Spedizione in abbonamento postale - Gruppo II

Anno 30° - Numero 22

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Parti PRIMA e SECONDA

Cagliari, giovedì 18 maggio 1978

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

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

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBBONAMENTO: *a*) parti I e II - abbonamen annuale L. 7.000 - un fasciscolo L. 150 - un fascicolo delle annate precedenti L. 300 — *b*) parte III - abbonamento annuale 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 s 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 del 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 annunzi ed avvisi prescritti dalle leggi e dai regolamenti vigenti nella Regione; nella TERZA sono pubblicati gli annunzi e gli avvisi di cui per legge era obbligatoria la pubblicazione nei soppressi fogli degli annunzi 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 1978, n. 70-u.

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

pag. 746

DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 11 aprile 1978, n. 362-u.

Correzioni ai decreti dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ad Urbanistica recanti: «Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10 «Determinazione delle quote del contributo di concessione afferente il costo di costruzione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10».

pag. 746

PARTE SECONDA

COMUNICATO DELL'ASSESSORATO DEGLI EE.LL., FINANZE E URBANISTICA

Riunioni periodiche 1978 su materia urbanistica.

pag. 746

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA, 20 marzo 1978, n. 2-A (Ma-Per).

Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. 1.8.1977, nr. 9743-271, pubblicato nel BUR n. 29 dell'.8.8.1977.

pag. 747

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978 - 3B (Ma Ol).

Criteri per la redazione degli studi di disciplina del territorio di cui all'art. 7 della L.R. 9.3.1976, n. 10.

pag. 764

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978, n. 4/C (Bo-Ol).

Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni - Aspetti tecnici e giuridici relativi ai piani di zona e istruzioni per il loro dimensionamento.

pag. 782

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978, n. 5-D (Am-Ma).

Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10 ed istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla aprovazione della Convenzione -tipo.

pag. 790

saria una variante al planovolumetrico, trasmettono per opportuna conoscenza i relativi elaborati tecnici unitamente alla delibera di adozione.

Cagliari, lì 20 marzo 1978.

Carrus

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 marzo 1978, n. 5-D (Am-Ma).

Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10 ed istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla aprovazione della Convenzione -tipo.

PARTE PRIMA

Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10.

Premessa

Con la circolare n. 1 del 25.3.1977 questo Assessorato aveva diramato le proprie istruzioni per l'applicazione delle norme contenute nella legge 28.1.1977, n. 10, relativa al regime della edificabilità dei suoli.

Ad un anno di distanza appaiono opportuni, sulla base dei numerosi quesiti interpretativi che da più parti sono pervenuti, ulteriori chiarimenti e suggerimenti riguardanti quelle disposizioni della legge che hanno sollevato, in sede di attuazione pratica, maggiori difficoltà e incertezze.

In particolare, si ritiene inoltre necessario impartire alle Amministrazioni Locali opportune istruzioni per la applicazione dei decreti assessoriali, emanati in data 31 gennaio 1978, che contengono le disposizioni relative alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota del contributo afferente il costo di costruzione ed alla approvazione della Convenzione-tipo.

Con questi provvedimenti la Regione Sarda, avuto riguardo alle reali esigenze dei Comuni e delle popolazioni interessate, rende operanti nel territorio isolano le norme di cui agli artt. 5, 6, 7, 8 e 10 della legge 28.1.1977, n. 10.

La prossima promulgazione della legge, già approvata dal Consiglio Regionale e trasmessa al Governo per il seguito di competenza, relativa ai programmi pluriennali di attuazione, completerà la disciplina sulla edificabilità dei suoli in Sardegna e saranno con essa ultimati gli adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale.

Art. 1

Concessione di edificare

La dizione della legge («ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale») rende estremamente opportuno che il regolamento edilizio comunale preveda espressamente una elencazione di quelle attività che sono subordinate a concessione da parte del Sindaco.

In detta elencazione, oltre alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è bene che vengano incluse anche le cave e le discariche, per la necessità di sottoporre al controllo comunale un'attività che normalmente provoca una notevole alterazione del patrimonio ambientale.

A tale proposito si richiama l'allegato 3 della circolare n. 1 del 25.3.1977.

Al fine, inoltre, di fornire indicazioni circa i possibili tipi di interventi effettuabili sul patrimonio edilizio esistente, si elencano le seguenti operazioni:

a) *manutenzione ordinaria:* comprende le piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;

b) *manutenzione straordinaria:* comprende tutte le opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici semprechè non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso;

c) *ristrutturazione edilizia:* comprende le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di un edificio e demolizione e ricostruzione di alcune parti, per ottenere un organismo diverso da quello originario;

d) *restauro:* riguarda i manufatti di interesse storico-artistico ed è un insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare e ad adeguare all'uso attuale l'organismo complessivo dell'edificio, secondo le possibilità di trasformazione insite nel suo tipo costitutivo. Esso comprende essenzialmente: la conservazione o ricostruzione delle strutture originarie; la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo; il completamento o l'introduzione ex novo degli impianti e dei locali igienici necessari all'uso attuale; la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto all'organismo tipologico.

Sono soggette a concessione anche le modificazioni

d'uso,, ancorchè non sia previsto alcun intervento edilizio, in quanto trattasi di una trasformazione urbanistica.

Per cambiamenti all'interno della stessa categoria di attività, per es. da rivendita di pane a latteria, la concessione è gratuita in quanto la modifica non comporta alcun aggravio ai fini degli oneri di urbanizzazione. Se nell'operazione suddetta sono necessarie ristrutturazioni di locali o ampliamento dei volumi la concessione dovrà essere assoggettata al pagamento degli oneri secondo quanto previsto dalla tabella A.

In caso di più operazioni, per es. modificazione d'uso e ristrutturazione, gli oneri relativi alla concessione sono da calcolarsi sommando i relativi coefficienti.

Art. 2

Piani di Zona

I primi due commi del presente articolo pongono un delicato problema di coordinamento.

Il primo comma, infatti, enuncia un principio generale di conferma, per le aree comprese nei piani di zona e per quelle acquisite ai sensi degli artt. 27 e 51 della legge 865-1971, del regime giuridico previsto dagli artt. 27 (interventi produttivi) e 35 (edilizia residenziale) della medesima legge 865-1971.

Il secondo comma dichiara altresì che anche detti interventi sono subordinati a concessione da parte del Sindaco. E' evidente che la legge non può aver voluto mutare soltanto il «nomen iuris», ma ha voluto dire che, anche per detti interventi, l'istituto della licenza edilizia è sostituito dall'istituto della concessione, con la relativa normativa.

Ciò significa innanzitutto che per gli interventi sulle aree in questione si applica sia la disciplina specifica della legge 865-1971, sia la disciplina generale della legge 28.1.1977, n. 10, restando fermo che, in forza del 1.o comma, in caso di conflitto tra le due discipline prevale, in base al principio di specialità, la normativa di settore contenuta nella legge 865 citata.

Si può quindi affermare che anche gli interventi in questione partecipano agli oneri di cui all'art. 1 della legge n. 10, ma la loro determinazione e le modalità di adempimento risultano dal coordinamento delle diverse disposizioni contenute nelle due leggi citate.

In particolare può dirsi che per l'edilizia residenziale (piani di zona e art. 51 legge 865) il costruttore dovrà, con la convenzione prevista dall'art. 35 legge 865, assumersi gli oneri di urbanizzazione e soddisfare le medesime condizioni richieste dall'art. 7 della legge n. 10; per cui potrà richiedere la concessione senza il versamento di ulteriori contributi.

