



COMUNE DI SASSARI

Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata

Ing. G. AGATAU

Metodo di calcolo degli Oneri Concessori

– RELAZIONE –

Articolo 1 – PREMESSA

La presente Relazione regola il metodo di applicazione e di 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, paracicettive, 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 31.12.2021 in considerazione del fatto che tale ricognizione deve essere effettuata ogni 5 anni a partire dal quinquennio 28.01.1977¹÷31.12.1981 e che l'Amministrazione ha già effettuato l'aggiornamento alle date del 31.12.2011 e 31.12.2016 rispettivamente con deliberazioni consiliari n° 56/2013 e n° 2/2019.

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 del -0,64% (decremento) come desumibile dall'analisi della popolazione residente secondo i dati ISTAT relativi all'ultimo quinquennio di riferimento 2016÷2021 (art. 2 D.A. n° 70/U/1978) ove vi è stato un decremento (nel quinquennio dicembre 2016÷dicembre 2021), pari al 3,20% come da tabella appresso riportata:

Dati storici della popolazione 2016÷2021				
anno	Popolazione	incremento annuo	incremento quinquennale	Incremento medio annuo
2016	126'529	0.00%	-3.20%	-0.64%
2017	126'520	-0.01%		
2018	125'815	-0.56%		
2019	125'998	0.15%		
2020	125'273	-0.58%		
2021	122'506	-2.21%		

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

- **Aggiornamento ISTAT: incremento 9,30%** calcolato sulla variazione del costo di costruzione dell'edilizia residenziale come attestato dall'ISTAT dal dicembre 2016 (data di decorrenza dell'aggiornamento quinquennale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2/2019 "Aggiornamento delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria") al dicembre 2021, come desumibile dalla tabella appresso riportata²:

Data	Indice generale	Incremento ISTAT
31/12/2016	100.50%	9.75%
31/12/2021	110.30%	

- **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 2016÷2021, risultano essere quelli riportati nella seguente tabella riepilogativa:

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 -0.64%	0% ≥ decr. > 1%	Soggetto ad aggiornamento quinquennale
Aggiornamento ISTAT	9.75%	Soggetto ad aggiornamento quinquennale
Percentuale di incidenza	35%	Di competenza C.C. ⁽¹⁾
Coefficiente interventi 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., deve essere 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)

Andamento Demogr.	Param.
0% ≥ decr. > 1%	0.85

² I dati della tabella sono desunti dall'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100 e la variazione percentuale è calcolata con la seguente formula: $[(110.30/100.50)*100-100]$.

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 Pa- rarricettive	Attività Arti- gianali		Attività Industriali	Attività Direzionali, commerciali e terziarie	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

Tab. parametrica per attività industriali e 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.
0% ≥ decr. > 1%	0.85

TABELLA C3

Tabella parametrica relativa alle caratteristiche geografiche (Pg)

Caratteristiche	Codice	Parametro
Pianura litoranea	PL	1.10

TABELLA C4

Tab. 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 industrializzazione	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 formule riportate nel seguente prospetto:

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%+9,75%=**109,75%**) di cui agli articoli precedenti, tenuto conto dei valori base dettati dallo stesso D.A. e aggiornato nel 2016, come riportato nel seguente prospetto:

VOCI		Costo base art. 5 D.A. Aggiornato al 2016 [A]	Aggiornam. ISTAT 2016÷2021 [B]	Costo Totale Unitario [A]×[B]
Costo Convenzionale Base Tab. B	U1 ⇨	€/mc 17,62	109.75%	C'b = €/mc 19.34
	U2 ⇨	€/mc 25,46		C''b = €/mc 27.94
Costo Convenzionale Base Tab. C	U2 ⇨	€/mq 3,92		C''b = €/mq 4.19

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**) deve 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 0.20 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 concernente gli 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 – RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Richiamati gli artt. 42 e 16 del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto con gli artt. 19 e 3 della L.R. 23/1985, il mancato pagamento degli oneri concessori comporta la sospensione di efficacia del titolo abilitativo edilizio, sia esso espresso o autocertificativo, ma non la decorrenza dei termini temporali di validità dello stesso (art. 3 comma 2 L.R. 23/1985).

