

**COMUNE DI PISA****ESTRATTO DAL PROTOCOLLO DELLE DELIBERAZIONI
del Consiglio Comunale dell'anno 1972 - N. 533**

n. 14

Sessione straordinariaOGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI COSTRUTTORI IN ATTUAZIONEDELLA LEGGE 6.3.1967 n. 7637

L'anno millenovecentosettantadue (1972) e questo di novembre
(31) del mese di luglio sulla prima convocazione fatta
dal Signor Sindaco per mezzo d'invito scritto trasmesso a domicilio, si è adunato il Consiglio in seduta pubblica
alle ore 18

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti e rispettivamente assenti i seguenti consiglieri:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1. - Ajello Mario			21 - Gemignani Franco		
2. - Arrigoni Paolo			22 - Giampaoli Dorianò		
3. - Barsantini Elisabetta			23 - Giani-Cecchini Fausta		
4. - Battistini Giulio			24 - Guarnieri Silvio		
5. - Benincasi Cesare Luigi Athos			25 - Guidi Mario		
6. - Bernardini Vinicio			26 - Ispani Mario		
7. - Bertelli Pier Luigi			27 - Lazzari Elia		
8. - Berti Giuliana			28 - Lenzi Vivaldo		
9. - Bolelli Claudio			29 - Logli Delfo		
10. - Borri Lilia			30 - Maestro Marco		
11. - Bulleri Luigi			31 - Mammoli Alessandro		
12. - Cartacci Gino			32 - Misuri Roberto		
13. - Cavallaro Costantino			33 - Niccolai Giuseppe		
14. - Ciardelli Antonio			34. - Noccioli Claudio		
15. - Cieri Corrado			35. - Palazzi Sergio		
16. - Coscia Luigi			36. - Pellegrini Mario		
17. - Costagli Giancarlo			37. - Prosperi Giuseppe		
18. - D'Alema Massimo			38. - Ripetti-Pacchini Danilo		
19. - Dell'Ira Gino			39. - Strati Saverio		
20. - Gagliardi Gino			40. - Supino Roberto		

E così sono presenti numero ventuno (21) consiglieri.Presiede il SINDACO PROF. L. LAZZARIAssiste il sottoscritto Segretario Dr. Giovanni Antinori

..... O m i s s i o

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta della Giunta Municipale di cui alla deliberazione n. 1110 del 19.6.1972;

Premesso:

- che il Comune di Pisa ha adottato il P.R.G. del territorio comunale il 2 Agosto 1965 con deliberazione consiliare n.114;
- che il P.R.G. medesimo è stato approvato con D.P.R. in data 13 giugno 1970, registrato alla C.C. il 1 Settembre 1970 (reg. n.16 foglio n.354), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.263 il 17 ottobre 1970;
- che l'art.3 della legge 6 agosto 1967 n.765 - che modifica parzialmente l'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150 - ha introdotto principi innovatori nel regime giuridico della lottizzazioni;

Considerato:

- che in base dell'art.8 succitato -in assenza di Piani Particolarizzati esecutivi- le lottizzazioni di terreno sono autorizzate dal Comune, previo nulla-osta della Regione, sentita la Regione Urbanistica Regionale, nonché la competente Soprintendenza;
- che, in particolare, l'autorizzazione comunale concernente le lottizzazioni è subordinata alla stipula di una convenzione da approvarsi con deliberazione consiliare e da trasciversi a cura dei proprietari lottizzanti che preveda, a carico dei proprietari stessi i seguenti obblighi:
 - 1 - obbligo di integrale assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria relativi al terreno oggetto della lottizzazione e precisamente:
 - a) obbligo di costruzione e di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.4 della legge 29 Settembre 1964, n.847, e cioè:
 - strade residenziali;
 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - b) obbligo di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate sub a);
 - 2 - obbligo di assunzione parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al terreno oggetto della lottizzazione, e precisamente:
 - a) obbligo di costruzione o di cessione gratuita di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero, alternativamente, obbligo di costruzione o di cessione gratuita di quota parte delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi (condotte fognanti e di acqua adduzione idrica, linee elettriche, attrezzature viarie e di collegamento, ecc.);
 - b) obbligo di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero di quelle necessarie per l'allacciamento della zona ai pubblici servi

