

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.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Fino a £. 1.000.000:	£.	50.000
Da £. 1.000.000 a £. 5.000.000	£.	100.000
Da £. 5.000.001 a £. 10.000.000	£.	200.000
Da £. 10.000.001 a £. 20.000.000	£.	400.000
Da £. 20.000.001 a £. 50.000.000	£.	600.000
Oltre £. 50.000.001	£.	1.000.000
Concessione gratuite	£.	30.000
Autorizzazioni	£.	30.000

4M 23B del 8/6/92



CALCOLO ONERI CONCESSIONARI 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.

L. 724/94

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	I	II	I	II	I	II	I	II
D1	2.700	1.100	2.700	1.100	2.700	1.100	2.700	1.100	2.700	1.100
D2	2.700	1.100	6.700	2.900	6.700	2.900	6.700	2.900	6.700	2.900
D3	6.700	2.900	10.700	4.600	10.700	4.600	10.700	4.600	10.700	4.600
Ristr. urb.	13.300	5.700	13.300	5.700	13.300	5.700	13.300	5.700	13.300	5.700
Indice < 1,5	16.000	6.900	14.700	6.300	14.700	6.300	14.700	6.300		
Indice 1,5:3	14.700	6.300	13.300	5.700	13.300	5.700	13.300	5.700		

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	I	II	I	II	I	II	I	II
1.600	700	1.600	700	1.600	700	1.600	700	1.600	700
1.600	700	4.200	1.700	4.200	1.700	4.200	1.700	4.200	1.700
4.200	1.700	6.400	2.800	6.400	2.800	6.400	2.800	6.400	2.800
8.000	3.400	8.000	3.400	8.000	3.400	8.000	3.400	8.000	3.400
9.600	4.100	8.800	3.800	8.800	3.800	8.800	3.800		
8.800	3.800	8.000	3.400	8.000	3.400	8.000	3.400		

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	4.700	1.400
	ristr. D2	4.700	1.400
	ristr. D3 e Ristr. urb.	9.400	2.800
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	ristr. D1	4.700	1.400
	ristr. D2	11.700	3.500
	ristr. D3 e Ristr. urb.	18.800	5.700
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	ristr. D1	2.800	900
	ristr. D2	7.000	2.100
	ristr. D3 e Ristr. urb.	11.200	3.400

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 RES

Oneri di urbanizzazione pr

Nuova edificazione
(lire a mc. d

174

ZONE DI P.R.G. ~~B-C-D~~ **A-B₄**

CARATTERI DI ZONA DA D.M.

	A		B₄		C		D		E		E Ant. 8		E Art. 9-10	
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
D1	2.000	4.100	2.000	4.100	2.000	4.100	2.000	4.100			1.000	2.000	2.000	4.100
D2	2.000	4.100	5.000	10.200	5.000	10.200	5.000	10.200			2.000	4.100	5.000	10.200
D3	5.000	10.200	8.000	16.400	8.000	16.400	8.000	16.400	6.000	12.300				
Ristr. urb	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400				
Indice < 1,5	10.000	20.400	12.100	24.500	12.100	24.500	11.700	22.500	5.000	10.200				
Indice 1,5 - 3	9.000	18.400	10.000	20.400	11.100	22.500	10.000	20.400						
Indice > 3	8.000	16.400	9.000	18.400	10.000	20.400	9.000	18.400						
Art. 5 C. 2° Art. 10									6.000	12.300				

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

TABELLE VIGENTI

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								
D1	2.000	4.100	2.000	4.100	2.000	4.100	2.000	4.100			1.000	2.000	2.000	4.100
D2	2.000	4.100	5.000	10.200	5.000	10.200	5.000	10.200			2.000	4.100	5.000	10.200
D3	5.000	10.200	8.000	16.400	8.000	16.400	8.000	16.400	6.000	12.300				
Ristr. urb	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400	10.000	20.400				
Indice < 1,5	10.000	20.400	12.100	24.500	12.100	24.500	11.100	22.500	5.000	10.200				
Indice 1,5 - 3	9.000	18.400	10.000	20.400	11.100	22.500	10.000	20.400						
Indice > 3	8.000	16.400	9.000	18.400	10.000	20.400	9.000	18.400						
Art. 5 C. 2° Art. 10									6.000	12.300				

