superiore a 10.000	diminuzione	0,90			A centro storico	—	0,6
					B completamento	—	1,0
	stasi	1,00			C espansione	—	1,4
	aumento	1,10			D insed./prod.	1,0	1,0
					E agricola	1,5	1,5

TABELLA A.3. - Legge 28-1-1977 n. 10 art. 10 comma 2
 TURISMO / COMMERCIO / ATTIVITÀ' DIREZIONALI

A.3.1.1. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione turismo

Densità fondiaria	Urbanizzazione primaria L/mc	Urbanizzazione secondaria L/mc	Totale L/mc
$if \leq 1,5$	4.708	3.239	7.947
$1,5 < if \leq 3,0$	2.829	3.239	5.968
$if > 3,0$	1.746	3.239	4.985

A.3.1.2. Costo teorico base delle opere di urbanizzazione commercio / attività direzionali'

Densità fondiaria	Urbanizzazione primaria L/mq (1)	Urbanizzazione secondaria L/mq	Totale L/mq
$if \leq 1,5$	15.400	6.300	21.700
$1,5 < if \leq 3,0$	9.200	6.300	15.500
$if \geq 3,00$	4.600	6.300	10.900

(1) Il costo è espresso in L/mq di superficie di pavimento.

A.3.2. Tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

a ₁) Classi di ampiezza dei comuni	a ₂) Andamento demografico		b) Caratteristiche geografiche		c) Destinazione dr zona			
	Variazione % dal 1971 al 1975	Par.	Orografiche e fisiche	Par.	Zona territoriale omogenea	Param.		
						Tur.	Co m	Dir.
Fino a 10.000	diminuzione	0,80	pendenza oltre il 10%	1,20	A centro storico	1,0	0,8	0,9
					B completamento	0,8	0,7	0,8
	stasi	0,90			C espansione	1,2	0,8	1,2
	aumento	1,00			D insed./prod.	—	1,0	1,0
	E agricola (1)	0,8			—	—		
	F attrezzature	0,9			0,9	0,9		
Da 10.001 a 50.000	diminuzione	0,90	pendenza dal 5% al 10%	1,10	A centro storico	1,0	1,0	1,2
					B completamento	1,0	0,9	1,1
	stasi	1,00	pianura	1,00	C espansione	1,2	0,9	1,2
	aumento	1,10	costa	1,20	D insed./prod.	—	1,2	1,2
					E agricola (1)	10	—	—
	F attrezzature	10	10	1,0				
Superiore a 50.000	diminuzione	0,90			A centro storico	1,2	1,2	1,6
					B completamento	1,1	1,0	1,2
	stasi	1,00			C espansione	1,3	1,0	1,2
	aumento	1,10			D insed./prod.	—	1,3	1,3
					E agricola (1)	1,5	—	—
	F attrezzature	1,1			1,3	1,3		

(1) Per le sole attività di agriturismo ai sensi della legge.

TABELLA A.4. - Legge 28-1-1977 n. 10 art. 6
 TABELLA PARAMETRICA PER LA DETERMINAZIONE DELLA
 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE/RESIDENZA

Classi di ampiezza dei comuni	Caratteristiche dell'edificio (1) %		Tipologia dell'edificio %		Ubicazione zona territoriale omogenea %		Quota massi ma (3)
Fino a 5.000	lusso	6	a blocco con più di due alloggi	1	B	5	14%
	medie	2	a schiera con più di due alloggi	2	C	3	
	economiche	1	fino a due alloggi (2)	3	altre zone (2)	5	
Da 5.001 a 10.000	lusso	6	a blocco con più di due alloggi	2	B	6	16%
	medie	3	a schiera con più di due alloggi	3	C	4	
	economiche	2	fino a due alloggi (2)	4	altre zone (2)	6	

Da 10.001 a 50.000	lusso	7	a blocco con più di due alloggi	2	B	6	18%
	medie	4	a schiera con più di due alloggi	4	C	5	
	economiche	2	fino a due alloggi (2)	5	altre zone (2)	6	
Oltre 50.000	lusso	7	a blocco con più di due alloggi	3	B	7	20%
	medie	5	a schiera con più di due alloggi	5	C	6	
	economiche	3	fino a due alloggi (2)	6	altre zone (2)	7	

(1) Ai fini dell'applicazione della presente Tabella n. 4 e con riferimento alla tabella "quadro generale delle categorie" di cui alla legge 11-8-1939, n. 1249 e successive modificazioni e integrazioni, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:

- lusso quelli compresi nella categoria A1, A7, A8;
- tipo medio quelli compresi nelle categorie A2, A9, B1, B2, B5, B6, B7 (e non compresi nelle categorie dell'art. 9 lettera f della legge n. 10/1977);
- tipo economico quelli compresi nelle categorie A3, A4, A5 e A11.