Invece per gli interventi produttivi va rilevato che l'art. 27 della legge 865 non specifica il contenuto della apposita convenzione, limitandosi a prescrivere che il Comune imporrà con essa al costruttore gli oneri relativi all'intervento. Il contenuto della convenzione dovrà perciò essere integrato con le disposizioni dell'art. 10 legge n. 10-1977, restando inteso che qualora essa preveda solo oneri di urbanizzazione e non i contributi relativi alle opere di smaltimento dei rifiuti e per la sistemazione de luoghi (1.o comma art. 10), questi ultimi dovranno essere richiesti in sede di rilascio della concessione.

In merito all'estensione delle aree da destinare all'edilizia economica e popolare, si richiama la circolare n. 4-C (Bo-Ol) del 20 marzo 1978.

Si ricorda altresì che la disposizione dell'art. 2, che in particolare vieta di superare, con le aree incluse nei piani di zona, un'estensione superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare per un decennio il fabbisogno comunale complessivo di edilizia abitativa, deve essere opportunamente coordinata con la norma di cui al 2.o comma art. 13, dovendosi intendere che un Comune il quale disponga di un piano di zona dimensionato al limite massimo (70%) non possa, in sede di programma pluriennale di attuazione, individuare ulteriori aree da destinare al P.E.E.P., ma debba limitarsi a includervi aree già comprese in piani di zona approvati, a meno che fattori sopravvenuti non richiedano nuovi calcoli sul fabbisogno con conseguente possibilità di un diverso dimensionamento

Questo Assessorato ritiene inoltre opportuno suggerire ai Comuni di prevedere, nello strumento urbanistico generale o nel programma pluriennale di attuazione, che al momento della formazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, una percentuale delle aree interessate (da ricavarsi naturalmente sulla base di corretti calcoli sul fabbisogno) venga riservata all'edilizia economica e popolare.

L'individuazione concreta dell'area avverrà quindi in sede di formazione dei suddetti piani attuativi e il piano di zona potrà essere oggetto di uno studio urbanistico unitario nel caso che l'intera zona oggetto del programma pluriennale venga attuata mediante piani particolareggiati.

In alternativa alla individuazione di aree il Comune potrebbe destinare alla E.E.P. questa parte dei volumi realizzabili nell'ambito dello studio attuativo, distribuendo proporzionalmente in relazione all'estensione della proprietà l'onere derivante dalla applicazione della legge n. 167-62, prestando tuttavia attenzione a non eccedere in interpretazioni troppo elastiche delle leggi emanate in materia di edilizia economica e popolare.

Il modo di procedere di cui sopra risponde a un

fine perequativo e consente altresì di evitare che i piani di zona possano assumere le caratteristiche di quartieri emarginati ed avulsi dal contesto urbanistico generale.

Art. 4

Caratteristiche della concessione.

In relazione al primo comma, è necessario precisare quali siano i titoli che abilitano a richiedere la concessione.

Questo Assessorato ritiene che debba trattarsi di un titolo in virtù del quale il richiedente possa disporre liberamente del terreno; detto titolo può pertanto consistere nella titolarità di un diritto reale, quali proprietà, usufrutto enfiteusi, diritto di superficie, ma può anche scaturire da un accordo idoneo tra il richiedente e il proprietario che assicuri al primo la disponibilità dell'area.

Il Comune dovrà pertanto verificare l'esistenza del titolo specifico, richiedendo la presentazione di apposita documentazione. Nel caso della titolarità di un diritto reale, sarà sufficiente un certificato o una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Nel caso di disponibilità dell'area scaturente da un accordo con il proprietario, sarà opportuno richiedere copia del contratto, che dovrà essere debitamente trascritto.

Per le opere da eseguirsi su beni patrimoniali o demaniali dello Stato, il secondo comma del presente articolo stabilisce che gli interessati dovranno prima ottenere dai competenti organi dell'Amministrazione la concessione amministrativa abilitante al godimento del bene, che costituirà il titolo necessario per il successivo rilascio della concessione edilizia.

Le opere oggetto della concessione dovranno essere ultimate entro il termine fissato nell'atto di concessione, che non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo le eccezioni e le proroghe previste dalla legge.

Opere ultimate sono, per espressa disposizione, quelle abitabili o agibili, per cui può dedursi che gli interessati dovranno, entro il termine fissato per l'ultimazione, presentare domanda per il certificato di abitabilità o di agibilità, al fine di evitare possibili contestazioni e permettere al Comune il tempestivo accertamento del rispetto del termine.

Nel caso di mancata ultimazione alla scadenza fissata, dovrà essere richiesta una nuova concessione, che riguarderà la parte non ultimata.

Da ciò consegue che, per la nuova concessione, dovrà essere corrisposto un ulteriore contributo relativo alla parte non ultimata e che, nel caso di nuove disposizioni urbanistiche, la medesima concessione non potrà essere rilasciata se in contrasto con la normativa sopravvenuta.

Nel caso di uteriore rilascio di concessione appare equo e ragionevole intendere per «parte non ultimata» la porzione del fabbricato ancora da eseguire e non la «parte non abitabile».

Di conseguenza il nuovo contributo dovrà corrispondersi, per la quota concernente gli oneri di urbanizzazione con riferimento al coefficiente previsto per le opere di ristrutturazione o restauro e, per la quota relativa al costo di costruzione, a quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 6, che riguarda appunto gli interventi su edifici esistenti.

Inoltre in tutti i casi in cui è prescritta una convenzione tra il concessionario e il Comune, questi potrà cautelarsi prevedendo in essa apposite sanzioni per il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori.

Il sesto comma dell'articolo in questione stabilisce poi che «la concessione è trasferibile ai successori o aventi causa», senza porre espressamente alcuna condizione od onere in relazione al trasferimento.

Ma poichè la concessione comporta per il concessionario degli obblighi verso il Comune, alla fattispecie paiono applicabili le norme di cui agli artt. 1268 e seguenti del Codice Civile, che disciplinano le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio. D'altra parte il Comune dovrà pur verificare che il subentrante nella concessione sia in possesso di titolo idoneo.

Pertanto il trasferimento dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale, che, previa la verifica suddetta, dovrà dichiarare di aderire al trasferimento e potrà eventualmente liberare dai suoi obblighi il cedente, che in caso contrario continuerà a rispondere in solido.

A tal uopo è opportuno che l'atto di concessione contenga esplicita clausola al riguardo.

Infine va precisato che l'irrevocabilità della concessione significa che il Comune non può procedere alla revoca di essa per motivi di merito, ma ciò ovviamente non preclude la possibilità di annullamento d'ufficio per motivi di legittimità e fa salvi i casi di decadenza previsti dalla citata legge statale.

Art. 9

Concessioni gratuite.

Il presente articolo elenca una serie di opere o interventi per i quali non è dovuto il contributo di cui all'art. 3 della legge, o lo stesso è dovuto solo parzialmente, ed opere per le quali la concessione non è richiesta.

La concessione sarà totalmente gratuita nei casi previsti dalle lettere a), c), d), e), f), e g), del primo comma.

Sotto la lettera a) sono comprese le opere da realiz-

zare nelle zone agricole, che rispondano ai seguenti due requisiti:

1) che siano in funzione della conduzione del fondo, cioè al servizio dell'intrapresa agricola o zootecnica che si esercita sul fondo;

2) che il concessionario esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale, che cioè dedichi almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo all'attività agricola e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 legge 9.5.1975, n. 153).

La sussistenza di detti requisiti deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con la presentazione di idonea documentazione, con eventualmente un dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Con riferimento alla lettera b) si precisa che nel caso di ristrutturazione e restauro di edifici destinati ad abitazioni unifamiliari la concessione è gratuita in quanto rientra nella previsione di cui alla lettera d).

