



COMUNE DI SASSARI

Settore Sviluppo Economico, SUAP e Politiche del Lavoro

Ing. G. AGATAU

Metodo di calcolo degli Oneri Concessori

– RELAZIONE –

Articolo 1 – PREMESSA

La presente Relazione norma il metodo di applicazione e calcolo degli oneri concessori su tutto il territorio comunale di Sassari.

Gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) per le residenze, le attività turistiche ricettive, pararicettive, artigianali, industriali, direzionali e speciali sono determinati in conformità alle norme di cui al decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanza e Urbanistica n° 70/U del 31.01.1978, rettificato con D.A. n° 362/U datato 11.04.1978, mediante l'applicazione congiunta dei parametri di cui alle Tabelle "B" e "C" annesse al medesimo decreto.

La formula per la determinazione del Costo Unitario Totale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), sono contenute nell'allegato "O" del citato D.A. n° 70/U/1978.

L'aggiornamento degli oneri è effettuato al 31.12.2011 in considerazione del fatto che tale ricognizione deve essere effettuata ogni 5 anni a partire dal periodo 28.01.77¹÷31.12.81

Articolo 2 – PARAMETRI

Ai fini del calcolo e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) si tenuto conto dei seguenti parametri:

- Classe di appartenenza del Comune: 1A (art. 2 D.A. n° 70/U/1978);
- Morfologia prevalente del Comune: Pianura Litoranea (art. 2 D.A. n° 70/U/1978 e allegato N);
- Andamento demografico del Comune: incremento medio annuo dello 0,43% come desumibile dall'analisi della popolazione residente secondo i dati ISTAT relativi all'ultimo quinquennio di riferimento 2007-2011 (art. 2 D.A. n° 70/U/1978) ove vi è stato un incremento, nel quinquennio (dicembre 2006- dicembre 2011), pari al 2.16% come da tabella appresso riportata:

Dati storici della popolazione				
anno	Popolazione	incremento annuo	incremento quinquennale	Incremento medio annuo
2006	127'893	0.00%		
2007	128'611	0.56%		
2008	129'086	0.37%		
2009	130'306	0.95%		
2010	130'366	0.05%		
2011	130'658	0.22%	2.16%	0.43%

- Aggiornamento ISTAT: incremento 639,30% calcolato sulla variazione del costo di costruzione dell'edilizia residenziale come accertato dall'ISTAT dal maggio 1978 (data di approvazione della delibera di G.C. n° 606/78 di *determinate le quote del contributo per opere*

¹ Il 28.01.1977 è la data di emanazione della L. n° 10 cosiddette *Bucalossi*.

di urbanizzazione primaria e secondaria gravanti sulle concessioni edilizie) al Dicembre 2011 (ultimo dato disponibile), come desumibile dalla tabella appresso riportata:

Data	giorni	aggiornamento ISTAT
19/05/78	0	0.00%
31/12/81	1322	102.90%
31/12/86	3148	212.30%
31/12/91	4975	345.20%
31/12/96	6801	406.80%
31/12/01	8627	444.00%
31/12/06	10453	555.10%
31/12/11	12279	639.30%

- Percentuale di incidenza: **35%** (art. 6 D.A. n° 70/U/1978) percentuale confermativa del valore minimo previsto per i comuni di I Classe;
- Interventi non convenzionati: **coefficiente del 35%** percentuale confermativa per gli interventi di ristrutturazione e restauro senza contestuale modifica della destinazione d'uso.

Pertanto, ai fini della redazione delle tabelle "B" e "C" di cui al D.A. n° 70/U/1978, i parametri relativi al quinquennio 2007-2011, risultano essere quelli riassunti nella seguente tabella:

Descrizione parametro	Parametro	Note
Classe del Comune	1A	Non soggetto ad aggiornamento
Caratteristiche morfologiche	Pianura Litoranea (PL)	Non soggetto ad aggiornamento
Andamento demografico medio annuo (+0.43%)	1% ≥ incr. > 0%	Soggetto ad aggiornamento quinquennale
Aggiornamento ISTAT	639.30%	Soggetto ad aggiornamento quinquennale
Percentuale di incidenza	35%	Di competenza C.C. ⁽¹⁾
Ceff. interv. non convenzionati	35%	Di competenza C.C. ⁽²⁾

⁽¹⁾ tale percentuale, fissata dal C.C., non può essere inferiore al 35% ai sensi dell'art. 6 del D.A. n° 70/U/1978

⁽²⁾ tale percentuale, fissata dal C.C., dev'esser compresa tra il 20% e il 50%, come riportato nella Tab. A del D.A. n° 70/U/1978

