



COMUNE DI AREZZO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Prot. 15724/M.01
Arezzo, 10.02.2015

**Ai tecnici istruttori dell'Ufficio Edilizia
Sede**

Oggetto: chiarimenti modalità di determinazione degli oneri.

In riferimento alla richiesta di alcuni tecnici dell'ufficio Edilizia circa le modalità di determinazione della superficie degli edifici ai fini dell'onerosità, in relazione alla nuova legge sul governo del territorio, ed al vigente Regolamento Edilizio, si precisa quanto segue.

L'art. 184 della L.R. 65/14, non ha apportato novità significative rispetto al previgente art. 120, L.R. 01/05. E' confermato che gli oneri sono dovuti in relazione agli interventi che determinano aumento dei carichi urbanistici in funzione di aumento delle superfici utili, mutamento di destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari. Viene piuttosto definito in modo più chiaro il concetto di "superficie utile": la L.R. 01/05 rimanda genericamente alla superficie calpestabile, mentre la L.R. 65/14 precisa che la "superficie utile" corrisponde alla somma della superficie utile abitabile o agibile e della superficie non residenziale o accessoria, come definita dal regolamento di cui all'art. 216 (fino all'emanazione di nuovo regolamento, valgono le disposizioni di quello di cui alla DGRT 696 del 05/08/13).

L'art. 11 del Regolamento Regionale, in riferimento all'art. 120 L.R. 01/05 (ora da intendersi art. 184 L.R. 65/14), in piena coerenza con l'art. 184, L.R. 65/14, dispone che la superficie utile (Su), ai fini degli oneri, corrisponde alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite dagli articoli 12 e 13. La superficie convenzionale complessiva (Scc), corrisponde alla somma della "Sua" con il 60% della "Snr".

Pertanto, ai fini della determinazione dell'incremento del carico urbanistico, in funzione dell'aumento delle superfici utili (art. 184, c.1, lett. a), occorre riferirsi alla cd superficie convenzionale complessiva (Scc).

Tali disposizioni ricalcano, al di là della diversa terminologia, la definizione di cui al DM 10/05/1977, richiamato all'art. 2 del Regolamento Edilizio, per cui non sussiste alcun elemento di novità rispetto alle precedenti modalità di calcolo.

In ultimo si precisa che erano e rimangono onerosi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano aumento della Sc (in riferimento al DM 10/5/77 ed al Regolamento Edilizio), ovvero della Scc di cui al Regolamento regionale 696/13, quali ad esempio la tamponatura di un porticato che comporta aumento della Sc o Scc. E' evidente infatti il maggiore carico urbanistico indotto da un intervento che prevede la trasformazione di Snr in Su o Sua, considerato che aumenta il numero degli abitanti insediabili.

Il Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Il Direttore Ufficio Edilizia
Ing. Paolo Frescucci