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), priva vincolo speciale (art. 28), agricole (art. 29).														
CARATTERI DI ZONA DA D.M.														
	A		B		C		D		E		E art. 8		E art. 9-	
	I	II	I	II	I	II								
	1.200	2.500	1.200	2.500	1.200	2.500	1.200	2.500			600	1.200	1.200	2.500
	1.200	2.500	3.000	6.100	3.000	6.100	3.000	6.100			1.200	2.500	3.000	6.100
	3.000	6.100	4.800	9.800	4.800	9.800	4.800	9.800	3.600	8.100				
	6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300				
	6.000	12.300	7.200	14.700	7.200	14.700	6.600	13.500	3.300	6.100				
	5.400	11.000	6.000	12.300	6.600	13.500	6.000	12.300						
	4.800	9.800	5.400	11.000	6.000	12.300	5.400	11.000						
									3.600	8.100				

SIDENZIALE

$$if = H_{max} = D_{ref}$$

imaria (I) e secondaria (II)

e ristrutturazione
(i volume)

F E
G H I
B₁ - B₂ - B₃

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).

~~1-23~~ CARATTERI DI ZONA DA D.M

A		B		C		D		E		E art. 8		E art. 9-10	
I	II	I	II	I	II								
1.200	2.500	1.200	2.500	1.200	2.500	1.200	2.500			600	1.200	1.200	2.500
1.200	2.500	3.000	6.100	3.000	6.100	3.000	6.100			1.200	2.500	3.000	6.100
3.000	6.100	4.800	9.800	4.800	9.800	4.800	9.800	3.600	8.100				
6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300	6.000	12.300				
6.000	12.300	7.200	14.700	7.200	14.700	6.600	13.500	3.300	6.100				
5.400	11.000	6.000	12.300	6.600	13.500	6.000	12.300						
4.800	9.800	5.400	11.000	6.000	12.300	5.400	11.000						
								3.600	8.100				

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 delibera C.C. n. 765/86). Costo di costruzione L. 145.350.

Costo di costruzione ~~L. 190.000 dal 1.6.1989~~ (D.M. 8-6-89 - G.U. 136 del 13-6-89)
Contributo su detta: 25000

1) Abitazioni aventi superficie utile:

- a) Superiore a mq. 160 e accessori
≤ mq. 60 9%
- b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori
≤ mq. 55 8%
- c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori
≤ mq. 50 8%
- d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori
≤ mq. 45 7%
- e) inferiore a mq. 95 e accessori
≤ 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 e Rist. urb. 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.	23.300	10.300	esecuzione diretta	10.300
Tutte le altre zone di P.R.G.	14.000	6.200	esecuzione diretta	6.200

Ristrutturazione (lire a mq.)

		I	II
Manufatti situati in zona A di P.R.G.	D1	4.400	2.000
	D2	4.400	2.000
	D3 e Ris. urb.	8.600	3.800
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	D1	4.400	2.000
	D2	10.800	4.800
	D3 e Ris. urb.	17.500	7.600
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	D1	2.600	1.200
	D2	6.400	2.800
	D3 e Ris. urb.	10.400	4.600

(segue)

1987
 301
 305
 313
 316
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.	29.000	10.300	esecuzione diretta	10.300
Tutte le altre zone di P.R.G.	17.400	6.200	esecuzione diretta	6.200

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 D2 D3 e Ris. urb.
Manufatti situati in zona B - C - D di P.R.G.	D1 D2 D3 e Ris. urb.	5.400 13.400 21.500	2.000 4.800 7.600
Manufatti situati in tutte le altre zone di P.R.G.	D1 D2 D3 e Ris. urb.	3.300 8.100 12.900	1.200 2.800 4.600

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.	25.300	7.700	esecuzione diretta	7.700
Tutte le altre zone di P.R.G.	15.200	4.600	esecuzione diretta	4.600

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. 724 del 12 luglio 1989, sostituiscono quelle dell'edizione 1988, ed entrano in vigore per le pratiche edilizie pervenute dalla stessa data di adozione.

La decorrenza per il costo di costruzione di cui al D.M. 8-6-89 è dal 13-6-89 per le domande pervenute da tale data.

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.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Fino a £. 1.000.000:	£.	50.000
Da £. 1.000.000 a £. 5.000.000	£.	100.000
Da £. 5.000.001 a £. 10.000.000	£.	200.000
Da £. 10.000.001 a £. 20.000.000	£.	400.000
Da £. 20.000.001 a £. 50.000.000	£.	600.000
Oltre £. 50.000.001	£.	1.000.000
Concessione gratuite	£.	30.000
Autorizzazioni	£.	30.000

9M 27B dal 3/6/92

6000/92
Riscatto