Il calcolo degli aumenti per l'omesso versamento del contributo di concessione decorre dalla data costituente il termine di legge per effettuare il versamento stesso (art. 42, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e art. 19, comma 1 della L.R. 23/1985) che, pertanto, è da intendersi il termine stabilito dal citato art. 3 della L.R. 23/1985 e coincidente con la data di efficacia del titolo che costituisce, anche, il termine prima del quale non possono iniziarsi i lavori.

Pertanto il calcolo degli aumenti decorre dalla data di inizio lavori ovvero dalla data del mancato pagamento, qualora ammessa, della singola rata.

Articolo 8 – RIMANDI

Per quanto non disposto nella presente relazione si applica quanto previsto dalla normativa in materia e, in particolare, dal D.P.R. n° 380/2001 e dalla L.R. n° 23/1985 e ss.mm.ii..

Sassari, 1° dicembre 2023

il dirigente

ing. Giovanni Agatau

documento firmato digitalmente ex art. 24 CAD

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 2017÷2021

Zona	Resid.		Attività Turistiche Ricettive						Attività Pararicettive		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	1.90	5.49	5.32	15.36	3.72	10.75	2.66	7.68	1.59	4.61	2.28	6.58	4.56	13.17	N.A.	4.56	13.17	N.A.	N.A.
B"	2.66	7.68	4.18	12.07	2.66	8.45	2.09	6.04	1.25	3.62	2.28	6.58	4.56	13.17	N.A.	4.18	12.07	N.A.	N.A.
C	E.D.	10.97	E.D.	10.97	E.D.	7.68	E.D.	5.49	E.D.	3.29	E.D.	6.58	E.D.	13.17	N.A.	E.D.	10.97	N.A.	N.A.
D	E.D.	12.07	E.D.	12.07	E.D.	8.45	E.D.	6.04	E.D.	3.62	Tab. C		Tab. C		Tab. C	E.D.	12.07	E.D.	8.78
E	E.D.	15.36	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	Tab. C		Tab. C		Tab. C	E.D.	10.97	E.D.	6.58
F	E.D.	15.36	E.D.	15.36	E.D.	10.75	E.D.	7.68	E.D.	4.61	E.D.	6.58	E.D.	13.17	N.A.	E.D.	10.97	N.A.	N.A.
G	N.A.	N.A.	7.66	12.07	5.36	8.45	3.83	6.04	2.30	3.62	2 × Tab. C		2 × Tab. C		2×Tab. C	6.96	10.97	6.96	10.97

TABELLA C: Tabella Oneri Urbanizzazioni Secondarie (U2) per Attività Industriali e Artigianali con riduzione del 35% aggiornata al quinquennio 2017-2021

Tipo di attività produttiva	Aree di sviluppo industriale	Nuclei di Industrializzazioni	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.	1.56	1.43	1.30	0.52
Gruppo B: idem come sopra, ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	2.14	1.96	1.78	0.71
Gruppo C: Iniziative industriali – artigianali non ammissibili a contributo o agevolazione non incluse nell'elenco delle attività insalubri.	1.95	1.78	1.62	0.65
Gruppo D: idem come sopra, ma incluse negli elenchi delle attività insalubri.	2.33	2.14	1.95	0.78

Parametri di Aggiornamento

Quinquennio di riferimento		2017-2021
Andamento demografico-incremento medio annuo		-0.64%
Aggiornamento ISTAT (rispetto al 2016)		9.75%
Parametro di cui all'art. 6 del D.A. 31.01.78 n° 70		0.35
Calcolo Oneri di urbanizzazione	Tabella B	U1= Pd × Pg × Pz × P' × C'b
		U2= Pd × Pg × Pz × P'' × C''b
Costo Convenzionale Base	Tabella B	U1 ⇒ C'b= €/mc 19.34
		U2 ⇒ C''b= €/mc 27.94
Calcolo Oneri di urbanizzazione	Tabella C	U2= P2 × Pd × Pg × Pl × Pt × C''b
Costo Convenzionale Base	Tabella C	U2 ⇒ C''b= €/mq 4.19