Articolo 3 – AGGIORNAMENTO TABELLE

Ai fini del calcolo e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), in riferimento ai parametri su riportati, le tabelle "B" e "C" di cui al D.A. n° 70/U/1978 sono così aggiornate:

TABELLA B1

Tabella parametrica relativa agli oneri U1 per classi di Comuni e per indici di fabbricabilità (P')

CLASSE	$I_t \leq 0.50$	$0.50 < I_t \leq 1.00$	$1.00 < I_t \leq 1.50$	$I_t > 1.50$
IA	2.10	1.10	0.70	0.60

TABELLA B2

Tabella parametrica relativa agli oneri U2 per classi di Comuni (P'')

CLASSE	Param.
IA	1.20

TABELLA B3

Tabella parametrica relativa all'andamento demografico (Pd)

And. Demogr.	Param.
1% ≥ incr. > 0%	0.90

TABELLA B4

Tabella parametrica relativa alle caratteristiche geografiche (Pg)

Caratteristiche	Codice	Parametro
Pianura litoranea	PL	1.10

TABELLA B5

Tabella parametrica relativa alle destinazioni di zona in funzione delle attività (Pz)

Zona	Resid.	Attività Turistiche Ricettive			Attività Par- ricettive	Attività Arti- gianali		Attività Industriali	Attività Direzionali	Attività Speciali
		Cat. I	Cat. II	Cat. III		Cat. A	Cat. B			
A	0.50	1.40	0.98	0.70	0.42	0.60	1.20	N.A.	1.20	N.A.
B	0.70	1.10	0.77	0.55	0.33	0.60	1.20	N.A.	1.10	N.A.
C	1.00	1.00	0.70	0.50	0.30	0.60	1.20	N.A.	1.00	N.A.
D	1.10	1.10	0.77	0.55	0.33	Tab. C			1.10	0.80
E	1.40	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	Tab. C			1.20	0.60
F	1.40	1.40	0.98	0.70	0.42	0.60	1.20	N.A.	1.00	N.A.
G	N.A.	1.10	0.77	0.55	0.33	2 × Tab. C			1.00	1.00

TABELLA C1

Tabella parametrica per attività industriali, artigianali – relativa agli oneri U2 per classi di Comuni (P2)

Classi	Param.
IA – IB	1.3

TABELLA C2

Tabella parametrica relativa all'andamento demografico (Pd)

And. Demogr.	Param.
1% ≥ incr. > 0%	0.90

TABELLA C3

Tabella parametrica relativa alle caratteristiche geografiche (Pg)

Caratteristiche	Codice	Parametro
Pianura litoranea	PL	1.10

TABELLA C4

Tabella parametrica per attività industriali e artigianali relativa alla localizzazione dell'intervento (PI)

Categoria di agglomerato industriale	Param.
Area di sviluppo industriale	1.20
Nuclei di industrializz.	1.10
Zone di interesse regionale	1.00
Zone di interesse comunale	0.40

TABELLA C5

Tabella parametrica per attività industriali e artigianali relativa al tipo di intervento (Pt)

Tipo di attività produttiva	Parametri
Gruppo A: Iniziative industriali – artigianali ammissibili a contributo o agevolazione non incluse negli elenchi delle attività insalubri.	0.80
Gruppo B: idem come sopra ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	1.10
Gruppo C: Iniziative industriali – artigianali non ammissibili a contributo o agevolazione non incluse nell'elenco delle attività insalubri.	1.00
Gruppo D: idem come sopra ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	1.20

Gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), secondo quanto disposto dall'allegato "O" del citato D.A. n° 70/U/1978, viene calcolato secondo le seguenti formule:

Calcolo Oneri di urbanizzazione Tabella B [€/mc]	U1 = Pd × Pg × Pz × P' × C'b
	U2 = Pd × Pg × Pz × P'' × C''b
Calcolo Oneri di urbanizzazione Tabella C [€/mq]	U2 = P2 × Pd × Pg × Pl × Pt × C''b

Articolo 4 – AGGIORNAMENTO COSTO CONVENZIONALE

Al fine di determinare gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) il Costo Convenzionale Totale Unitario da utilizzare per la redazione delle Tabelle "B" e "C", ai sensi dell'allegato "O" del citato D.A. n° 70/U/1978, deriva dal Costo Base Convenzionale aggiornato in funzione del Parametro relativo all'aggiornamento ISTAT (100%+639,39%=739.39%) di cui agli

articoli precedenti, tenuto conto dei valori base dettati dallo stesso D.A., come riportato nel seguente prospetto:

VOCI		Costo base art. 5 D.A. [A]	Aggiornam. ISTAT [B]	Fattore conversione €/£. [C]	Costo Totale Unitario [A]×[B]×[C]
Costo Convenzionale Base Tab. B	U1 ⇒	£/mc 4'500	739.30%	1 ----- 1936.27	C'b = €/mc 17.18
	U2 ⇒	£./mc 6'500			C''b = €/mc 24.82
Costo Convenzionale Base Tab. C	U2 ⇒	£./mq 1'000			C''b = €/mq 3.82

Articolo 5 – DETERMINAZIONE ONERI

Gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) per i singoli tipi di intervento, riportati nella Tabella A, sono indicati nella Tabella B e nella Tabella C, tutte allegate alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Gli importi di cui alla Tabella B e alla Tabella C sono aggiornati secondo tutti i parametri riportati nei precedenti articoli.

Gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono corrisposti in relazione al metro cubo edificabile (Tabella B), con l'eccezione degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (U2) relativa ad attività industriali ed artigianali localizzate nelle zone omogenee D, E e G (Tabella C) di cui al D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 come definite dagli strumenti urbanistici vigenti, che devono essere corrisposti in relazione al metro quadro di lotto pertinenziale.

Per gli interventi da effettuarsi in zona agricola, esclusi i casi di esenzione previsti dalla normativa vigente e dalla presente Relazione, comportanti la realizzazione, l'ampliamento o la sopraelevazione di edifici ad uso vano appoggio, ricovero attrezzi e simili, comunque differenti dalla residenza, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria (U2) dev'essere computato applicando i medesimi oneri previsti per le Zone Industriali di Interesse Comunale (attività del Gruppo C della Tabella C) considerando quindi il lotto pertinenziale con indice di fabbricabilità di 0.10 mc/mq.

La realizzazione degli insediamenti relativi ad attività industriali e artigianali localizzati nell'Aree di Sviluppo Industriale e nella Zona Industriale di Interesse Regionale di Predda Niedda e soggetta alla sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

Per gli ampliamenti di attività artigianali o industriali nelle zone industriali il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è determinato in funzione della porzione del lotto pertinenziale afferente l'ampliamento.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) relativi alle attività industriali o artigianali, determinato secondo la tabella C per interventi nelle aree di sviluppo industriale, nei nuclei di industrializzazione, nelle zone di interesse regionale e nelle zone di interesse comunale, dev'essere incrementato nella misura del 20%, come già stabilito con deliberazioni della G.C. n° 624 del 23.05.1978, n° 87 del 31.01.1978 e n° 1111 del 18.07.1978, al fine di stabilire il contributo afferente le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché la quota di contributo relativa alle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incremento del 20% è dovuto anche a tutti gli interventi di carattere industriale e artigianale localizzati in zona G e zona E del vigente strumento urbanistico.

Al fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) per le zone S ed H del vigente strumento urbanistico, devono essere utilizzati i valori indicati per le zone E ed F della tabella B della tipologia di attività e in funzione del tipo di intervento (Tabella A).

Articolo 6 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, ESENZIONI E RIDUZIONI

Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la riduzione del contributo ovvero l'esenzione è consentita e regolamentata secondo le vigenti disposizioni normative e, in particolare, da quanto previsto dalla Parte I, Titolo II, Capo I, Sezione II “*Contributo di costruzione*” (artt. 16-19) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii..

Articolo 7 – RIMANDI

TABELLA A: Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento aggiornata al quinquennio 2007-2011

TIPO DI INTERVENTO	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Ceffi.	
Ristrutturazione e restauro senza modifica di destinazione d'uso	Senza aumento di volume e di superficie utile di calpestio, convenzionata	0.10	
	Idem come sopra ma non convenzionata	0.35 (*)	
Ampliamento senza modifica di destinazione d'uso	Residenze unifamiliari con ampliamento maggiore del 20% del volume preesistente, per la quota eccedente il 20% ⁽¹⁾	1.00	
	Attività non residenziali, non moleste ed inquinanti e consentite dallo strumento urbanistico vigente, purché contenuto entro il limite del 30% del volume preesistente.	0.40	
Modifica di destinazione d'uso	Da qualsiasi destinazione d'uso a residenziale.	Zona A e B	0.10
		Zona C	0.30
		Zone D, E, F e G	1.00
	Da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona ⁽²⁾	0.10	
	Da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni purché consentite dalla normativa vigente ⁽²⁾	1.00	
Nuove costruzioni	Per le attività artigianali di categoria A, commerciali al dettaglio di generi di prima necessità, per attività connesse con l'agricoltura svolte da agricoltori a titolo principale in zone non agricole, per i primi mc 200. La restante volumetria va computata applicando l'intero coefficiente.	0.10	
	Per tutti gli altri interventi.	1.00	

⁽¹⁾ Nel caso in cui l'ampliamento, pur contenuto entro il limite del 20% sia destinato anche solo parzialmente, alla realizzazione di altre unità abitative indipendenti, si applica il parametro fissato per le nuove costruzioni a tutto il volume interessato dall'ampliamento.

