

Premesso che con deliberazione consiliare del 7/6/1958, n. 48, il Comune di Borgo San Lorenzo ha adottato il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica in data 29/1/1967, registrato alla Corte dei Conti il 3/5/1967, reg. 9 LL. PP. foglio 211 e successive varianti adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 865 del 21/4/1970 ed approvate dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 2492 del 23/3/1974;

Che, ricorrendo la circostanza di cui al comma 2° dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765, il Comune è in facoltà di autorizzare, ai sensi della legge medesima, i piani di lottizzazione a scopo edilizio conformi al P.R.G.;

Che lo stesso art. 8 della citata legge, subordina l'autorizzazione comunale a lottizzare terreni a scopo edilizio alla stipulazione di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario che obblighi questo ultimo:

- a) alla cessione gratuita entro i termini prestabiliti dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dallo art. 4 della legge 29/9/1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto b);
- b) all'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) alla esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo entro un termine non superiore ai dieci anni;
- d) alla costituzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Ritenuto che, al fine di assicurare uniformità di trattamento per le convenzioni che si stipuleranno ed anche per consentire agli interessati di conoscere in anticipo gli oneri a cui essi andranno incontro, sia opportuno stabilire in via generale i criteri di applicazione degli oneri previsti dal citato art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765;

Considerato che, dovendosi stabilire tali criteri generali per la applicazione nelle zone residenziali di quanto previsto per l'urbanizzazione primaria dalla legge 6/8/1967 n. 765, sia da tenere presente e da stabilirsi quanto segue:

a) che le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 24 della legge 29/9/1964 n. 847 e da considerare a carico dei lottizzanti sono le seguenti:

- strade residenziali
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato;

b) che per due di tali opere - parcheggi e verde attrezzato - appare equo stabilire le dimensioni nella misura seguente:

- parcheggi mq. 3,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione;
- verde attrezzato mq. 15,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione;

c) che la cessione gratuita al Comune di tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, quali risulteranno dai grafici approvati dalla Amministrazione Comunale, debba avvenire quando il Comune ne faccia richiesta e comunque, al più tardi entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuta collaudazione delle opere cui tali aree sono destinate;

d) che la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria debba avvenire a cure e spese dei lottizzanti e nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive precisate nei relativi grafici e nell'apposito disciplinare;

e) che la esecuzione di cui alla precedente lettera d) debba avvenire in due distinte fasi e precisamente:

PRIMA FASE: durante questa fase saranno eseguite:

- rete di fognatura bianca o mista - completa;
- rete di fognatura nera - completa (se prevista)
- opere stradali - tutte ad eccezione dello strado di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi e della zanella;
- impianto di illuminazione pubblica - palificazioni, eventuali canalizzazioni ed eventuali cabine di trasformazione della rete di illuminazione;
- movimenti di terra e piantumazione delle essenze di alto fusto, eventualmente previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
- rete dell'impianto idropotabile;
- eventuali canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali cabine di trasformazione;
- impianto di distribuzione del gas;
- parcheggi pubblici;
- segnaletica stradale provvisoria.

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e fuffiorimento con inerti a granulometria decrescente, quali pietrischetti, grani-

3)

glie, ecc.;

**SECONDA FASE:** durante questa fase saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- opere stradali - strato di usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanella;
- impianto di illuminazione - armature, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- sistemazione delle aree a verde con manti erbosi, siepi, ecc.;
- segnaletica stradale;

f) che l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase debba risultare da apposita attestazione del Comune, da rilasciarsi a richiesta degli interessati e previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale;

g) che soltanto dopo il rilascio di tale attestazione debba essere effettuata la suddivisione delle aree in lotti fondari edificabili e possa essere iniziata l'esecuzione delle opere relative alla seconda fase;

h) che, nel caso di lottizzazioni comprendenti più lotti, le opere di urbanizzazione primaria possano, compatibilmente con le esigenze tecniche e pubbliche - essere suddivise e realizzate in più lotti; in tale caso l'attestazione di cui alla lettera f) dovrà essere richiesta ed ottenuta per ogni singolo lotto;

i) che, a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sia congruo stabilire la costituzione di una garanzia finanziaria pari al costo presunto delle opere relative alla seconda fase; ciò anche in considerazione del fatto che la realizzazione delle opere relative alla prima fase è garantita dal fatto che non saranno rilasciate le licenze edilizie finchè la regolare esecuzione delle opere medesime non venga attestata come sopra;

