

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Parti PRIMA e SECONDA

Cagliari, lunedì 20 febbraio 1978

Si pubblica ogni decade ed eccezionalmente quando occorre esclusi i giorni festivi.

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - CAGLIARI Via Cino da Pistoia, 16 - Tel. 498.367

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO: a) parti I e II - abbonamento annuo L. 7.000 - un fascicolo L. 150 - un fascicolo delle annate precedenti L. 300 - b) parte III - abbonamento annuo L. 6.500 - un fascicolo L. 150 - un fascicolo delle annate precedenti L. 300. - Per l'Estero, esclusi i paesi della Comunità Economica Europea, tutti i prezzi si intendono raddoppiati. I fascicoli disguidati devono essere richiesti entro 30 giorni dalla data di pubblicazione. L'importo degli abbonamenti deve essere versato esclusivamente sul c/c postale n. 10/535, intestato al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna - Cagliari.

AVVERTENZE - Il Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna si pubblica in Cagliari ed è suddiviso in tre parti: nella PRIMA parte sono pubblicati tutte le leggi e i regolamenti della Regione, i decreti del Presidente della Giunta e quelli degli Assessori - integralmente o in sunto - che possono interessare la generalità dei cittadini, nonché le disposizioni e i comunicati emanati dal Presidente della Giunta e dal Consiglio e dagli Assessori; nella SECONDA parte sono pubblicati le leggi e i decreti dello Stato che interessano la Regione, le circolari la cui divulgazione sia ritenuta opportuna e gli annunci ed avvisi prescritti dalle leggi e dai regolamenti vigenti nella Regione; nella TERZA sono pubblicati gli annunci e gli avvisi di cui per legge era obbligatoria la pubblicazione nei soppressi fogli degli annunci legali delle Province e quelli liberamente richiesti dagli interessati, ovvero prescritti da leggi dello Stato.

Il Bollettino Ufficiale è in vendita presso la Direzione in Via Cino da Pistoia 16, Cagliari alla quale possono richiedersi anche i fascicoli arretrati, nonché presso le Sezioni di controllo sugli atti degli Enti Locali di Nuoro, Oristano e Sassari.

SOMMARIO

PARTE PRIMA

LEGGI E DECRETI

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1973, n. 70.

Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10.

pag. 337

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1978, n. 71-U.

Determinazione della quota del contributo di concessione afferente il costo di costruzione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

pag. 351

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1978, n. 72-U.

Approvazione della Convenzione-tipo per gli interventi di edilizia abitativa, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10.

pag. 354

PARTE SECONDA

(Gazzetta Ufficiale n. 27 del 29.1.1977)

LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.

Norme per la edificabilità dei suoli.

pag. 357

(Gazzetta Ufficiale n. 330 del 16.12.1975)

DECRETO MINISTERIALE 3 ottobre 1975.

Determinazione del costo massimo al metroquadrato di cui al terzo comma dell'art. 8 della legge 1.0 novembre 1965, n. 1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia.

pag. 364

(Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31.5.1977)

DECRETO MINISTERIALE 10 maggio 1977.

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

pag. 367

PARTE PRIMA

LEGGI E DECRETI

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1973, n. 70.

Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Visto lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

Vista la legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la legge 28.1.1977, n. 10, recante norme per la edificabilità del suolo, ed in particolare gli articoli 3, 5 e 10;

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 31 gennaio 1978, n. 72-U.

X Approvazione della Convenzione-tipo per gli interventi di edilizia abitativa, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Visto lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

Vista la legge 17.8.1942, n. 1150 e successivamente modifiche e integrazioni;

Vista la legge 28.1.1977, n. 10, recante norme per la edificabilità del suolo ed in particolare gli articoli 7 e 8;

Vista la legge regionale 9.3.1976, n. 10;

Vista la legge regionale 7.1.1977, n. 1;

Rilevato che per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della L. 28.1.1977, n. 10 è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 8 della predetta legge;

Sentita la Commissione Speciale per l'Ecologia ed Urbanistica del Consiglio Regionale;

Su conforme deliberazione della Giunta Regionale del 27.12.1977, e 27.1.1978;

Decreta

Art. 1

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui all'art. 7 della legge 28.1.1977, n. 10 è approvata la convenzione-tipo allegata al presente decreto e relativi criteri a cui devono uniformarsi le convenzioni comunali o gli atti d'obbligo per l'edilizia convenzionata.

