

TARIFFE  
ONERI  
CONCESSORI  
CONDONO 1985



# CALCOLO ONERI CONCESSORI COMUNE DI AREZZO

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO

## TABELLA DEGLI ONERI EDILIZI

Il P.R.G. del Comune di Arezzo (redatto prima del D.M. 2.4.68 che ha indicato in sei le zone tipo di P.R.G.) prevede 14 (quattordici) zone con relativa normativa.

La Legge regionale 41/84, invece, adeguandosi alla ormai consolidata suddivisione da D.M., suddivide le zone "tassabili" secondo quelle del D.M. stesso.

Per l'operatore si tratta di eseguire un coordinamento tra le 14 zone di P.R.G. e le 6 zone di Decreto.

Pertanto, individuata la zona da P.R.G. quale risulta in alto nella tabella, si opera il detto coordinamento sulla base della delibera C.C. n. 321 del 25.3.1980 e, ove ciò non sia sufficiente, sui reali caratteri di zona come desunti dal detto Decreto Ministeriale.

### EQUIPARAZIONE ZONE P.R.G. ALLE DEFINIZIONI DEL D.M. 1444/68.

Esclusivamente ai fini della determinazione degli oneri a carico del concessionario le zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.68 corrispondono alle zone di P.R.G. a fianco di ognuna indicate:

#### ZONA D.M. 1444/68

Zona A (centro storico)

Zona B (zone di completamento)

Zona C (zona di espansione)

Zona D (zone industriali)

Zona E (zone agricole)

Zona F (attrezzature e impianti di interesse generale)

#### ZONE di P.R.G.

A (art. 12 N.T.A.);

B (art. 13 N.T.A.) e zone di completamento (art. 15 N.T.A.) ritenute tali dai competenti organi comunali;

C-D-E-F-G (artt. 14. 17. 18. 19. 20. 21 N.T.A.) e lottizzazione convenzionata;

Zone artigianali e industriali (artt. 22 e 23 N.T.A.);

Zone agricole (art. 29 e segg. N.T.A.);

Zone per attrezzature collettive, servizi ecc. (artt. 24 e 25 N.T.A.)

Per le zone speciali di cui all'art. 28 N.T.A. si applicano gli oneri delle zone agricole, come previsto dalla delibera consiliare n. 399 del 31.5.1977 (variante n. 17 al P.R.G.)

Così, ad esempio, in presenza di zona E di P.R.G. avremo una zona C di Decreto e in presenza di una "zona destinata all'artigianato ed alla piccola industria" avremo una zona D di Decreto e così via.

Qualora invece non sia chiara la corrispondenza delle zone sulla base della tabella di cui sopra, occorrerà far riferimento ai reali, visivi, fisici, caratteri del comprensorio secondo le definizioni di D.M.

## SETTORE COMMERCIALE

Oneri di urbanizzazione

*Nuova edificazione e ristrutturazione*

ZONE DI P.R.G.: A - B - C - D										
CARATTERI DI ZONA DA D.M.										
	A		B		C		D		E	
	I	II								
<b>D1</b>	2.500	1.100	2.500	1.100	2.500	1.100	2.500	1.100	2.500	1.100
<b>D2</b>	2.500	1.100	6.400	2.700	6.400	2.700	6.400	2.700	6.400	2.700
<b>D3</b>	6.400	2.700	10.200	4.400	10.200	4.400	10.200	4.400	10.200	4.400
<b>Ristr. urb</b>	12.700	5.500	12.700	5.500	12.700	5.500	12.700	5.500	12.700	5.500
<b>Indice &lt; 1,5</b>	15.200	6.600	14.000	6.000	14.000	6.000	14.000	6.000		
<b>Indice 1,5:3</b>	14.000	6.000	12.700	5.500	12.700	5.500	12.700	5.500		

Nel caso in cui gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i valori di cui a D1 - D2 - D3 Ristr. urb. vanno aumentati del 50%.  
 N.B. - Per l'individuazione degli indici occorre far riferimento agli indici di zona.