(2) Esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale ed industriale (alloggio di custode o del proprietario) per questi valgono, in ciascuna classe di ampiezza dei comuni, il parametro relativo alle case a schiera e quello della zona territoriale omogenea C).

(3) Per le costruzioni in zona A, per qualsiasi caratteristica e

tipologia dell'edificio, si assume, per ciascuna classe di Comuni, la quota massima.

ALLEGATO " B "

Convenzione tipo e tabelle parametriche ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Convenzione-tipo ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 allegata alla legge regionale concernente " norme di attuazione della legge statale 28 gennaio 1977, n. 10".

REPUBBLICA ITALIANA COMUNE D'I PROVINCIA DI

Tra i Signori

che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. in data esecutiva a tutti gli effetti;

che agisce in atto nella sua qualità di e quindi di legale rappresentante della ditta

all'uopo autorizzato (con deliberazione dell'Assemblea n. in data);

che nel prosieguo dell'atto verrà denominato per brevità " Ditta concessionaria " ;

Premesso :

— che la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e la legge regionale di attuazione stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

— che la Ditta concessionaria ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire per una area di sua proprietà (di cui è titolare del diritto di superficie);

— che la Ditta concessionaria, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento della-quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa all'incidenza del costo di costruzione, si è dichiarata disposta ad impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

— che la Ditta concessionaria, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione, si è dichiarata disposta ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione; (ovvero a concorrere nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi del punto b art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Salvo il pagamento della differenza tra costo delle opere eseguite e importo minimo stabilito dal Comune per la zona in cui si realizza la costruzione. Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Tipologia e caratteristiche costruttive degli alloggi

La Ditta concessionaria, che intende ottenere la concessione per realizzare sull'area descritta in censo al Fg. mapp. ,della superficie di mq. circa, evidenziata con perimetro di colore nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale

ed integrante, un programma edilizio che prevede la costruzione di n. fabbricati ad uso abitazione in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. di protocollo generale in data, che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico, e che dichiara di essere proprietaria dell'area sopradescritta, (o superficiaria) si impegna a destinare l'erigenda costruzione ad abitazioni.

Tali abitazioni secondo il progetto sopracitato risultano non di lusso, infatti è prevista la realizzazione di n.....abitazioni con la tipologia (1).

Art. 2 - Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

La ditta concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli alloggi stessi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 3 - Prezzo medio di prima cessione

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi costruiti, non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare le lire

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle di cui all'allegato B della citata legge.

Per superficie complessiva ai fini della presente convenzione si intende quella richiamata all'art. 2 del D.M. del 10 maggio 1977.

In particolare si intende la superficie di pavimento dell'alloggio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguanci, vani porte e finestre logge e balconi. Detta superficie andrà aumentata fino ad un massimo del 60% del totale della superficie non residenziale, destinata ai servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale secondo quanto stabilito dal citato decreto ministeriale.

Art. 4 - Variazione prezzi

E' consentita la variazione del prezzo base medio di prima cessione degli alloggi sulla base delle variazioni del bollettino dei costi per fabbricato di nuova costruzione pubblicati dall'ISTAT, per la Provincia di, escluse da tale revisione la quota parte relativa al costo dell'area e al costo dell'urbanizzazione primaria e secondaria. Tale variazione non potrà avere frequenza inferiore al biennio anche in caso di prima applicazione.