- 3 - obbligo di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di dieci anni dalla data di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione;
- 4 - obbligo di prestare congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 5 - obbligo dell'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai singoli lotti della lottizzazione, cui sarà subordinato il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei lotti medesimi;

Richiamata la circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967, n.3210, la quale -sia al fine di assicurare che le varie iniziative siano poste su un piano di parità, sia al fine di porre in grado gli operatori economici privati di conoscere preventivamente gli oneri cui essi vanno incontro- ritiene indispensabile che i Comuni determinino criteri di carattere generale per l'attuazione dell'art.8 della legge n.765;

Ritenuto, in via preliminare, che gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) sono già legislativamente predeterminati sia qualitativamente che quantitativamente, in base al combinato disposto dell'art.4 della legge 29 Settembre 1964, n.847, (contenente l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria) e dell'art.8 della legge 6 Agosto 1967, n.765, (il quale dispone che gli oneri relativi siano integralmente a carico dei proprietari lottizzanti) e che, pertanto, sarà sufficiente, in sede di stipula delle convenzioni di lottizzazione, determinare, caso per caso, le modalità ed i tempi tecnici della attuazione delle opere medesime, tenendo congiuntamente conto sia delle previsioni di P.-A.G. sia delle previsioni dei vari piani di lottizzazione;

Vista la circolare della Regione Toscana n.9834/2,302,4 del 27 Maggio 1972, con la quale è stato precisato che i costruttori dovranno assumere a loro carico anche l'onere per gli impianti e manufatti necessari per la realizzazione dell'allacciamento telefonico alla rete telefonica generale;

Ritenuto opportuno chiarire che i costruttori debbano anche assumere l'onere per la realizzazione delle linee elettriche a media tensione e per le cabine di trasformazione che fossero eventualmente necessarie per la fornitura di energia elettrica ai costruendi fabbricati;

Ritenuto, inoltre, come per opere di urbanizzazione secondaria debbano intendersi quelle elencate all'art.44 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Ritenuto, per converso, la necessità di determinare criteri generali concernenti la misura o la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2), in quanto l'art.3 della legge 765 dispone che i medesimi debbano essere quantitativamente determinati in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

Visto il D.M. 2 Aprile 1968 dettante disposizioni in materia di "limiti inderogabili di densità edilizia, di altezze, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765;

Considerato, in linea generale, che, in conformità delle istruzioni contenute nella circolare ministeriale n.3210, sono da considerarsi lottizzazioni agli effetti della legge n.765 tutte quelle utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento del terreno e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione di una pluralità di edifici su una zona ampia o con insediamento di molti abitanti e come, in ogni caso, possano considerarsi come tali (lottizzazioni) tutte quelle (utilizzazioni del suolo) la cui realizzazione comporti per il Comune la necessità di costruire o potenziare opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento di pubblici servizi;

Considerato, in particolare, che l'art.3 delle Norme di attuazione del P.R.G. di Pisa prescrive l'attuazione del piano medesimo attraverso interventi convenzionati, configuratisi, quindi, come lottizzazioni;

Ritenuto che le disposizioni in materia di lottizzazioni di cui all'art.3 della legge 765, debbano perequativamente applicarsi anche per insediamenti non convenzionabili nelle zone residenziali, in quanto l'utilizzazione del suolo comporta, comunque, per il Comune la necessità di costruire o potenziare le opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento di pubblici servizi tenuto conto, beninteso, dell'obiettiva diversità dei casi;