## - TURISTICO - DIREZIONALE

primaria (I) e secondaria (II)

(lire a mc. di volume)

ZONE DI P.R.G.: E - F - G industriale (art. 22), artigianato e piccola industria (art. 23), artigianato di servizio (art. 23 bis), attrezzature collettive e servizi (art. 24), attrezzature per il traffico (art. 25), private e vincolo speciale (art. 28), agricole (art. 29).										
CARATTERI DI ZONA DA D.M.										
	A		B		C		D		E	
	I	II								
	1.500	700	1.500	700	1.500	700	1.500	700	1.500	700
	1.500	700	3.800	1.600	3.800	1.600	3.800	1.600	3.800	1.600
	3.800	1.600	6.100	2.600	6.100	2.600	6.100	2.600	6.100	2.600
	7.600	3.300	7.600	3.300	7.600	3.300	7.600	3.300	7.600	3.300
	9.100	3.900	8.400	3.600	8.400	3.600	8.400	3.600		
	8.400	3.600	7.600	3.300	7.600	3.300	7.600	3.300		

**SETTORE COMMERCIALE - TURISTICO - DIREZIONALE**  
**COMMERCIO ALL'INGROSSO**

Oneri di urbanizzazione primaria (I) e secondaria (II)

*Interventi di ristrutturazione*  
 (lire a mq. di superficie di intervento)

		I	II
Manufatti situati in zona A di P.R.G.	ristr. D1	4.500	1.400
	ristr. D2	4.500	1.400
	ristr. D3 e Ristr. urb.	8.900	2.700
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	ristr. D1	4.500	1.400
	ristr. D2	11.100	3.300
	ristr. D3 e Ristr. urb.	17.900	5.400
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	ristr. D1	2.700	800
	ristr. D2	6.700	2.000
	ristr. D3 e Ristr. urb.	10.700	3.200

N.B. - Per interventi di nuova edificazione per gli immobili destinati a commercio all'ingrosso e che siano localizzati fuori della area PIP si applicano le ordinarie tabelle del commerciale - turistico - direzionale.

**COMMERCIALE - TURISTICO - DIREZIONALE**  
 (eccetto il commercio all'ingrosso)

Contributo sul costo di costruzione (L. 160.000 a mc)

*Nuova edificazione e ristrutturazione*  
 (lire a mc. di volume)

	Commerciale	Turistico	Direzionale
Ristr. D1	1.600	300	3.200
Ristr. D2	3.200	600	6.400
Ristr. D3 e Ristr. urb.	4.800	1.000	9.600
Nuova edificazione	8.000	1.600	16.000

*Corrispondente al 5%*      *Corrispondente al 1%*      *Corrispondente al 10%*

**COMMERCIALE ALL'INGROSSO**

Costo di costruzione (L. 100.000 a mc.)

*Nuova edificazione e ristrutturazione*  
 (lire a mc. di volume)

Ristr. D1	1.000
Ristr. D2	2.000
Ristr. D3 e Ristr. urb.	3.000
Nuova edificazione	5.000

*Corrispondente al 5%*

N.B. - È lasciata facoltà al richiedente di presentare, in alternativa alla presente tabella, il computo metrico. Sugli importi in esso contenuti verrà applicata la percentuale di cui in tabella. (5% commerciale, 1% turistico, 10% direzionale, 5% commerciale all'ingrosso).

## SETTORE RESIDENZIALE

Oneri di urbanizzazione primaria (I) e secondaria (II)

*Nuova edificazione e ristrutturazione*  
(lire a mc. di volume)

ZONE DI P.R.G.: B - C - D														
CARATTERI DI ZONA DA D.M.														
	A		B		C		D		E		E Art. 8		E Art. 9-10	
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
D1	1.900	3.900	1.900	3.900	1.900	3.900	1.900	3.900			1.000	1.900	1.900	3.900
D2	1.900	3.900	4.800	9.700	4.800	9.700	4.800	9.700			1.900	3.900	4.800	9.700
D3	4.800	9.700	7.700	15.600	7.700	15.600	7.700	15.600	5.700	11.700				
Ristr. urb.	9.600	19.500	9.600	19.500	9.600	19.500	9.600	19.500	9.600	19.500				
Indice < 1,5	9.600	19.500	11.500	23.400	11.500	23.400	10.500	21.400	4.800	9.700				
Indice 1,5 - 3	8.600	17.500	9.600	19.500	10.500	21.400	9.600	19.500						
Indice > 3	7.700	15.600	8.600	17.500	9.600	19.500	8.600	17.500						
Art. 5 C. 2° Art. 10									5.700	11.700				

Per l'individuazione degli indici occorre far riferimento agli indici di zona.