In relazione alla lettera d) va rilevato che l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita.

Nella lettera e) rientrano tutte le opere di ristrutturazione purchè finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumento del volume complessivo.

E' altresì compresa la realizzazione, anche con aumento di volumetria, dei volumi strettamente indispensabili per le installazioni di impianti tecnologici (termici, idraulici, elettrici, ascensori ecc.) afferenti l'uso residenziale.

Devono intendersi pertanto escluse dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, ancorchè giustificate con il miglioramento delle condizioni igieniche e statiche.

Nella dizione della lettera f) sono da comprendersi:

a) impianti, attrezzature e opere pubbliche;

b) gli impianti della RAI, dell'ENEL, e della SIP, acquedotti, fognature e simili;

c) le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonchè le altre opere di interesse generale realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;

d) opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Si ritiene però che debbano essere escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di una attività avente fine di lucro. Tale ipotesi è infatti disciplinata dal 2.o comma dell'art. 10 della legge.

Sono invece parzialmente soggette al contributo:

1) le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato (penultimo comma) per le quali la concessione è subordinata alla corresponsione della sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ex art. 5 e non anche della quota relativa al costo di costruzione;

2) le opere rientranti nella dizione della lettera b), con la avvertenza che la prevista convenzione deve essere analoga allo schema di convenzione-tipo di cui al D.A. 72-U del 31.1.1978 e che il concorso negli oneri di urbanizzazione è fissato nell'allegato A del D.A. n. 70-U del 31.1.78.

Infine l'ultimo comma dell'articolo conferma le norme della legge urbanistica che escludevano dalla assoggettabilità alla licenza le opere realizzate dalle Amministrazioni Statali. Deve pertanto ritenersi che tali opere non sono soggette a concessione nè assoggettabili al pagamento dei relativi contributi, permanendo l'obbligo, per le Amministrazioni Statali interessate alla realizzazione delle opere, di sentire il Comune come previsto dal 2.o comma dell'art. 31 della L.U. integrata al fine di accertare che le opere medesime non siano in contrasto con lo strumento urbanistico comunale vigente.

Non è ugualmente richiesta la concessione per le opere di manutenzione ordinaria (sub. lett. C).

Art. 15

Sanzioni amministrative.

L'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal citato articolo presuppone anzitutto che si distingua tra le opere eseguite in totale difformità e quelle realizzate in parziale difformità dalla concessione.

In attesa che si formi un qualche orientamento giurisprudenziale sulla materia, si ritiene di poter aderire alla tesi che per opere totalmente difformi debbano intendersi quelle che presentano caratteristiche strutturali diverse rispetto all'oggetto della concessione ovvero possiedano un'autonomia funzionale propria rispetto al progetto che ha ottenuto la concessione, per cui la realizzazione di corpi di fabbrica in più rispetto a quelli approvati rientra nel concetto della totale difformità.

Parzialmente difformi dovranno considerarsi invece quelle opere che rappresentano delle semplici divergenze o difformità rispetto al progetto, non suscettibili di essere considerate entità edilizie autonome.

Nel caso di totale difformità o di assenza della concessione, si applicano le disposizioni previste nel 3.o e 8.o comma del richiamato art. 15.

Sempre in attesa di pronunce giurisprudenziali, per area su cui insiste l'opera abusiva pare più corretto intendere, nel caso in cui l'opera non debba essere demolita ma utilizzata dall'Amministrazione comunale, non la sola superficie coperta, ma il lotto di pertinenza del fabbricato illegittimo, che non deve essere di dimensioni inferiori a quelle necessarie per assicurare il rispetto delle distanze tra pareti finestrate, nonchè l'accesssibilità al lotto medesimo, mentre, in caso di acquisizione per provvedere alla demolizione, è sufficiente riferirsi esclusivamente all'area in cui insiste il manufatto.

In alcuni casi, quali per esempio le sopraelevazioni, si procederà all'acquisizione dei piani aggiuntivi senza che possa esservi acquisizione dell'area.

Per le opere in parziale difformità, la legge prevede la demolizione (direttamente da parte del concessionario in ottemperanza alla diffida, o d'ufficio in caso di inadempienza), oppure, qualora la rimozione arrechi pregiudizio alla parte conforme, il pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa pari al doppio del valore di mercato (e non del costo) della parte difforme.

Il valore della parte difforme continuerà ad essere valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le sanzioni previste non si applicano qualora le parziali difformità consistano in modifiche non essenziali, per le quali venga richiesta apposita variante.

Non essenziali si considerano quelle modifiche che non sono in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e che non mutano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso.

Nel caso di modificazione d'uso in assenza di concessione l'opera è da considerarsi totalmente difforme e pertanto devono essere applicati i relativi provvedimenti.

Si ritiene altresì che le Amministrazioni Comunali conservino (come avveniva nel regime della licenza) una potestà generale di sanatoria per quelle modifiche che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, apparendo una sanzione eccessiva ed abnorme la demolizione di un manufatto per il quale, se debitamente richiesta, avrebbe dovuto essere rilasciata la concessione.

Pare pertanto di poter porre la seguente distinzione:

a) qualora si tratti di modifiche non essenziali, dovrà essere richiesta una variante, che il Comune potrà approvare senza applicare sanzioni e senza richiedere ulteriori contributi;

b) qualora si tratti di modifiche essenziali, dovrà essere richiesta una nuova concessione, che il Comune nell'esercizio del suo potere discrezionale, e sempreché non in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, potrà rilasciare senza applicare le previste sanzioni ma richiedendo gli ulteriori contributi del caso. Sono, in ogni caso, da applicarsi le sanzioni penali previste dall'art. 17 della legge n. 10-77.

Inoltre, per quanto la nuova legge non ne faccia menzione nel presente articolo, rimane in vigore la norma dell'art. 32 della legge urbanistica relativa all'ordinanza di sospensione dei lavori, mentre non dovrà più essere richiesto, per la demolizione, il preventivo parere della Divisione Urbanistica Regionale, dal momento che le nuove norme disciplinano in maniera diversa e completa le modalità di applicazione di detta sanzione, senza far menzione del predetto parere.

Dovrà tuttavia essere cura del Sindaco acquisire il parere della Commissione Edilizia Comunale prima di ordinare la demolizione delle opere riconosciute abusive o, in caso di inadempienza, di acquisire il manufatto con ordinanza resa esecutiva dal pretore.

L'ultimo comma dell'articolo 15 vieta infine alle aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare la loro fornitura per la realizzazione di opere prive di concessione. Al riguardo si ritiene che il divieto di somministrazione non debba considerarsi limitato al momento della costruzione, ma che le aziende in questione non debbano fornire in nessun momento i loro servizi alle opere prive di concessione, altrimenti la disposizione sarebbe del tutto inutile e non sortirebbe alcun effetto.

Art. 18

Norme transitorie

Appare opportuno ricordare alle Amministrazioni Comunali che l'applicazione della quota ridotta relativa al costo di costruzione per le istanze presentate entro i termini stabiliti è subordinata all'osservanza delle disposizioni contenute nei commi terzo, quarto e quinto del presente articolo.

Le definizione di variante essenziale di cui al terzo comma deve desumersi dal dodicesimo comma dell'art. 15; sono pertanto da considerarsi essenziali quelle varianti che modifichino la sagoma, le superfici utili o la destinazione d'uso delle costruzioni.

In merito all'ultimo comma dell'articolo, si precisa che per piani di lottizzazione convenzionata già approvati devono intendersi quei piani già adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e muniti del nulla osta regionale al momento della entrata in vigore della legge n. 10.