Considerato che l'art.3 del D.M. 2 Aprile 1968 -col quale sono stati fissati i rapporti massimi tra gli spazi destinati a insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi- dispone che negli strumenti urbanistici sia inderogabilmente prevista una dotazione complessiva minima di 13 mq. di aree/abitante per opere di urbanizzazione secondaria, così suddivisa:

- a - mq.4,50 di aree/abitante per attrezzature per l'istruzione, e cioè:
asili-nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;
- b - mq. 2 di aree/abitante per attrezzature di interesse comune, e cioè:
attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative per pubblici servizi (uffici, poste, telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre attrezzature;
- c - mq. 9 di aree/abitante per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d - mq.2,50 di aree/abitante di aree per parcheggi, in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 13 della Legge 765;

Considerato, conseguentemente, che le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le attrezzature collettive necessarie per assicurare la istituzione dei servizi pubblici diretti al soddisfacimento dei bisogni collettivi secondari (di grado più elevato) elencati ai punti a-b-c- e d- dell'art.3 del citato decreto;

Considerato, altresì, che a norma dell'ultimo comma dell'art.3 del citato decreto ed ai fini dell'applicazione dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, debbasi assumere che ad ogni abitante da insediare corrisponde x 100 mc. di costruzione, in quanto la assunzione di tale parametro consente, tenendo conto dei diversi indici di fabbricabilità stabiliti dal Piano Regolatore nelle varie zone di determinare l'entità degli insediamenti di popolazione e, quindi, il dimensionamento delle aree per attrezzature, con criteri equitativi;

Preso atto che i costi relativi all'acquisto delle aree per l'urbanizzazione secondaria di cui alla dotazione minima per abitante prevista dall'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968 sono stati così stabiliti: (vedi tabella allegata relativa alla valutazione dei costi):

a) aree per le attrezzature scolastiche	L. 900/ab.
b) aree per le attrezzature di interesse comune	" 300/ab.
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	" 1.800/ab.
d) aree per parcheggio	" 500/ab.
T o t a l e	L. 3.500/abitante

Preso, altresì, atto che i costi relativi alle attrezzature per l'urbanizzazione secondaria, tenuto conto degli standards volumetrici per abitante, nonché dei costi al mc. e al mq. di dette attrezzature, sono stati così stabiliti: (vedi tabella allegata relativa alla valutazione dei costi):

a) per le scuole	L. 132.700/ ab.
b) per le attrezzature di interesse comune	" 125.000/ ab.
c) per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.	" 22.500/ab.
d) per il parcheggio	" 10.000/ ab.
T o t a l e	L. 290.200/ abitante

Considerato che la determinazione in concreto della quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria e di quella necessaria per l'allacciamento della zona da edificare ai pubblici servizi è attribuita, nei limiti di cui al precitato art.3 del Decreto Ministeriale 2.4.1968 al potere discrezionale dei Comuni;

D E L I B E R A

- a) di porre a carico dei lottizzanti e costruttori l'obbligo di esecuzione integrale di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative ai terreni interessati dall'intervento edificatorio previste dall'art.4 della Legge 29 Settembre 1964 n.847 e dall'art.8 della legge 6.8.1967, n.765 e delle altre successive leggi, ivi compreso l'onere per l'allacciamento telefonico, e per la realizzazione delle linee elettriche a media tensione e per le cabine di trasformazione che fossero eventualmente necessarie per la fornitura di energia elettrica;

- 3) di porre a carico dei lottizzanti o costruttori i seguenti ulteriori oneri per le opere di urbanizzazione secondaria:

Per gli insediamenti convenzionabili nel territorio comunale:

- 1 - l'obbligo di cessione gratuita da parte del lottizzante o costruttore del 50% delle aree di cui ai minimi degli standard ministeriali, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, e precisamente:

$$\frac{18/\text{ab.} \times \frac{50}{100}}{100} = \text{mq. } 0,09/\text{mc.}$$

