

## **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%
- $Ccc = \text{costo di costruzione base} * \text{aliquota}$

## Opere di urbanizzazione

---

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Opere di urbanizzazione primaria (L 847/64)<ul style="list-style-type: none"><li>• strade residenziali</li><li>• spazi di sosta e parcheggio</li><li>• fognatura</li><li>• rete idrica</li><li>• rete di distribuzione energia e gas</li><li>• pubblica illuminazione</li><li>• spazi di verde attrezzato</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Opere di urbanizzazione secondaria (L 865/71)<ul style="list-style-type: none"><li>• asilo nido</li><li>• scuola materna</li><li>• scuola dell’obbligo</li><li>• mercati di quartiere</li><li>• delegazioni comunali</li><li>• impianti sportivi di quartiere</li><li>• chiese</li><li>• impianti sociali</li><li>• attrezzature culturali e sanitarie</li><li>• aree verdi di quartiere</li></ul></li></ul> |
|---|--|

## 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 il 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
<b>Oneri di urbanizzazione</b>					<b>1.295.250</b>	<b>1.585.749</b>	<b>2.880.999</b>

## 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
<b>Ccc totale</b>						<b>225.400</b>

## 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.

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