Ciò in quanto l'approvazione si esprime nei provvedimenti coi quali le pubbliche amministrazioni competenti manifestano la loro volontà di autorizzare l'attuazione del piano di lottizzazione.

La norma pertanto significa che in sede di rilascio delle singole concessioni in attuazione di piani lottizzatori già approvati alla data di entrata della legge n. 10 dovrà applicarsi soltanto la quota di contributo relativa al costo di costruzione, mentre gli oneri di urbanizzazione restano fermi nell'entità e nelle modalità stabilite in convenizone.

Qualora invece si tratti di lottizzazioni non ancora approvate alla data predetta, dovrà anche verificarsi se gli oneri di urbanizzazione previsti in convenzione siano conformi alle disposizioni della nuova legge e, qualora risultino inferiori, dovrà riellaborarsi la convenzione adeguandola opporunamente.

PARTE SECONDA

Istruzioni per l'applicazione dei decreti Assessoriali 31.1.1978, n. 70-U; 31.1.1978, n. 71-U; 31.1.1978, n. 72-U.

DECRETO ASSESSORIALE 31.1.1978, n. 70-U

Determinazione del costo convenzionale base.

1) *Opere di urbanizzazione primaria.*

L'Amministrazione Regionale, con una analisi per campione su strumenti urbanistici attuativi già approvati, ha determinato le incidenze quantitative delle singole opere sull'unità di volume residenziale edificabile.

Tali incidenze quantitative , variabili in funzione dell'indice territoriale previsto dagli strumenti urbanistici analizzati, sono state moltiplicate per i costi unitari delle singole opere di urbanizzazione determinati sulla base di indagini su Comuni campione e sui prezzi reperiti presso il Genio Civile e l'I.A.C.P.

Si è in tal modo pervenuti alla determinazione delle incidenze in L/mc edificabile per fasce di Comuni e per fasce di indici territoriali e, conseguentemente, alla individuazione del costo convenzionale base di L. 4.500/mc. come media dei valori delle incidenze così determinate.

2) *Opere di urbanizzazione secondaria.*

Relativamente a tali opere si è proceduto alla individuazione qualitativa e quantitativa per ogni classe di Comuni dei servizi indispensabili agli abitanti residenti e previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Determinate le incidenze quantitative delle singole opere su ogni utente se ne è calcolata l'incidenza sul metro cubo edificabile che, moltiplicata per il costo di realizzazione delle opere fissato sulla base di indagini condotte analogamente a quelle effettuate per le opere di urbanizzazione primaria, ha consentito di pervenire alla loro incidenza in L/mc. edificabile per le classi di Comuni considerate.

Con lo stesso procedimento seguito per le opere primarie si è determinato il costo convenzionale base, ottenendo il valore di L/mc. 6.500.

Per quanto riguarda gli insediamenti industriali ed artigianali, l'analisi tendente alla ricerca del costo convenzionale base è stata ovviamente condotta sui Piani industriali e produttivi, facendo riferimento alle incidenze delle singole opere al metro quadrato di lotto in quanto tale unità di misura è sembrata più rispondente agli obiettivi che si intendevano raggiungere.

Per questo tipo di insediamenti il costo convenzionale base è risultato di L/mq. 1.000.

Art. 2

Parametri

Entro il termine di 60 gg. dalla pubblicazione del D.A. 31.1.1978, n. 70 il Consiglio Comunale deve stabilire l'incidenza degli oneri da applicare nelle zone C, D, F all'atto della stipula della convenzione e, nelle altre zone omogenee, in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

Al fine di facilitare il computo degli oneri per le singole zone e per tipi di attività l'Amministrazione Regionale fornisce le tabelle B e C derivanti dall'applicazione congiunta dei singoli parametri.

Tali tabelle scaturiscono dall'ipotesi che l'incremento della popolazione prevista dallo strumento urbanistico sia contenuto entro il 30% della popolazione residente alla data del 31.12.1976.

La popolazione massima insediabile va verificata, a cura delle Amministrazioni Comunali, seguendo i criteri illustrati nell'ultimo capitolo della circolare n. 2-A (Ma-Per) del 20.3.1978.

Può accadere, ed è il caso ricorrente nei Comuni costieri e nei Comuni dotati di strumento urbanistico sovradimensionato, che la popolazione insediabile superi quella determinata applicando l'incremento generalizzato del 30% e che quindi, il Comune appartenga ad una classe diversa da quella indicata nel Tabulato.

In tal caso l'Amministrazione comunale deve apportare le modifiche necessarie o può ridimensionare il proprio strumento urbanistico accompagnando la deliberazione consiliare che determina l'incidenza degli oneri con la deliberazione di adozione di una variante di ridimensio-

namento delle previsioni insediative dello strumento urbanistico, corredata dai relativi elaborati.

E' da tener presente che i parametri della tabella B vanno applicati ai volumi per cui si chiede la concessione con l'avvertenza che, per le zone di completamento, va applicata l'aliquota corrispondente all'indice territoriale previsto dallo strumento urbanistico comunale; i parametri della tabella C sono invece da applicare alla superficie del lotto interessato dall'insediamento.

Nel caso che il progetto presentato non utilizzi per intero l'indice di edificabilità dato dallo strumento urbanistico, il Comune dovrà computare il nuovo indice e conseguentemente applicare il parametro corrispondente.

Un ulteriore chiarimento va dato a proposito delle porzioni di edifici seminterrati i cui volumi sono, a seconda dei casi, computabili o meno ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità, secondo le disposizioni del 2.o, 3.o, 4.o e 5.o comma dell'art. 4 del D.P.G.R. n. 9743-271 del 1.8.1977.

Qualora l'Amministrazione comunale non si pronunzi in merito, gli oneri di urbanizzazione sono da applicarsi ai soli volumi computabili in base al regolamento edilizio. L'Amministrazione comunale può però, con apposita deliberazione consiliare, stabilire l'applicazione di detti oneri anche ai volumi non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità, e nella stessa deliberazione stabilirne l'applicazione per l'intera volumetria o per questa parte, definendone in tal caso la percentuale.

Per quanto riguarda invece le quote di contributo relative al costo di costruzione, di cui al decreto assessoriale n. 71-U e che per opportunità si tratta in questa circolare, si chiarisce che anche i volumi non computabili ai fini dell'indice di edificazione devono essere conteggiati nella misura del 60% della superficie netta.

In relazione all'andamento demografico il tabulato regionale porta l'indicazione del parametro calcolato sulla base del saldo demografico registrato nel quinquennio 1971-1976. Tale parametro va verificato dall'Amministrazione Comunale ogni quinquennio, in coincidenza con la notificazione dei censimenti provvisori e definitivi dei dati sulla popolazione, elaborati dall'ISTAT.

In relazione alla morfologia del territorio comunale, invece, essendo le caratteristiche geografiche fisse nel tempo, i parametri relativi sono immutabili e restano fissati come indicato nell'allegato N) del D.A. 70-78.

Eventuali errori od ommissioni nell'attribuzione delle suddette caratteristiche dovranno essere comunicati alla Amministrazione Regionale la quale provvederà alle rettifiche del caso.

Art. 3

Categorie di attività

In relazione all'uso si sono individuate le seguenti categorie:

A) *Residenziali*

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici o i vani ad uso residenziale, sia stagionale che permanente con esclusione di quelli a rotazione d'uso e dei complessi turistici con attrezzature e servizi centralizzati.

B) *Turistiche ricettive.*

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici o i vani ad uso ricettivo alberghiero ivi compresi quelli a rotazione d'uso ed i complessi turistici con attrezzature e servizi centralizzati.