Art. 2

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 3

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del 1.º comma dell'art. 8 della legge 28.1.1977, n. 10 sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Il presente decreto verrà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda ed entrerà in vigore in giorno della sua pubblicazione.

Cagliari, lì 31 gennaio 1978.

Carrus

Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, di cui alla legge 28.1.1977, n. 10 - Comune di Provincia di

Il Signor (quale legale rappresentante della Soc., giusta delibera che si allega alla lett.) da una parte;
e il Comune di in persona del Sindaco in carica all'uopo autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega alla lett. dall'altra;

PREMESSO

— che il Signor (la Società, per la quale il comparente Sig. agisce), in data ha presentato al Sindaco di istanza per lo ottenimento, ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10, della concessione a edificare su un'area sulla quale ha titolo per l'ottenimento della concessione (ovvero ad intervenire su un edificio esistente).

— che l'area (ovvero l'edificio) oggetto della concessione suddetta, contrassegnata catastalmente e confinante con e più precisamente individuata nella planimetria allegata alla lett. è compresa:

1) * nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (o P.d.F.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. del

2) * nelle previsioni di zona del P.R.G. (o P.d.F.) del Comune di, esonerato dalla formulazione del programma pluriennale di attuazione in base all'art. 13, comma 3.º, della L. 28.1.1977, n. 10, e della legge regionale n.;

3) * nelle previsioni di zona del P.R.G. (o P.d.F.) del Comune di;

* 1) e 2) sono le due ipotesi in caso di sussistenza di legge regionale disciplinante i programmi pluriennali di attuazione.

*3) Per la fase transitoria nelle more del provvedimento legislativo regionale sui P.P.A. e per gli interventi purché consentiti dai vigenti strumenti urbanistici, al di fuori dei programmi pluriennali di attuazione.

— che, comunque, la richiesta di concessione è conforme alla normativa vigente in materia ed alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e relativi piani di attuazione;

— che in particolare sull'area (nell'edificio) suddetta dovranno essere realizzati n. edifici (vani) secondo la planimetria allegata;

— che il Sig. (la Società), che nel proseguo dell'atto verrà denominato per brevità anche «concessionario», si impegna a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione. (ovvero a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione);

— che per la realizzazione dell'intervento. di cui alla planimetria allegata il concessionario intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri di cui alla L. 28.1.1977, n. 10;

— che il concessionario, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa all'incidenza del costo di costruzione, si è dichiarato disposto ad impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predefiniti.

— che per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'alloggio, queste dovranno corrispondere a quelle previste dal decreto legge 6 settembre 1965, n. 1022 convertito, con modificazioni, nella legge 1.º novembre 1965, n. 1179 e successive modifiche ed integrazioni, con possibilità di incremento della superficie utile abitabile fino alla misura massima del 30%, con esclusione degli alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2.8.1969; (1)

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Concessione a edificare

Il Comune di rilascia al Sig. (alla Società. in persona del componente.) la concessione a edificare sull'area. di mq. (ovvero dell'edificio), evidenziata con perimetro di colore. nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale e integrante per la costruzione di n. edifici (vani) residenziali per un totale di n. alloggi, ai sensi delle leggi, strumenti e prescrizioni urbanistiche vigenti.

Il «Concessionario» dichiara di avere titolo per richiedere la concessione, come comprova la documentazione allegata alla istanza di concessione.

Art. 2

Oggetto della concessione

Il Concessionario si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati secondo i criteri e parametri di cui ai successivi articoli.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, su richiesta del Concessionario, il costo delle aree è stabilito in L/mq., pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione (ed accertato dai competenti Uffici finanziari ai fini dell'imposizione fiscale).

Art. 3

Vincoli di destinazione d'uso

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione.

Art. 4

Corrispettivo della concessione

Il corrispettivo per la concessione di cui all'art. 3 della L. 28.1.1977, n. 10, è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione.

Art. 5

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (P_i) - da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi - è stabilito in L. per mq. di superficie complessiva (S_c).

Tale prezzo è ricavato in base a:

a) costo delle aree nella misura di L. secondo la determinazione effettuata dalla Regione e pari al.% (2) del costo di costruzione calcolato ai sensi dei commi 1.º e 2.º dell'art. 6 L. 28.1.1977, n. 10 e del successivo punto c).