Art. 5 - Aggiornamento prezzi

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo della prima cessione aggiornato in

base agli indici ISTAT, con frequenza non inferiore al biennio, dei prezzi al consumo e tenendo conto di una percentuale di deprezzamento secondo la seguente tabella :

— da 0 a 5 anni	0%
— da 5 a 10 anni fino al	5%

(1) E' da specificare dettagliatamente nella singola convenzione la tipologia e le caratteristiche costruttive degli alloggi così come specificate nel progetto per cui è richiesta la concessione. Si tenga conto che la tipologia costruttiva deve riguardare edifici a blocco isolato, in linea o a schiera, e unifamiliare; gli alloggi devono avere le caratteristiche di superficie previste dal D.M. 425 del 20 gennaio 1967. Deve altresì venire prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa posta dal vigente strumento urbanistico con una tolleranza in meno fino al 10%.

— da 10 a 20 anni fino al	10%
— da 20 a 30 anni fino al	20%

Art. 6 - Canone, di locazione

I canoni di locazione sono pari al 4% del prezzo di cessione e potranno essere rivisti ogni qualvolta le variazioni dell'indice di cui all'art. 5 superino il 10%, rispetto alla data di inizio della locazione e rispetto alla data in cui sono state effettuate le precedenti revisioni del canone secondo le variazioni dei costi al consumo dell'ISTAT, con frequenza non inferiore al biennio, anche in caso di prima applicazione.

Sono a parte le spese condominiali.

Art. 7 - Esonero quota costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti artt. 3, 4, 5, 6 dalla ditta concessionaria, il Comune esonera la ditta stessa dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa all'incidenza del costo di costruzione.

Art. 8 - Spese di urbanizzazione

La ditta concessionaria si impegna ad eseguire direttamente le seguenti opere di urbanizzazione, in conformità alla planimetria e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante:

- A) Strade - parcheggi per mq.
- B) marciapiedi per mq.
- C) verde per mq.
- D) collettori fognatura per mt.
- E) rete acquedotto per mt.
- F) illuminazione per n. punti luce

— Si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in conformità ai progetti e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante.

— Si impegna a corrispondere L. quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero a corrispondere L. quale conguaglio tra gli importi dovuti per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e quelli relativi alle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla ditta concessionaria. Tutte le opere andranno eseguite entro anni dalla data della presente convenzione e comunque ultimate entro il termine fissato per l'ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale.

La ditta concessionaria ha prestato garanzia fidejussoria dell'importo di L. con lettera fidejussoria di
(idoneo istituto bancario o assicurativo).

Art. 9 - Esonero spese di urbanizzazione

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 - Destinatari degli impegni

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla ditta concessionaria, anche i successori ed aventi causa nella proprietà dei fabbricati, e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art. 11 - Diritto di prelazione

Il Comune può esercitare, in ordine a ogni proposta di cessione e di locazione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali.

Art. 12 - Sanzioni a carico del concessionario inadempiente

Il concessionario deve fornire idonea garanzia fidejussoria degli obblighi convenzionali.

Nel caso che il Comune accerti violazioni delle norme contrattuali relativamente al prezzo di cessione o al canone di

locazione o di altre norme contrattuali, non definite nell'atto di concessione, il concessionario è tenuto al contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 più gli eventuali interessi di mora in proporzione agli alloggi ceduti in difformità della convenzione.

Restano ferme le sanzioni previste all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e degli articoli 8 (ultimo comma) 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 13 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti o conseguenti alla cessione dell'area in oggetto sono a carico della ditta concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di Edilizia Popolare D.P.R. n. 601/1973, n. 642/1972 e n. 633/1972, nonché quella prevista dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 14 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha una durata di validità di anni

.....

TABELLA B.I. Coefficienti di moltiplicazione del costo teorico base di costruzione

1) Tipologia edilizia		2) Situazione geografica		3) Ampiezza del comune		4) Sistema costruttivo	
Torre	0,95	pendenza oltre il 10%	1,10	fino a 5.000 abitanti	0,90	misto tradizionale	1,00
						con prefabbricazione strutturale	
Linea	1,00			da 5.001 a 10.000 abitanti	0,95		
		pendenza tra il 5% ed il 10%	1,05			riscaldamento a pannelli solari	1,05
Schiera	1,10			da 10.001 a 100.000 abitanti	1,00		
						struttura per zona sismica	1,05
		pianura	1,00				
Unifamiliare	1,20			oltre 100.000 abitanti	1,10	intervento di restauro e risanamento	1,10

Il costo teorico base su cui si applicano i coefficienti della tabella è quello previsto dall'art. 10 della legge regionale concernente "norme di attuazione della legge statale n. 10 del 28-1-1977".