Al fine della valutazione delle categorie di appartenenza le attività sono suddivise in:

— Categoria I.a - vi appartengono gli alberghi ed i complessi turistici di 1.a categoria e categoria di lusso;

— Categoria II.a - vi appartengono gli alberghi ed i complessi turistici di 2.a categoria e le pensioni di 1.a categoria;

— Categoria III.a - vi appartengono gli alberghi, i complessi turistici e le pensioni di categoria inferiore.

C) *Attività pararicettive.*

Vi appartengono tutti quegli edifici destinati a ostelli della gioventù, campings e simili nonchè le opere destinate alle attività di supporto delle iniziative turistiche quali clubs non residenziali, attrezzature nautiche e balneari, rifugi montani, immobili e vani destinati alle attività ricreative e di spettacolo, circoli e dancings aperti al pubblico e simili.

D) *Attività artigianali in zone diverse dalle D, E e G.*

Vi appartengono tutte le attività relative alla trasformazione di beni ,ammesse ad agevolazioni e contributi, che non abbiano per dimensione, fatturato e numero di addetti caratteristiche industriali.

In relazione alla destinazione specifica della zona in cui si vanno ad insediare possono essere di:

— *Cat. A:* le attività non moleste e non inquinanti;

— *Cat. B:* le attività moleste o inquinanti.

Per la determinazione del grado di molestia si fa riferimento alle definizioni contenute nei regolamenti edilizi annessi allo strumento urbanistico locale ed eventualmente al regolamento di polizia urbana.

Per la determinazione del grado di inquinamento si fa riferimento al D.M. 23 dicembre 1976 e successive modificazioni, in analogia a quanto previsto per le attività industriali e commerciali di cui all'art. 4 del D.A. 70-78.

E) *Attività industriali e artigianali.*

Relativamente alle attività industriali ed artigianali, quando vadano a localizzarsi nelle aree previste dal 1.o comma sub. a), per le opere di urbanizzazione secondaria si deve prendere a base, per la determinazione dell'incidenza dei relativi oneri, la tabella C.

Detta tabella scaturisce dall'applicazione congiunta delle tabelle C_1, C_2, C_3, C_4, C_5, allegati g, h, i, l, m, al D.A. 70-78.

Agli eventuali insediamenti industriali o artigiani quali cantine sociali, caseifici, industrie per la trasformazione di prodotti agricoli e per la lavorazione e conservazione di prodotti ittici di carni e simili che si localizzino in zona agricola, semprechè ammessi dalla disciplina urbanistica vigente, si applicano i medesimi oneri previsti per le zone industriali di interesse comunale.

Il medesimo criterio è da adottarsi per le opere connesse all'attività agricola in zona agricola, eventualmente svolte da agricoltore non avente titolo principale, ma in funzione della conduzione del fondo.

In tal caso il computo va fatto su una superficie convenzionale che consente la realizzazione dei volumi necessari per le opere stesse, applicando l'indice di fabbricabilità dello 0,10 mc/mq (art. 4 D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271).

F) *Attività direzionali, commerciali e terziarie.*

Rientrano in questa categoria:

— gli edifici o parte di essi destinati allo svolgimento di funzioni direzionali quali banche, uffici, sedi di società e simili;

— gli edifici o parte di essi destinati alla distribuzione e alla vendita di beni o alla prestazione di servizi quali punti di vendita all'ingrosso o al dettaglio, market, agenzie, studi professionali e simili.

G) *Attività speciali.*

Sono le attività di cui al punto G dell'art. 3 e alla lettera b - zone E - art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271.

Art. 6

Determinazione delle incidenze.

Entro il 20.4.1978 le Amministrazioni Comunali dovranno stabilire sulla base delle tabelle parametriche regionali:

a) il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le residenze, le attività turistiche ricettive, pararicettive, artigianali, industriali, direzionali e speciali (v. tabb. B e C);

b) i coefficienti per tipo di intervento di cui alla tab. A allegata al D.A. 70-78, con particolare riferimento alla determinazione del coefficiente, non inferiore a 0,20 e non superiore a 0,50, per interventi non convenzionati di ristrutturazione e restauro senza modifica di destinazione d'uso.

Il contributo di cui al punto a) non può essere inferiore ai minimi previsti dall'art. 6 D.A. 70-78 e non può eccedere i valori determinati dall'applicazione dei parametri tabellari moltiplicati per i relativi costi convenzionali base.

Si raccomanda l'attenzione delle Amministrazioni Comunali circa l'opportunità di applicare eventualmente le riduzioni in modo articolato per attività e per zone omogenee evitando riduzioni generalizzate.

Art. 7

Frazioni e borgate

Le Amministrazioni Comunali dovranno altresì deliberare contesualmente le eventuali ulteriori riduzioni di cui all'art. 7 del D.A. 70-78 per le frazioni e le borgate con la precisa indicazione del perimetro in cui si applicano le suddette riduzioni.

I Comuni di Carloforte e La Maddalena potranno eventualmente deliberare le riduzioni di cui al medesimo articolo, con l'intesa che, per le eventuali borgate e frazioni, la riduzione massimo dovrà essere contenuta nella misura del 20%. Le riduzioni sono pertanto da ritenersi non cumulabili al di sopra del limite suddetto e non sono applicabili agli insediamenti turistici residenziali.

Art. 9

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite interamente dal lottizzante e, nelle zone E e G di cui al D.P.G.R. n. 9743-271 dell'1.8.1977, dal concessionario.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della concessione nelle zone soggette all'obbligo di lottizzazione e all'atto del rilascio della concessione in tutti gli altri casi.

Di conseguenza le concessioni nelle zone C, D, F, in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, sono soggette alla sola corresponsione della eventuale quota relativa al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le zone agricole e quelle «speciali» l'Amministrazione Comunale dovrà, in seguito all'esame del

progetto allegato all'istanza di concessione, per i soggetti non esenti ai sensi dell'art. 9 della legge 10-77, determinare le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno in ogni caso essere assicurati:

a) l'accessibilità veicolare al fondo;

b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;

c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la istallazione di fonti alternative di energie salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività che non comportino l'uso dell'energia elettrica;

d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purchè abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

Art. 10

Oneri di urbanizzazione in zone industriali e artigianali

L'Amministrazione Comunale dovrà contestualmente determinare, sulla base delle tabelle C_1, C_2, C_3, C_4, C_5, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria per le attività industriali e artigianali relative agli insediamenti di cui al 1.o comma dell'art. 10 del D.A. 70-78.

Non dovranno essere posti a carico dei concessionari oneri di urbanizzazione primaria salvo che l'intervento ricada su aree d'interesse comunale.

In tal caso l'esonero dagli obblighi di urbanizzazione primaria è subordinato alla effettiva esistenza di programmi pubblici d'intervento con certezza del finanziamento.
è subordinato alla ffettiva esistenza di programmi pubblici d'intervento con certezza del finanziamento.

Nel caso di aree attrezzate a cura di Consorzi industriali, istituzionalmente preposti a realizzare le opere di urbanizzazione, il predetto requisito è implicito.

Naturalmente, anche nelle zone industriali o artigianali, è ammessa la realizzazione diretta a cura dei concessionari, delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto.

Nel caso in cui l'insediamento industriale si localizzi in area consortile interessante più Comuni, al fine di evitare disparità di trattamento nella determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, è opportuno che i Comuni interessati concordino uguali incidenze per dette aree, sulla base delle tabelle regionali.