l) che la detta garanzia possa essere prestata mediante deposito in numerario presso la tesoreria comunale, nel qual caso gli interessi maturandi spetteranno ai depositanti, oppure mediante polizza fidejussoria rilasciata da un istituto bancario o assicurativo; in questo ultimo caso, la validità della fidejussione dovrà essere preventivamente riscontrata dalla Giunta Municipale;

m) che, qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prestata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere della seconda fase al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale debba avere la facoltà di chiedere una integrazione della cauzione in ragione dell'aggiornamento dei costi;

n) che, fermo restando il termine massimo di dieci anni fissato dall'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765 per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, sia opportuno stabilire che le opere relative alla seconda

fase siano realizzate contemporaneamente alla costruzione degli edifici e comunque ultimate entro cinque anni dal rilascio delle prime licenze edilizie;

- o) che in caso di inadempienza da parte dei lottizzanti, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, debba avere facoltà di sostituirsi ai lottizzanti stessi nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione suddetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei lottizzanti e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita;
- p) che fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree di cui alla lettera c), la efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere assicurate dai lottizzanti o loro aventi causa;
- q) che la garanzia finanziaria di cui alla lettera i) debba essere svincolata ad avvenuta esecuzione delle opere della seconda fase attestata come sopra, nonchè ad avvenuta cessione gratuita al Comune di tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;

CONSIDERATO altresì che, dovendosi pure stabilire in via generale i criteri di applicazione sempre nelle zone residenziali di quanto previsto per l'urbanizzazione secondaria dall'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765, sia da tenere presente e da stabilirsi quanto segue:

- a) che le prescrizioni del Decreto Ministeriale 1/4/1968 per quanto riguarda gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria a livello di quartiere, rivedute dal Consiglio Regionale del 26/4/1973 sono le seguenti:
  - per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuole elementari e medie . . . . . mq/ab. 8,00
  - per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, sanitarie, ecc. . . . . mq./ab. 4,00
  - TOTALE . . . . . mq/ab. 12,00

- b) che pertanto appare equo stabilire in mq. 12,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione la quota parte di area, per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune da parte dei lottizzanti;
- c) che in mancanza, in tutto o in parte, di tale quantità di area entro il perimetro della lottizzazione e ferme restando le previsioni del P.R.G. possa ammettersi la facoltà per i lottizzanti, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, di acquistare e cedere al Comune una corrispondente quantità di terreno sito nelle vicinanze e destinato dal P.R.G. a tali servizi o di versare al Comune la somma necessaria ad acquisire una corrispondente quantità di area. In quest'ultimo caso la somma da versare sarà determinata dall'Uf-

5)

Ufficio Tecnico Comunale, dopo aver identificato l'area DA acquistare per le opere di urbanizzazione secondaria. Nella determinazione della somma l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà tenere conto della posizione delle aree rispetto alla legge 22 ottobre 1977 n. 865 e cioè delle possibilità o meno del loro esproprio. A carico del lottizzante saranno anche le spese necessarie per l'acquisizione di dette aree.

- d) che la cessione di tali aree o il versamento della equivalente somma debba avvenire anteriormente alla stipulazione della convenzione;
- e) che sulla base di esperienze realizzate o in via di realizzazione, risulta che i costi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a livello di quartiere, escluse il costo dell'area, sono da determinarsi come segue:

- per asilo nido	L. 40.000 per ogni 100 mc. di volume
- per scuola materna	L. 70.000 per ogni 100 mc. di volume
- per scuola elementare e media	L. 100.000 per ogni 100 mc. di volume
- per attrezzature di interesse comune	L. 80.000 per ogni 100 mc. di volume
- per spazi attrezzati per il gioco e lo sport	<u>60.000</u> per ogni 100 mc. di volume

TOTALE L. 350.000

- f) che non si includeranno fra gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti quelli concernenti attrezzature per le quali esistano apposite leggi di finanziamento o che comunque non gravano sulle finanze comunali;
- g) che, pertanto, appare equo stabilire la quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti nella seguente misura:

- asili nido	L. 35.000 per ogni 100 mc. di volume
- scuola materna	L. 50.000 per ogni 100 mc. di volume
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport	<u>L. 45.000 per ogni 100 mc. di volume</u>

TOTALE L. 130.000

- h) che tale onere possa essere adempiuto dai lottizzanti mediante versamento presso la Tesoreria comunale all'atto del rilascio della licenza edilizia in ragione del volume fabbricabile da realizzarsi da ciascuno di essi. Tale onere potrà essere determinato anche in proporzione alla entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- i) che debba ammettersi la possibilità per i lottizzanti, previo ac-

(6)  
cordo con l'Amministrazione Comunale, di sostenere gli oneri di cui alla lettera h) anche mediante la cessione gratuita al Comune di altre aree, per un pari valore, destinate dal P.R.G. ad opere pubbliche o mediante la diretta realizzazione di opere pubbliche; nel primo caso il valore dell'area sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale, a spese dei lottizzanti, mentre nel secondo caso, l'Amministrazione Comunale richiederà opportune garanzie sotto il profilo tecnico e costruttivo ed anche per quanto riguarda i tempi di esecuzione dell'opera;

Ad unanimità di voti, resi nei modi e termini di legge;

### D E L I B E R A

- 1° - Di approvare i criteri sopra contenuti al fine della determinazione degli oneri a carico dei lottizzanti, in attuazione dei disposti dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765;
- 2° - Di stabilire che qualora l'edificazione presupponga l'esecuzione di opere modeste di completamento dell'urbanizzazione primaria o non ne sia prevista l'attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, l'autorizzazione alla costruzione potrà essere rilasciata soltanto previo impegno privato, ai sensi del 5° comma dell'art. 10 della legge 6/8/1967 n. 765, ad attuare le opere stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle licenze. Tale impegno potrà essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere di urbanizzazione primaria, in conformità dell'elenco prezzi unitari, allegato alla presente deliberazione;
- 3° - Di stabilire il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria con i criteri sopra stabiliti anche a singoli edifici in aree per le quali il P.R.G. adottato dal Comune non preveda specificatamente l'obbligo della lottizzazione.-

ELENCO PREZZI UNITARI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NECESSARIE AI FINI DEL RILASCIO DELLE LICENZE EDILIZIE A NORMA DELLA LEGGE N. 765 DEL 6/8/1967 ALLEGATO AL REGOLAMENTO PER LA ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE -

\* \* \* \*

### 1) MARCIAPIEDI:

- a) cordone prefabbricato in cemento vibrato del tipo pesante delle dimensioni di ml. 1,00x0,15x0,25 con smusso di cm. 2-3-compreso scavo fondazione e rinfiaccio in calcestruzzo, curve e raccordi il tutto eseguito a regola d'arte. al ml. . . . . L. 3.500
- b) cunetta in prefabbricato di cemento vibrato del tipo pesante delle dimensioni di ml. 1,00 x 0,30 x (0,08-0,10), compreso scavo, fondazione e rinfiaccio in calcestruzzo, curve e raccordi il tutto eseguito a regola d'arte. al ml. . . . . L. 3.500
- c) sottofondo in ghiaia o calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 20 con sovrastante tappeto di conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 3 circa. al mq. . . . . L. 7.000

### 2) PAVIMENTAZIONE PER STRADE E PIAZZE:

- a) massiciata stradale in ghiaia dello spessore non inferiore a cm. 30, sagomata, rullata e compattata con mezzi meccanici, compreso rifiorimento in pietrisco pezzatura 2-3 cm. al mq. . . . . L. 1.500
- b) tappeto conglomerato bituminoso a caldo a granulometria grana per strati di collegamento (binder) pezzatura max. mm. 20 compreso bitumatura di attacco con emulsione bituminosa al 55% in ragione di Kg. 0,8 per mq., steso e sagomato a mano o con macchine vibrofinitrici, cilindrato e compresso con spessore finito non inferiore a cm. 7,00 - al mq. . . . . L. 2.000
- c) tappeto di usura in conglomerato bituminoso a caldo a granulometria fine spessore 2-3 cm. compresso e finito. al mq. . . . . L. 1.500

### 3) CADITOIE STRADALI E POZZETTI:

- a) caditoie stradali composte di pozzetti prefabbricati in cemento delle dimensioni di cm. 50x50x50 con sifone, tubazione di raccordo al fognone principale in cemento del diametro di cm. 30, compreso scavo, rinfiacco, riempimento con materiale arido e quanto occorre per dare l'opera finita.