Le caratteristiche degli edifici (oltre al rispetto dei regolamenti edilizi e delle norme di attuazione dei comuni in cui sono previsti gli interventi) devono essere conformi a quelli stabiliti dal D.M. 20-1-1967 n. 425.

Non possono essere convenzionati gli edifici residenziali di cui alle classi censuarie A1, A8.

Nel determinare il costo del restauro il coefficiente relativo alla tipologia edilizia a torre non può essere applicato.

Per gli interventi nelle isole della laguna veneta saranno applicate, percentualmente, le maggiorazioni medie di costo desunte dalle tabelle del Genio Civile di Venezia per le categorie dei lavori da eseguire nelle isole rispetto ai costi medi previsti per la terraferma della provincia di Venezia.

Per i Comuni di cintura delle città capoluogo di provincia si usa il coefficiente dei Comuni tra 10.000 e 100.000 abitanti pari a 1,00 della colonna 3).

TABELLA B.2. Quote percentuali massime ammissibili riferite alle singole zone territoriali omogenee (ZTO) e divise per classi di ampiezza dei comuni da applicare al costo di costruzione per la determinazione del costo del terreno

CLASSI ZTO	Fino a 5.000 abitanti						Da 5.001 a 10.000 abitanti						Da 10.001 a 50.000 abitanti						Oltre 50.000 abitanti														
	ZTO		Tipologia				if densità fondiaria		ZTO		Tipologia				if densità fondiaria		ZTO		Tipologia				if densità fondiaria		% Max ZTO								
	T	L	S	U	< 1	> 3	T	L	S	U	< 1	> 3	T	L	S	U	< 1	> 3	T	L	S	U	< 1	> 3									
A	14	3	2					15	3	2					16	3	2					17	3	2					20 %				
B	9	3	2	1	1	2	3	10	3	2	1	1	2	3	11	3	2	1	1	2	3	12	3	2	1	1	2	3	18 %				
C	5	4	3	2	1	1	2	3	6	4	3	2	1	1	2	3	7	4	3	2	1	1	2	3	8	4	3	2	1	1	2	3	15 %
Altre	3	3	2	1	1	2	3	4	3	2	1	1	2	3	5	3	2	1	1	2	3	6	3	2	1	1	2	3	12 %				
% Max per classi	17%						18%						19%						20%														

La somma dei punti percentuali deve essere riferita, per classe di Comune, alla sola riga relativa alla Z.T.O. in cui è previsto l'intervento. La percentuale risultante è il massimo ammesso e va applicata, ai sensi della legge n. 10 del 28-1-1977, al costo di costruzione, come determinato dal Ministero dei LL.PP. con decreto del 10-5-1977.

Tipologia dell'edificio: Densità Edilizia - Indice

	fondario:
	< inferiore a 1 mc/mq
T= a torre	1
L= in linea	1
S = a schiera	— compreso fra 1 e 3
U = unifamiliare	mc/mq
	3
	> superiore a 3 mc/mq
	3

TABELLA B.3. Componenti per la determinazione del prezzo di
cessione
degli alloggi a metro quadrato

- 1) Costo teorico base di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 10 della legge regionale concernente “ Norme di attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977 ” ed elaborato secondo la tabella B1.
- 2) Oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale presa sulla base delle tabelle, parametriche emanate dalla Regione.
- 3) Oneri di prefinanziamento e preammortamento calcolati come massimo nella misura del tasso ufficiale di sconto aumentato del 10% da applicarsi al costo al metro quadrato di cui al punto 1) per intero e per un massimo di 10 mesi.
- 4) Costo del terreno determinato secondo il disposto del 3° comma dell'art. 8 della legge n. 10 del 28-1-1977, oppure secondo l'allegata tabella B2.
- 5) Oneri per spese promozionali e tecniche in misura non superiore all'8% del costo per metro quadrato di cui al punto 1).