Qualora l'intervento, localizzato in area consortile, preveda la realizzazione di opere in un lotto la cui area appartiene a più Comuni, indipendentemente da dove si localizzino le opere, il contributo determinato con le modalità di cui al punto precedente va ripartito proporzionalmente alla quota di area di pertinenza dei rispettivi Comuni, semprechè non vengano stipulati accordi diversi tra le varie amministrazioni.

Le Amministrazioni Comunali dovranno inoltre determinare la reale incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

Tale incidenza verrà determinata, previo esame dei singoli progetti, sentito il parere degli Assessorati di cui al 2.o comma dell'art. 10 del D.A. 70-78, i quali potranno richiedere tutta la documentazione integrativa necessaria a valutare l'idoneità delle opere e di conseguenza, stimare la congruità dell'importo previsto.

Ne deriva che la documentazione dovrà essere accompagnata da un computo metrico estimativo dettagliato delle opere necessarie e, nel caso di alterazione delle caratteristiche morfologiche ed ambientali, da un piano di ripristino, articolato per fasi di attuazione.

Appare preferibile che i richiedenti la concessione assumano l'impegno di realizzare direttamente le opere di cui sopra con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Nel caso di ampliamento di una attività artigianale o industriale nelle zone omogenee D, E e G, il contributo dovuto per l'ampliamento deve essere commisurato alla entità della parte esistente.

La superficie da considerare ai fini dell'applicazione degli oneri è data da

$$\text{Sup. ragguagliata} = \frac{\text{Ampliamento}}{\text{Esistente} + \text{Ampliamento lotto}} \times \text{superficie}$$

a) Nel caso di impianti costituiti da volumi nel rapporto di cui sopra sia nell'ampliamento che nell'esistente devono essere indicati i metri cubi.

b) Nel caso di impianti o attrezzature allo scoperto nel rapporto devono essere indicati i metri quadrati delle aree occupate dall'esistente e dall'ampliamento.

c) Nel caso di impianti misti, se il rapporto tra le parti

è inferiore al 25% si considera tutto come se fosse costituita dalla parte prevalente.
In caso contrario vanno atributi in proporzione a lotti convenzionali volumi e superfici e sulle relative superfici di lotto convenzionale si applicano separatamente i criteri di cui ai punti a) e b).

Quando si tratta di cave è opportuno determinare una superficie ragguagliata alla quale applicare le incidenze.

L'operazione di ragguaglio può avvenire rapportando tale superficie o al volume di estratto o alla superficie impegnata dall'intervento.

E' lasciata alla discrezionalità del Consiglio Comunale di fissare il coefficiente di ragguaglio a seconda della specificità dell'intervento.

DECRETO ASSESSORIALE 31.1.1978, n. 71-U

Art. 3
Opere in zona agricola

Tutte le opere da realizzare in zona agricola ad eccezione di quelle previste dall'art. 9 lettera a) e di quelle di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 28.1.1977, n. 10, sono soggette alla corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, oltrechè degli oneri di cui all'art. 5 della legge 10-77.

Gli impianti, le opere e le attrezzature costituenti volumi tecnici necessari per la conduzione agricola o zootecnica o per la valorizzazione dei prodotti del fondo, da chiunque realizzati, non sono soggetti alla corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione.

Se si tratta di edifici residenziali evidentemente si deve applicare la quota determinata dalla Regione nella tabella allegata al D.A. 71-78 ed il costo di costruzione è quello fissato dal D.M. 10.5.1977.

Se trattasi invece di attività turistiche, commerciali e direzionali, eventualmente consentite dagli strumenti urbanistici locali, la quota relativa viene determinata dalla Amministrazione Comunale in relazione al tipo di attività nella misura massima del 10% sulla base del costo reale e documentato delle opere.

La quota può essere articolata in relazione ai diversi tipi di attività.

Precisazioni sulla tabella allegata al D.A. 71-U-78

Per quanto concerne l'ubicazione e le caratteristiche degli edifici residenziali si fa riferimento alle premesse del decreto 71-U-78.

Per quanto riguarda la tipologia si precisa quanto segue:

— *per ville mono-plurifamiliari devono intendersi:*

1) edifici mono-bifamiliari;

2) edifici plurifamiliari con accessi indipendenti agli appartamenti, ad eccezione degli edifici di cui al terzo gruppo;

— *per edifici isolati plurifamiliari* devono intendersi: gli edifici costituiti da un massimo di tre piani fuori terra e con più appartamenti serviti da uno o due corpi scala condominiali.

Nel terzo gruppo rientrano gli edifici a torre o in linea, quelli plurifamiliari con oltre tre piani fuori terra o con oltre due corpi scala condominiali, quelli a schiera, formati da corpi contigui allineati comunque articolati e le tipologie tradizionali dei centri rurali sardi, ricadenti nelle zone A, B e C.

A titolo di esempio si citano, quali case tradizionali dei centri rurali sardi, la casa Campidanese e lo stazzo della Gallura, che, pur isolate, rientrano nella terza categoria tipologica.

Naturalmente gli edifici tradizionali localizzati nei centri abitati e costituiti da corpi di fabbrica aggregati, quali la casa barbaricina, i quartieri delle marine (Cagliari quartiere «Marina», Bosa quartiere «Sa Costa», Stintino centro abitato, ecc.) rientrano in questa categoria.

Ovviamente, per essere considerata tale, la casa tradizionale deve essere realizzata laddove appartiene al patrimonio culturale locale già consolidato, vale a dire lo «stazzo» nella Gallura, la casa con «lolla» nel Campidano, ecc.

Sono in ogni caso da escludere le case in stile cosidetto «mediterraneo», originate dalla commissione di stili diversi dovuti a culture importate, avulse dal contesto sardo e tese al raggiungimento di effetti scenografici.

DECRETO ASSESSORIALE 31.1.1978, n. 72-U

Convenzione tipo

Premesse

Edifici non convenzionabili

Non possono convenzionarsi i seguenti edifici:

a) Edifici o alloggi con incremento della superficie utile abitabile superiore al 30% di quella prevista dalla legge 1.o novembre 1965, n. 1179 e successive modifiche ed integrazioni;

b) Edifici o alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2.8.1969;

c) Le parti di edifici (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente determinando superfici utili abitabili o caratteristiche di cui ai punti precedenti.

d) Edifici, ambienti o vani destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.

Nel caso di edifici composti da più appartamenti può presentarsi il caso che solo parte di questi non siano convenzionabili.

Si ritiene opportuno precisare nel caso di edilizia convenzionata che:

1) l'accorpamento di più appartamenti, aventi una superficie complessiva superiore a quella ammessa, comporta la decadenza della convenzione e di conseguenza l'obbligo di corresponsione della quota del costo di costruzione.

2) La modifica di destinazione d'uso da residenze ad attività turistica, commerciale, direzionale, comporta anche essa la decadenza della convenzione con gli effetti di cui sopra.

3) La convenzione e gli obblighi relativi al prezzo di cessione e al canone di locazione deve riguardare anche le superfici non residenziali.

Art. 5

Lettera c)

Il costo di costruzione da indicare è quello derivante dall'applicazione del costo fissato annualmente con Decreto Ministero LL.PP. alla superficie complessiva (superficie utile abitabile + superficie non residenziale valutata al 60%) dell'edificio per il quale viene richiesta la concessione, con tutte le maggiorazioni derivanti dagli incrementi di cui agli artt. 5, 6 e 7 del D.M. 10.5.1977.

Lettera d)

La maggiorazione per spese generali, comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute non può eccedere il 15% del costo di costruzione determinato ai sensi della precedente lettera c), in quanto importi superiori a tale quota sommati al costo di cui alla lett. c porterebbero a quote superiori al 100% del costo massimo di cui al 3.o comma dell'art. 8 della legge 1.11.1965,, n. 1179.