ZONE DI P.R.G.: E - F - G industriale (art. 22), artigianato e piccola industria (art. 23), artigianato di servizio (Art. 23 bis), attrezzature collettive e servizi (art. 24), attrezzature per il traffico (art. 25), private a vincolo speciale (art. 28), agricole (art. 29).														
CARATTERI DI ZONA DA D.M.														
	A		B		C		D		E		E art. 8		E art. 9-10	
	I	II	I	II	I	II								
	1.100	2.300	1.100	2.300	1.100	2.300	1.100	2.300			600	1.200	1.100	2.300
	1.100	2.300	2.900	5.800	2.900	5.800	2.900	5.800			1.100	2.300	2.900	5.800
	2.900	5.800	4.600	9.300	4.600	9.300	4.600	9.300	3.400	7.700				
	5.700	11.700	5.700	11.700	5.700	11.700	5.700	11.700	5.700	11.700				
	5.700	11.700	6.900	14.000	6.900	14.000	6.300	12.900	3.100	5.800				
	5.200	10.500	5.700	11.700	6.300	12.900	5.700	11.700						
	4.600	9.300	5.200	10.500	5.700	11.700	5.200	10.500						
									3.400	7.700				

## SETTORE RESIDENZIALE

Contributo sul costo di costruzione  
(lire a mq.)

*Nuova edificazione* (vigenza dal 19.9.1984 per le percentuali) nonché ampliamenti e sopraelevazioni di unità immobiliari inferiori a 95 mq. di superficie utile o netta e che, con l'ampliamento e/o la sopraelevazione non superino 95 mq. (vigenza dal 10.9.1986)  
Costo di costruzione L. 145.350 + eventuali maggiorazioni da D.M.  
Contributo su detta:

1) Abitazioni aventi superficie utile:

a) Superiore a mq. 160 e accessori	z mq. 60	9%
b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori	z mq. 55	8%
c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori	z mq. 50	8%
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori	z mq. 45	7%
e) inferiore a mq. 95 e accessori	z mq. 40	7%

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1969)

10%

## SETTORE RESIDENZIALE

Contributo sul costo di costruzione (L. 160.000 a mc)

**Ristrutturazione**  
(lire a mc.)

	Zona A di P.R.G.		Tutte le altre zone	
	Abit. di lusso	Non di lusso	Abit. di lusso	Non di lusso
D1	3.000	2.300	3.300	2.700
D2	6.000	4.700	6.700	5.300
D3	9.000	7.000	10.000	8.000
Ampliamenti	15.000	11.600	16.600	13.300
	<i>Corrispondente al 9%</i>	<i>Corrispondente al 7%</i>	<i>Corrispondente al 10%</i>	<i>Corrispondente al 8%</i>

N.B. - È lasciata facoltà al richiedente di presentare, in alternativa alla presente tabella, il computo metrico. Sugli importi verrà applicata la percentuale di cui in tabella.

## SETTORE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE E ASSIMILATI

Oneri di urbanizzazione primaria (I) e secondaria (II)

*Nuova edificazione* (lire a mq.)

ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Tabella A/2 lire a mq. di calpestio (compreso uffici e locali di custodia art. 22 NTA)

	Aree saturaz.		Aree espans. (art. 16)	
	prim.	sec.	prim.	sec.
A - B - C - D di P.R.G.	22.200	9.800	esecuzione diretta	9.800
Tutte le altre zone di P.R.G.	13.300	5.900	esecuzione diretta	5.900

**Ristrutturazione** (lire a mq.)

		I	II
Manufatti situati in zona A di P.R.G.	D1	4.200	1.900
	D2	4.200	1.900
	D3 e Ris. urb.	8.200	3.600
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	D1	4.200	1.900
	D2	10.300	4.600
	D3 e Ris. urb.	16.400	7.300
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	D1	2.500	1.100
	D2	6.100	2.700
	D3 e Ris. urb.	9.900	4.400

(segue)

INTERVENTI RELATIVI ALLE SEGUENTI ATTIVITÀ (lire a mq. di superficie)

301 alimentari, 303 tessili, 305 calzaturiero,  
313 chimico ed affini, cartiera e cartotecnica.

**Nuova edificazione**

	Aree saturaz.		Aree espans. (art. 16)	
	prim.	sec.	prim.	sec.
A - B - C - D di P.R.G.	27.600	9.800	esecuzione diretta	9.800
Tutte le altre zone di P.R.G.	16.600	5.900	esecuzione diretta	5.900

La maggiorazione delle primarie si applica per gli insediamenti che adottano cicli tecnologici comportanti il recupero e riciclo delle acque di processo in misura superiore al 30% del fabbisogno (V. 4° comma all. L.R. 41).

**Ristrutturazione** (lire a mq. di superficie)

		I	II
Manufatti situati in zona A di P.R.G.	D1	5.100	1.900
	D2	5.100	1.900
	D3 e Ris. urb.	10.200	3.600
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	D1	5.100	1.900
	D2	12.800	4.600
	D3 e Ris. urb.	20.500	7.300
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	D1	3.100	1.100
	D2	7.700	2.700
	D3 e Ris. urb.	12.300	4.400

**CENTRI COMMERCIALI INGROSSO**

Tabella A/4 lire a mq. di calpestio ex art. 27 legge 22.10.71 n. 865

**Nuova edificazione** (lire a mq. di superficie)

	Aree saturaz.		Aree espans. (art. 16)	
	prim.	sec.	prim.	sec.
A - B - C - D di P.R.G.	24.100	7.300	esecuzione diretta	7.300
Tutte le altre zone di P.R.G.	14.500	4.400	esecuzione diretta	4.400

**Ristrutturazione** (Vedere tabella "Interventi di ristrutturazione relativi ad immobili destinati a commercio all'ingrosso).

Fermo restando il disposto di cui art. 10 L. 10/77 (Bucalossi):

"Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, (attività industriali e artigianali, attività turistiche, commerciali, direzionali) nonché di quelle zone agricole previste dal precedente articolo 9, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione":

1) nei casi di cambio di destinazione con esecuzione di opere per interventi riguardanti tutti i settori di destinazione (industriale-artigianale; residenziale; commerciale-turistico-direzionale; agricolo), pur essendo obbligatorio richiedere l'autorizzazione edilizia, non sono dovuti oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione qualora il detto cambio di destinazione sia accompagnato, preceduto o comunque collegato a:

a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo purchè eseguiti all'interno dei fabbricati (art. 31, lett. a), b), c), L. 457/78),

b) opere interne (art. 26 L. 47/85),

c) opere interne o esterne ai fabbricati prescritte dall'U.S.L. e comunque adeguamenti igienico-sanitari;

2) nei casi di cambio di destinazione con esecuzione di opere per interventi riguardanti tutti i settori di destinazione (industriale-artigianale; residenziale; commerciale-turistico-direzionale; agricolo) gli oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti nella misura di cui alla voce ristrutturazione D1 qualora si tratti di opere di manutenzione straordinaria esterne ai fabbricati o restauro e risanamento conservativo esterni ai fabbricati poichè le dette opere assieme al cambio di destinazione fanno assumere all'intervento il carattere di ristrutturazione;

3) il cambio di destinazione senza esecuzione di opere è totalmente esente da ogni onere edilizio; è tuttavia obbligatorio richiedere la concessione.

Le presenti tabelle, adottate con atto C.C. n. 850 del 7 settembre 1988, sostituiscono quelle dell'edizione 1986.

## Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

**D1** - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

**D2** - Le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

**D3** - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.