Cadauno . . . . L. 50.000=

- b) Pozzetti stradali in calcestruzzo di cemento e muratura di mattoni intonacata e liscia interamente della spessore di cm. 26 completo di chiusino in ghisa del tipo unificato previsto per carichi pesanti, compreso scavo e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte:

dimensioni interne:

0,50 x 0,50 x 1,50	- cadauno	X	L.	150.000=
0,60 x 0,60 x 2,00	- cadauno	.	L.	200.000=
0,70 x 0,70 x 2,00	- cadauno	.	L.	250.000=

### 4) ALBERATURE:

Per viali e parcheggi per la messa a dimora di piante tipo taglio compreso sostegno - cadauno. . . L. 15.000=

### 5) SEGNALETICA PER PARCHEGGI:

- a) linee bianche e gialle continue e tratteggiate di cm. 12 - al ml. . . . . L. 220=
- b) passaggi pedonali, strisce, linee di arresto, ecc. - al mq. . . . . L. 2.200=

### 6) ILLUMINAZIONE STRADALE:

- a) Posa in opera di linea per l'impianto di pubblica illuminazione in cavo interrato neoprene sfilabile in tubo di plastica diam. 8,00 cm. compreso scavo della fossa e riempimento con ghiaia, pozzetti e quanto altro necessario a dare la linea completa secondo le norme vigenti  
al ml. . . . . L. 5.000=

- b) Acquisto e posa in opera di pali semplici conici tipo Dalmine per illuminazione stradale dell'altezza di mt. 9,00 circa e sbaccio non inferiore a mt. 2,50, compreso verniciatura con due mani di minio ed una di colore, lampade a 125 W, reattori, armatura e posa in opera di tratto di cavo interrato

9)

fino alla linea principale, messa a terra in conformità alle norme vigenti, con basamento in calcestruzzo di cemento dosato q.li 2/mc. dimensionato per impedire il ribaltamento del palo, compreso scavo ed ogni accessorio atto a dare il lavoro finito:

- ad un solo braccio - cadauno . . . . . L. 300.000
- a due bracci - cadauno . . . . . L. 400.000

**7) FOGNATURE:**

a) Posa in opera di tubazione in cemento per costruzione di fognatura principale compreso scavo di fondazione, letto di posa, stuccatura e infianco in calcestruzzo, riempimento del cavo con ghiaia e quanto altro occorra a dare l'opera finita:

- tubazione Diam. 30 - al ml. . . . . L. 6.000
- tubazione Diam. 40 - al ml. . . . . L. 8.000
- tubazione Diam. 50 - al ml. . . . . L. 10.000
- tubazione Diam. 60 - al ml. . . . . L. 13.000
- tubazione Diam. 80 - al ml. . . . . L. 16.000
- tubazione Diam. 100 - al ml. . . . . L. 20.000

**8) CONDOTTE IDRICHE:**

a) fornitura e posa in opera di tubazione in polietilene per acquedotto alla pressione di esercizio di 6 o 10 atmosfere compreso scavo, rinterro con materiale arido, pezzi speciali e saracinesche:

- diametro 1/2" - al ml. L. 2.650 (10 atm.) - L. 2.750= (6 atm.)
- diametro 3/4" - al ml. L. 2.750 - L. 2.850=
- diametro 1" - al ml. L. 2.850 - L. 3.050=
- diametro 1 1/2" - al ml. L. 3.500 - L. 3.900=
- diametro 2" - al ml. L. 4.500 - L. 5.200=
- diametro 2 1/2" - al ml. L. 4.700 - L. 6.000=
- diametro 3" - al ml. L. 5.700 - L. 6.500=
- diametro 100 - al ml. L. 6.000 - L. 7.500=
- diametro 150 - al ml. L. 7.500 - L. 9.000=
- diametro 200 - al ml. L. 10.500 - L. 11.500=

9) Per tutte le eventuali altre categorie di lavori, nonché forniture di materiali e mano d'opera non previste nel presente elenco prezzi i costi saranno desunti dal Bollettino degli Ingegneri in vigore alla data della stipula della convenzione.

\*\*\*\*\*