

Integrazione al costo di produzione: gli oneri concessori

Proff. Renato Da Re
Coll. Federica Di Piazza

Gli oneri concessori

- Con la legge 10/77 "Norme sull'edificabilità dei suoli" si stabilisce che:
 - Art. 1 "ogni attività comportante **trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio** comunale **partecipa agli oneri** ad essi relativi e **la esecuzione delle opere** è subordinata a **concessione** da parte del sindaco"
 - Ciò equivale a affermare i seguenti principi:
 - La trasformazione del territorio comporta il rilascio della concessione edilizia;
 - Tale rilascio è oneroso.

Le componenti degli oneri

- Art. 3. specifica che "la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione".
- Pertanto due sono le componenti degli oneri:
 - Gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** (U1 e U2) determinato dal comune (art. 5);
 - Il **contributo sul costo di costruzione** (Ccc) commisurato al costo dell'edilizia residenziale agevolata (art..6) in quota variabile dal 5% - 10%
$$\text{Ccc} = \text{costo di costruzione base} * \text{aliquota}$$

Opere di urbanizzazione

- Opere di urbanizzazione primaria (L 847/64)
 - strade residenziali
 - spazi di sosta e parcheggio
 - fognatura
 - rete idrica
 - rete di distribuzione energia e gas
 - pubblica illuminazione
 - spazi di verde attrezzato
- Opere di urbanizzazione secondaria (L 865/71)
 - asilo nido
 - scuola materna
 - scuola dell'obbligo
 - mercati di quartiere
 - delegazioni comunali
 - impianti sportivi di quartiere
 - chiese
 - impianti sociali
 - attrezzature culturali e sanitarie
 - aree verdi di quartiere

Articolazione degli oneri

- L'ammontare degli oneri concessori varia in funzione di:
 - **Tipologia edilizia:** residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e produttiva;
 - **Localizzazione e tipologia dell'intervento**
- Per **alcune tipologie** d'interventi è prevista **l'esenzione totale o parziale** del pagamento degli oneri:
 - Gli interventi di **edilizia convenzionata** (art. 7): **non corrispondono al Ccc**
 - **Non corrispondono oneri** i seguenti interventi (art. 9):
 - Opere in zone agricole;
 - Interventi di
 - restauro o risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici e mutamento delle destinazioni d'uso;
 - manutenzione straordinaria o di adeguamento impiantistico;
 - Impianti e attrezzature pubbliche o d'interesse generale;
 - Opere necessarie a fare fronte a stati di calamità.

Calcolo degli oneri di urbanizzazione

RESIDENZA (ZONA C)	OO.U.	Euro/mc	ATTIVITA' COMMERCIALE E DIREZIONALE	OO.U.	Euro/mc
Nuova costruzione	I	12,91	Nuova costruzione	I	67,14
	II	25,82		II	66,62
	I+II	38,73		I+II	133,76
Ristrutturazione	I	9,68	Ristrutturazione	I	50,35
	II	19,37		II	49,97
	I+II	29,05		I+II	100,32
Restauro e risanamento conservativo	I	6,46	Restauro e risanamento conservativo	I	33,57
	II	12,91		II	33,31
	I+II	19,37		I+II	66,88

	Um	Qtà	Um	Qtà	U1	U2	Utot
Residenziale	mq	7.000	mc	23.100	298.221	596.442	894.663
Uffici	mq	3.000	mc	9.900	664.686	659.538	1.324.224
Negozi	mq	1.500	mc	4.950	332.343	329.769	662.112
Oneri di urbanizzazione					1.295.250	1.585.749	2.880.999

Calcolo del contributo sul costo di costruzione

- Nel caso della nuova costruzione e a prescindere dalla destinazione d'uso:
Costo base (da delibere regionali ed eventualmente aggiornato con coeff. ISTAT)
* **aliquota** (determinata dal Comune)
= **Costo parametrico**
- **Contributo sul costo di costruzione = Costo parametrico * Qtà**

	Um	Qtà	Costo base	aliquota	Costo parametrico	Ccc = Cp*Qtà
Residenziale	mq	7.000	196	10%	19,6	137.200
Uffici	mq	3.000	196	10%	19,6	58.800
Negozi	mq	1.500	196	10%	19,6	29.400
Ccc totale						225.400

Finalità e destinazione dei proventi

- **Finalità degli oneri**
- **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**
 - A copertura delle spese sostenute dal comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento di persone o attività
- **Contributo sul costo di costruzione**
 - si configura come una "tributo sul costruito"
- **Destinazione degli oneri**
- Gli oneri concessori hanno specifiche destinazioni d'utilizzo:
 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito in cui vengono ritratti (art.12)
 - Risanamento di centri storici
 - Acquisizione di aree da espropriare
 - Manutenzione del patrimonio comunale.

Esecuzione diretta delle opere

- All'articolo 11 si prevede che il concessionario possa realizzare direttamente le opere di urbanizzazione in alternativa alla loro monetizzazione secondo la pratica dello "scomputo degli oneri".
- Ne deriva che il concessionario possa
 - **pagare gli oneri** all'atto del rilascio della concessione: in questo caso si ha esborso monetario eventualmente rateizzato secondo le indicazioni del Comune;
 - **realizzare direttamente le opere:** in questo caso si ha un costo implicito legato all'ammontare del costo delle opere effettuate secondo i tempi dettati dal progetto.

Incidenza degli oneri sul valore degli immobili

- Il costo degli oneri è sostenuto dal promotore privato ed è presumibile che questo si ripercuota sul valore di mercato degli immobili.
- L'incidenza degli oneri sul valore dimostra che:
 - Gli oneri incidono maggiormente nelle aree periferiche, non ancora urbanizzate, piuttosto che in quelle centrali;
 - Gli oneri incidono maggiormente nel caso d'interventi di nuova edificazione, che comporta aumento del carico urbanistico, rispetto alla ristrutturazione.

	Valore medio (lire/mq)	Incidenza media
Zona centrale	92.782	1,82%
Zona di completamento	96.013	2,50%
Zona periferica	114.486	3,93%