- 1 sub - o, in alternativa, qualora il lottizzante o costruttore non abbia a disposizione aree per opere di urbanizzazione secondaria, all'obbligo del pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, e precisamente:

$$\frac{3.600/\text{ab.} \times \frac{50}{100}}{100} = \text{L. } 18/\text{mc.}$$

- 2) - l'obbligo della costruzione da parte del lottizzante o costruttore di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, o del versamento della corrispondente cifra, commisurate ad una percentuale del 50% degli oneri di cui alle premesse, e precisamente:

$$\frac{290.200/\text{ab.} \times \frac{50}{100}}{100} = \text{L. } 1.451/\text{mc. arrotondata a } \text{L. } 1.450/\text{mc.}$$

- 3 - l'obbligo della realizzazione da parte del lottizzante o costruttore di opere per l'allacciamento ai pubblici servizi, su richiesta dell'Amministrazione, in alternativa ai punti 1 e 2.-

Per gli insediamenti non convenzionabili nell'aggregato urbano delimitato con linea rossa nell'allegata planimetria in scala 1:5000 che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

- 1 - l'obbligo per il titolare della licenza del versamento all'Amm.ne Comunale di una cifra corrispondente al 30% di quella fissata al punto 1-sub della lettera B), e relativa all'acquisto di aree per potenziamento della urbanizzazione secondaria, pari a L.5,4/mc. arrotondata a L.3/mc.
- 2 - l'obbligo per il titolare della licenza del versamento all'Amm.ne Comunale di una cifra corrispondente al 30% di quella fissata al punto 2 della lettera B), e relativa al potenziamento di opere per l'urbanizzazione secondaria, pari a L.435/mc.

Per gli insediamenti non convenzionabili all'esterno dell'aggregato urbano:

L'obbligo per il titolare della licenza, del versamento all'Amm.ne Com.le di una cifra corrispondente al 60% di quella fissata ai punti 1) e 2) della lettera C), pari, rispettivamente, a L.324/mc. arrotondata a L. 3/mc. e a L. 281/mc.

- 2) di stabilire che nel caso di ricostruzione di edifici residenziali la suddetta quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria possono essere ridotte al 50% del totale limitatamente alla parte di volumetria corrispondente all'edificio residenziale demolito, semprechè la demolizione sia stata effettuata nell'anno precedente l'inizio dei lavori di ricostruzione;
- 3) nel caso di insediamenti pubblici non residenziali, all'Ente titolare della licenza rimane l'obbligo dell'assunzione integrale della sola opera di urbanizzazione primaria relativa all'insediamento; l'Amministrazione comunale si riserva però di addebiitare all'Ente interessato eventuali oneri di allacciamento ai pubblici servizi;
- 4) di far riserva di aggiornare i valori relativi agli oneri sopra indicati, da porre a carico dei proprietari, entro il mese di dicembre di ogni anno. L'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, la facoltà, nel caso di insediamenti di particolari caratteristiche ed entità, di fissare le quote relative alle opere di urbanizzazione secondaria caso per caso, comunque, in termini non inferiori a quelli stabiliti con la presente deliberazione.-

Terminata la discussione viene posto in votazione il suddetto schema di deliberazione che viene approvato a maggioranza di voti, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti 32 - astenuti 11 - votanti 21 - maggioranza 12
voti favorevoli 19 - voti contrari 2.

Pertanto il Consiglio delibera in conformità.

Verbale letto, approvato e sottoscritto seduta stante per la parte deliberativa;

In corso di lettura ed approvazione per la parte concernente la discussione.

IL PRESIDENTE

f.to

LAZZARI

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to

BERNARDINI

IL SEGRETARIO

f.to

ANTINORI

Estratto conforme all'originale, in carta semplice per uso amministrativo.

Pisa, li 1.9.1972

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune nel giorno di mercato - festivo 1.9.1972 e che contro di essa sono stati presentati reclami od opposizioni.

L'USCIERE/CAPO

IL SEGRETARIO