⁽²⁾ Destinazioni specifiche di zona:

- Zona A e B – Residenze, piccole attività artigianali non moleste ed inquinanti, negozi di prima necessità, attrezzature ricettive
- Zona C – Vedi strumenti urbanistici comunali
- Zona D – Attività industriali, attività artigianali
- Zona E – Attività agricole, attività particolari di cui al DPGR 1° agosto 1977 n° 9743-271
- Zona F – Attrezzature ricettive e pararicettive, residenze stagionali, attività artigianali categoria a, negozi di prima necessità
- Zona G – Attività consentite dal DPGR 1° agosto 1977 n° 9743-271

(*) Valore stabilito dal C.C. entro il range 0.20-0.50

TABELLA B: Tabella Oneri Urbanizzazioni Primarie (U1) e Secondarie (U2) con riduzione del 35% aggiornata al quinquennio 2007-2011

Zona	Resid.		Attività Turistiche Ricettive						Attività Parari-cettive		Attività Artigianali				Attività Industr.	Attività Direzionali		Attività Speciali	
			Cat. I		Cat. II		Cat. III				Cat. A		Cat. B			U1	U2		
	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	
A	1.79	5.16	5.00	14.45	3.50	10.11	2.50	7.23	1.50	4.33	2.14	6.19	4.29	12.38	N.A.	4.29	12.38	N.A.	N.A.
B	2.50	7.23	3.93	11.35	2.50	7.95	1.96	5.68	1.18	3.40	2.14	6.19	4.29	12.38	N.A.	3.93	11.35	N.A.	N.A.
C	E.D.	10.32	E.D.	10.32	E.D.	7.23	E.D.	5.16	E.D.	3.09	E.D.	6.19	E.D.	12.38	N.A.	E.D.	10.32	N.A.	N.A.
D	E.D.	11.35	E.D.	11.35	E.D.	7.95	E.D.	5.68	E.D.	3.40	Tab. C		Tab. C		Tab. C	E.D.	11.35	E.D.	8.25
E	E.D.	14.45	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	Tab. C		Tab. C		Tab. C	E.D.	10.32	E.D.	6.19
F	E.D.	14.45	E.D.	14.45	E.D.	10.11	E.D.	7.23	E.D.	4.33	E.D.	6.19	E.D.	12.38	N.A.	E.D.	10.32	N.A.	N.A.
G	N.A.	N.A.	7.20	11.35	5.04	7.95	3.60	5.68	2.16	3.40	2 x Tab. C	0	2 x Tab. C	0	2xTab. C	6.55	10.32	6.55	10.32

TABELLA C: Tabella Oneri Urbanizzazioni e Secondarie (U2) per Attività Industriali e Artigianali con riduzione del 35% aggiornata al quinquennio 2007-2011

Tipo di attività produttiva	Aree di sviluppo industriale	Nuclei di Industrializzazione	Zone di interesse regionale	Zone di interesse comunale
Gruppo A: Iniziative industriali – artigianali ammissibili a contributo o agevolazione non incluse negli elenchi delle attività insalubri.	1.50	1.37	1.25	0.50
Gruppo B: idem come sopra ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	2.07	1.89	1.72	0.69
Gruppo C: Iniziative industriali – artigianali non ammissibili a contributo o agevolazione non incluse nell'elenco delle attività insalubri.	1.87	1.72	1.56	0.62
Gruppo D: idem come sopra ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	2.25	2.07	1.87	0.75

Parametri di Aggiornamento

Quinquennio di riferimento		2007-2011
Andamento demografico – incremento medio annuo		0.43%
Aggiornamento ISTAT		639.30%
Parametro di cui all'art. 6 del D.A. 31.01.78 n° 70		0.35
Calcolo Oneri di urbanizz. Tabella B [€/mc]	U1= Pd xPg x Pz x P' x C'b	
	U2= Pd xPg x Pz x P" x C"b	
Costo Convenzion. Base Tab. B	U1 ⇨ C'b= €/mc 17.18	
	U2 ⇨ C"b= €/mc 24.82	
Calcolo Oneri di urbanizz. Tabella C [€/mq]	U2= P2 x Pd x Pg x Pl x Pt x C"b	
	U2 ⇨ C"b= €/mq 3.82	