Cagliari, li 20 marzo 1978.

Carrus

PARTE TERZA

Allegato A, B e C (Deliberazione tipo)

Allegato A

PRECISAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

	Quota	Costo di costruzione nuove costruzioni	Costo di costruzione interventi su edifici esistenti
1) Edifici o complessi ad uso strettamente residenziale;	Regione	Ministero LL.PP.	Comune
2) Edifici o complessi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali;	Comune	Comune	Comune
3) Edifici o complessi polifunzionali:			
a) Con prevalente funzione residenziale $k \leq 25\%$	Regione	Ministero LL.PP.	Comune
b) Con spiccate caratteristiche di polifunzionalità $k > 25\%$			
b1 - Per la parte residenziale	Regione	Ministero LL.PP.	Comune
b2 - Per la parte con funzioni diverse.	Comune	Comune	Comune

Per quanto attiene la quota

Regione - Quota definita (v. D.A. 71-U-78)

Comune - Quota da definire con del. C.C. in relazione al tipo di attività (2.o comma art. 10 L. 28.1.1977, n. 10)

Per quanto attiene il costo di costruzione

Ministero LL.PP. - Costo fissato dal Min. LL.PP. e soggetto a revisione annuale (v. D.M. 10.5.1977 e D.A. 71-U-78)

Comune - Costo di costruzione da definire sulla base del costo reale e documentato di costruzione (v. 2.o comma art. 10 ed ultimo comma art. 6 della L. 28.1.77, n. 10).

$$K = \frac{Sn + 60\% \times Sa}{Su} \times 100 \ldots\ldots \% \quad \text{se} \quad \begin{array}{l} K \leq 25\% \rightarrow 3b \\ K > 25\% \rightarrow \end{array}$$

dove Sn = E' la superficie netta degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

Sa = E' la superficie degli accessori.

Su = E' la superficie utile abitabile della parte residenziale.

COSTO DOCUMENTATO DI COSTRUZIONE

a) *ai sensi del 2.o comma dell'art. 10* si deve intendere per le nuove costruzioni destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il costo reale delle opere o degli edifici da realizzare per l'esercizio dell'attività specifica.

In analogia a quanto previsto per gli edifici residenziali alla formazione del costo contribuiranno tutti gli elementi strutturali e sovrastrutturali nonchè gli impianti necessari all'agibilità degli edifici e dei vani nei quali l'attività verrà ad esplicarsi.

Si devono pertanto escludere le spese inerenti la progettazione ed il prefinanziamento e gli arredi eventualmente occorrenti.

In presenza di finanziamento pubblico, in conto interessi od in conto capitale, totale o parziale dell'opera, la documentazione allegata alla richiesta di finanziamento ed in particolare l'analisi dei prezzi ed il computo metrico estimativo, costituiranno documentazione probante del costo di costruzione per gli impianti, le parti e le opere in essi previsti.

In caso contrario o in mancanza di documentazione interessante l'intero intervento, dovrà essere prodotto un computo metrico dettagliato con stima aggiornata ed analitica dei prezzi, atta ad accertare il reale costo di costruzione dell'edificio o delle opere oggetto di concessione.

b) *ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6* e cioè per interventi effettuati su edifici esistenti, in seguito a restauro o a ristrutturazione con o senza modificazione d'uso, il costo di costruzione viene determinato dalla Amministrazione Comunale in relazione al costo degli interventi stessi sulla base del progetto presentato per ottenere la concessione.

Ai fini della determinazione di detto costo è necessario che al progetto venga allegato un computo metrico estimativo.

RAPPORTO (K)

Nel caso di edifici o complessi polifunzionali, per quanto concerne il rapporto (K) tra la superficie destinata ad attività turistiche, commerciali e direzionali e la superficie residenziale, si precisa che:

a) Se $K \leq 25$: si applica lo stesso costo di costruzione con le maggiorazioni di cui agli artt. 5, 6, 7 del D.M. 10.5.1977 come se si trattasse di edificio interamente residenziale.

b) Se $K > 25$: è necessario, ai fini del computo, scindere i corpi di fabbrica:

a_1) per la parte residenziale si applica la quota determinata dalla Regione e prevista dal D.A. 71-U-78;

b_2) per la parte destinata ad attività turistiche, commerciali e direzionali la quota è determinata dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai diversi tipi di attività ed il costo di costruzione è pari al costo reale e documentato della costruzione.

A questo proposito nascono diversi problemi relativi alla quota, determinata in relazione ai diversi tipi di attività, ed al costo di costruzione, definito sulla base del costo effettivo da sostenere per l'opera oggetto di concessione, problemi che si intendono evidenziare al solo scopo di richiamare l'attenzione delle Amministrazioni Comunali sul come operare.

A - *Relativamente alla quota si possono presentare i seguenti casi:*

1) l'Amministrazione Comunale determina un unica quota per i diversi tipi di attività, ritenendo equivalenti i riflessi socio-economici indotti dalle attività stesse.

2) L'Amministrazione Comunale determina quote diverse, in relazione a motivi di opportunità socio-economica, valutando in modo differenziato il diverso uso delle risorse del proprio territorio.

Al fine di evitare che quote ridotte per attività turi-

stiche favoriscano la presentazione di istanze per la realizzazione di complessi turistici simulati e costituiti in realtà da insediamenti residenziali, il Comune dovrà richiedere al concessionario l'impegno di conservazione della destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 25 anni che dovrà essere trascritto nei registri immobiliari.

B - *Relativamente al costo di costruzione:*

1) nel caso di attività diverse previste nel medesimo edificio si presume che il costo di realizzazione sia indifferente al tipo di attività svolta e che pertanto in linea di massima possa applicarsi il medesimo costo medio.
2) Nel caso di attività diverse, previste in corpi di fabbrica differenti, dovrà essere valutato il costo di costruzione reale per ogni corpo in quanto possono essere opere soggette a diverse tecniche di costruzione e con differenti gradi di rifiniture.

A fine esemplificativo si ritiene tuttavia che, qualora un'attività sia spiccatamente prevalente sulle altre (è il caso di un villaggio turistico con annessi limitati punti di vendita ed agenzie), si possa lecitamente applicare il medesimo costo di costruzione.

PRECISAZIONI SUL SIGNIFICATO DI SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su), SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr), SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc), SUPERFICIE NETTA (Sn), SUPERFICIE ACCESSORI (Sa), SUPERFICIE TOTALE (St).

Per le prime tre (Su, Snr, Sc) il D.M. 10.5.1977 fornisce una descrizione sufficientemente dettagliata mentre per le altre (Sn, Sa, St) che riguardano gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali non fa alcuna precisazione analitica.

Si ritiene utile, pertanto fornire le seguenti definizioni.

A - *Edifici residenziali:*

Su - *Per superficie utile abitabile* dell'edificio o di parte di esso si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre, eventuali scale interne, di logge e balconi.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con i vani dove si esplica la funzione residenziale e con essa strettamente connessa quali ad esempio i ripostigli, i locali di sgombero, la cucina ed i servizi.

Snr - *Per superficie non residenziale* si deve intendere la superficie, anch'essa al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 2 del D.M. 10.5.1977.

Rientrano tra queste superfici anche i piani pilotis non pubblici o di uso pubblico e gli eventuali lastrici solari praticabili.

Sc - *Per superficie complessiva* si deve intendere la somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale, valutata quest'ultima al 60%:

$$Sc = Su + 60\% \ Snr$$

B - *Edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.*

Sn - *Per superficie netta* si deve intendere la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento della attività specifica.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e ad essa strettamente connessi quali ad esempio i servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigorifere, i locali di stokaggio nei ristoranti e negli alberghi, i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

Sa - *Per superficie per accessori* si deve intendere la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garages e simili, nonchè i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

to di necessità complementari quali: depositi, cantine, garages e simili, nonchè i vani relativi agli impianti tecnologici, i balcon,i le terrazze, i porticati e simili.