(1) Possono convenzionarsi, anche se eccedenti i limiti di superficie utile abitabile anzidetti, le costruzioni tipiche dei centri rurali sardi, escluse quelle ricadenti all'interno di aree classificate «E» ed «F» dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

(2) Per i Comuni capoluogo di provincia: il 18% per gli interventi previsti nelle aree che rientrano nei piani per la edilizia economica e popolare; il 20% per gli interventi al di fuori delle aree comprese nel P.E.E.P.; per gli altri Comuni il 16%.

b) costo delle opere di urbanizzazione, come definito in conformità ai provvedimenti regionali in materia, e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall'art. 4 L. 29.9.1964, n. 847, e dall'art. 44 L. 22.10.1971, n. 865 nella misura di L.

c) costo di costruzione stabilito nella misura di lire determinato annualmente con decreto Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui al 3.o comma dell'art. 8, L. 1.11.1965, n. 1179, compreso nella classe di edifici e nella tipologia. individuata nello stesso decreto e corrispondente a quella dell'intervento di edilizia convenzionata in oggetto.

d) una maggiorazione dei costi di cui sopra per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute nella misura di L. corrispondente al % del costo di costruzione di cui al precedente punto c).

e) IVA nella misura di L. corrispondente al % del costo di costruzione.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi è suscettibile di periodiche variazioni con periodicità non inferiore al biennio nel modo seguente:

— una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto In/I tra l'indice provinciale ISTAT del costo delle costruzioni di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori, (In) e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione (I) riferito alla data di emanazione del decreto del Ministro dei LL.PP. di determinazione del costo in vigore alla data di stipulazione della convenzione.

— una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto Iv/In tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita (Iv) e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione (In), riferito alla data di emanazione del decreto del Ministro dei LL.PP. di determinazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori.

— una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:

a) dalla data di definizione del P_i al 5.o anno: 0%

b) dal 6.o anno al 30.o anno: 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio.

In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un «terzo» scelto d'intesa fra le parti stesse.

In difetto di intesa sulla scelta del «terzo» il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio arbitrale, che potrà decidere a maggioranza, composto di tre esperti di cui uno nominato dal Comune, uno dall'I.A.C.P. e uno dal concessionario che stipula la presente convenzione.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo venga assistito da contributo dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri Enti pubblici e tenuto conto che in tal caso gli assegnatari e gli acquirenti delle abitazioni dovranno essere solo soggetti titolari dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli Enti soprandicati.

Art. 6

Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi

Il Canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio, calcolato secondo i criteri ed i valori di cui al precedente art. 5,

Il Canone di locazione, che sarà suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$C_r = C_i \frac{I_2}{I_1}$$

ove:

C_r = canone revisionato;

C_i = canone iniziale di cui al comma primo;

I_1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I_2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza di certificato di abitabilità.

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

Art. 7

Durata della Convenzione

La presente convenzione stipulata ai sensi degli artt.

7 e 8 della L. 28.1.1977, n. 10 ha una durata di validità di anni venticinque.

Art. 8

Destinatari degli impegni

Gli obblighi, gli oneri e i vincoli derivanti dalla presente convenzione si trasmettono ai successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e, pertanto, devono essere trascritti nei Registri Immobiliari.

Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o 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.

PARTE SECONDA

(Gazzetta Ufficiale n. 27 del 29.1.1977)

LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.

Norme per la edificabilità dei suoli.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato:

Il Presidente della Repubblica
promulga

la seguente legge:

Art. 1

*(Trasformazione urbanistica del territorio
e concessione di edificare)*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Art. 2

(Piani di zona e demani comunali di aree)

Per le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta fermo il regime previsto dalle norme della stessa legge n. 865.

Anche per tali aree è necessario il provvedimento del sindaco di cui all'articolo 1 della presente legge.

Il primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, già sostituito dall'articolo 29 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

«L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato».

L'articolo 26 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato. Le aree già vincolate ai sensi di detto articolo sono assoggettate al regime previste dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto previsto nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dello stesso articolo 35 per ciò che concerne i requisiti soggettivi.

Nei comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento, l'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, si applica fino alla data del 31 dicembre 1980.

Art. 3

(Contributo per il rilascio della concessione)

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Art. 4

(Caratteristiche della concessione)

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'articolo 41-quinquies, primo e terzo comma, della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in conside-