ALLEGATO " C "

Elenco di comuni esonerati dall'obbligo della redazione del programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TABELLA C - Legge 28-1-1977 n. 10 art. 13

Elenco dei Comuni esonerati dall'obbligo della redazione del programma pluriennale di attuazione

BELLUNO

Calalzo di Cadore, Canale d'Agordo, Cencenighe Agordino, Cibiana di Cadore, Colle S. Lucia, Danta, Gosaldo, Lamon, La Valle Agordina, Lozzo di Cadore, Ospitale di Cadore, Perarolo di Cadore, Pieve d'Alpago, Quero, Rivamonte Agordino, S. Gregorio nelle Alpi, S. Tomaso Agordino, Selva di Cadore, Seren del Grappa, Sospirolo, Vallada Agordina, Valle di Cadore, Vas, Vodo di Cadore, Voltago Agordino, Zoppè di Cadore.

PADOVA

Agna, Anguillara Veneta, Arre, Arzergrande, Bagnoli di Sopra, Barbona, Boara Pisani, Bovolenta, Brugine, Campodoro, Candiana, Carceri, Carrara S. Stefano, Cartura, Caslelbaldo. Cinto Euganeo, Correzzola, Gazzo, Granze, Lozzo Atestino, Masi, Massanzago, Megliadino S.F., Megliadino S.V., Merlara, Pernumia, Piacenza d'Adige, Polverara, Ponso, Ponte-longo, Pozzonovo, Saletto, S. Pietro Viminario, S. Margherita d'Adige, S. Elena, S. Urbano, Terrassa Padovana, Tribano, Urbana, Veggiano, Vescovana, Vighizzolo d'Este, Villa Estense.

ROVIGO

Ariano nel Polesine, Bagnolo di Po, Bergantino, Bosaro, Calto, Canaro, Canda, Castelguglielmo, Castelnuovo Bariano, Ceneselli, Ceregnano, Corbola, Crespino, Ficarolo, Fiesso Umbertiano, Frassinelle Polesine, Gaiba, Gavello, Giacciano con Bar., Guarda Veneta, Lusia, Melara, Papozze, Pettorazza Grimani, Pincara, Polesella, Pontecchio Polesine, Salara, S. Bellino, S. Martino di Venezze, Stienta, Trecenta, Villamarzana, Villanova del Ghebbo, Villanova Marchesana.

TREVISO

Arcade, Cavaso del Tomba, Chiarano, Cimadolmo, Cison di Valmarino, Fontanelle, Gorgo di Monticano, Meduna di Livenza, Morgano, Paderno del Grappa, Possagno, Povegliano, Refrontolo, Revine Lago, Salgareda, S. Pietro di Feletto, S. Polo di Piave, Sarmede, Zenson di Piave.

VENEZIA

Annone Veneto, Ceggia, Cinto Caomaggiore, Cona, Gruaro, Teglio Veneto, Torre di Mosto.

VERONA

Angiari, Arcole, Belfiore, Bevilacqua, Bonavigo, Boschi Sant'Anna, Brentino Belluno, Cazzano di Tramigna, Concamarise, Dolcè, Erbè, Fumane, Isola Rizza, Marano di Valpolicella, Mezzane di Sotto, Nogarole Rocca, Palù, Pressana, Rivoli Veronese, Roncà, Roverchiara, Roveredo di Guà, S. Giovanni Ilarione, S. Mauro di Saline, Sorgà, Terrazzo, Tregnago, Trevenzuolo, Veronella, Vestenanova, Vigasio, Zimella.

VICENZA

Agugliaro, Albettono, Alonte, Altissimo, Asigliano Veneto, Bressanvido, Brogliano, Caltrano, Calvene, Campiglia dei Berici, Campolongo sul Brenta, Carré, Cartigliano, Castegnero, Chiuppano, Cogollo del Cengio, Conco, Crespadoro, Foza Gambugliano, Grancona, Grumolo delle Abb., Laghi, Lastebasse, Mason Vicentino, Molvena, Monte di Malo, Montegaldella, Monteviale, Mossano, Nanto, Nogarole Vicent., Orgiano, Pedemonte, Pianezze, Poiana Maggiore, Posina, Pozzoleone, Rotzo, Salcedo, S. Germano dei Berici, S. Pietro Mussolino, S. Vito di Leguzzano, Schiavon, Valdastico, Valstagna, Velo d'Astico, Villaga, Zermeghedo, Zovencedo.