St - *Per superficie totale* si deve intendere la somma della superficie netta e della superficie per accessori, valutata quest'ultima al 60%:

$$St = Sn + 60\% \ Sa$$

Allegato C

Schema di deliberazione relativo alla determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla legge 28.1.1977, n. 10.

Il Consiglio Comunale

Vista la legge 28.1.1977, n. 10;

Visti i decreti dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, in data 31.1.1978, n. 70-U, n. 71-U e n. 72-U;

Dato atto che il Comune di (...) è compreso nella classe (...) di cui all'art. (...) del succitato decreto; (1)

Ritenuto di poter stabilire nella misura del (...)% l'incremento medio (o il decremento) demografico del Comune per il quinquennio 31.1.1971-1976; (2)

Delibera

1) di approvare le tabelle «B» e «C» di cui al succitato decreto assessoriale n. 70-U, determinate nei valori indicati nel prospetto allegato alla presente deliberazione di cui fa parte integrante, intendendosi pertanto il contributo minimo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quello stabilito nelle misure riportate nelle predette tabelle;

2) di stabilire che, ai sensi dell'art. 9 del decreto assessoriale n. 70-U, nelle zone omogenee classificate C, D, F le opere di urbanizzazione primaria debbono essere realizzate interamente dal proprietario lottizzante o, nelle zone omogenee classificate E, G, dall'avente diritto a richiedere la concessione;

3) di determinare nella misura del (...)% il coefficiente di cui alla tabella «A» del decreto assessoriale n. 70-U per gli interventi non convenzionati, di ristrutturazione e restauro senza modificazione d'uso;

4) di ridurre nella misura del (...)% le incidenze minime per le frazioni (o borgate) di (...) ai sensi dell'art. 7 del decreto assessoriale n. 70-U come risulta dall'allegata planimetria; (3)

5) di recepire la quota del contributo di concessione afferente il costo di costruzione secondo la tabella allegata al decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 71-U del 31.1.1978;

6) di applicare, per quanto riguarda la quota afferente il costo di costruzione di cui al 2.o comma dell'art. 10 della legge 28.1.1977, n. 10, la percentuale del (...)% sul costo documentato di costruzione;

7) di recepire lo schema di convenzione di cui al decreto assessoriale n. 72-U del 31.1.1978, con le modifiche ed integrazioni riportate nello schema che si allega.

Note:

(1) La classificazione del Comune va determinata in base alla popolazione *insediabile*.

(2) Si fa riferimento alle rilevazioni ISTAT.

(3) Soltanto per i Comuni in cui esistono frazioni o borgate.

Inoltre, per quanto riguarda le determinazioni del Comune previste dall'art. 10, 1.o e 3.o comma, del decreto n. 70-U, si ritiene che debbano essere deliberate di volta in volta.

PARTE QUARTA

ESEMPI DI COMPUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1.o esempio

Residenza unifamiliare.

		Superfici nette
— Superf. utile residenziale		
— Superf. utile residenziale	Su	mq. 120
— Superf. non residenziale	Snr	mq. 74
cantina	(a)	mq. 14
autorimessa	(b)	mq. 40
balconi	(d)	mq. 12
loggia	(d)	mq. 8

2.o esempio

Residenza plurifamiliare isolate con copertura (tipo medio senza particolari caratteristiche art. 7).

— *Piano interrato*	Snr	mq. 324
cantinole	(a)	mq. 100
box	(b)	mq. 200
centrale termica	(a)	mq. 10
vano a scala	(a)	mq. 12
ascensore	(a)	mq. 2
— *Piano terra e pilotis*	Snr	mq. 334
pilotis	(c)	mq. 300
ingresso	(c)	mq. 20
vano a scala	(a)	mq. 12
ascensore	(a)	mq. 2
— *Primo piano*		
2 appartamenti	Su	mq. 200
1 appartamento	Su	mq. 115
1 appartamento	Su	mq. 125
	Snr	mq. 49
vano scala	(a)	mq. 12
ascensore	(a)	mq. 2
sup. totale balconi	(d)	mq. 35
— *2.o Piano*	Su	mq. 440
Idem	Snr	mq. 49
	Su	mq. 440
— *3.o Piano*	Su	mq. 49
Idem		
— Copertura piana non praticabile	Snr	mq. 12
vano scala	(a)	mq. 6
locale motore	(a)	mq. 6

LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.
Determinazione del costo di costruzione.

PROSPETTO
(art. 11)

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) × (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130	1	120		15	15
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su 120			

SOMMA → i_1 15

+

TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	14
b	Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	40
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	20
		Snr 74

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 61$ %

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	XX	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30

i_2 10

+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(17)		(18)	(19)
1	Su (art. 3)	*Superficie utile abitabile*	120
2	Snr (art. 2)	*Superficie netta non residenziale*	74
3	60% Snr	*Superficie ragguagliata*	44
4 = 1+3	Sc (art. 2)	*Superficie complessiva*	164

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	XX	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50

i_3 0

=

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	*Superficie netta non residenziale*	
2	Sa (art. 9)	*Superficie accessori*	
3	60% Sa	*Superficie ragguagliata*	
4 = 1+3	St (art. 9)	*Superficie totale non residenziale*	

TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$ → i 25

Classe edificio	% Maggiorazione
(15)	(16)
V	20%

PROVINCIE DI CAGLIARI E SASSARI

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... = 162.000 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... = 137.700 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ ..... = 165.240 L/mq

D - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ ..... = 27.099.260 L

PROVINCIE DI NUORO E ORISTANO

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... = 148.500 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... = 126.225 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ ..... = 151.470 L/mq

D - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ ..... = 24.841.080 L

LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.
Determinazione del costo di costruzione.

PROSPETTO
(art. 11)

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) × (5)
≤ 95	-	-		0	
> 95 → 110	6	600	0.46	5	2.30
> 110 → 130	3	345	0.26	15	3.90
> 130 → 160	3	375	0.28	30	8.40
> 160	-	-		50	
		Su 1.320			SOMMA → i_1 14.60

+

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	192
b	Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	200
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	320
d	Logge e balconi	105
		Snr 817

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 62$ %

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☒	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30
		i_2 10

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
	(17)	(18)	(19)
1	Su (art. 3)	*Superficie utile abitabile*	1.320
2	Snr (art. 2)	*Superficie netta non residenziale*	817
3	60% Snr	*Superficie ragguagliata*	490
4 = 1+3	Sc (art. 2)	*Superficie complessiva*	1.810

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
	(20)	(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	*Superficie netta non residenziale*	
2	Sa (art. 9)	*Superficie accessori*	
3	60% Sa	*Superficie ragguagliata*	
4 = 1+3	St (art. 9)	*Superficie totale non residenziale*	

+

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	☒	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50
		i_3 0

=

		Classe edificio	% Maggiorazione
		(15)	(16)
TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$	i 24,60	V	20%

PROVINCIE DI CAGLIARI E SASSARI

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata . . . . . = 162.000 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A . . . . . = 137.700 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ . . . . . = 165.240 L/mq

D - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ . . . . . = 299.084.400 L

PROVINCIE DI NUORO E ORISTANO

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata . . . . . = 148.500 L/mq

B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A . . . . . = 126.225 L/mq

C - Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ . . . . . = 151.470 L/mq

D - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ . . . . . = 274.160.700 L