

## **Oneri di urbanizzazione: requisiti, costo di costruzione, modalità e tempistiche di versamento**

*Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia comporta il rilascio di un titolo abilitativo, che a sua volta determina il pagamento di "un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione". La giurisprudenza (anche recente) interviene però a specificare le modalità di versamento e riscossione del contributo*

Qualsiasi tipo di **trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rilascio di un titolo abilitativo** e al **pagamento del conseguente contributo**, "commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione" ([art. 16 del Dpr 380/2001](#), restano esclusi i casi di esonero stabiliti dall'art.17).

L'aspetto sul quale, da sempre e anche di recente, ci si è soffermati, è però quello inerente le **modalità con le quali il contributo deve essere versato (e riscosso da parte dei comuni)**: qui anche di recente è intervenuta la giurisprudenza (Consiglio di Stato e TAR).

### **Quota oneri di urbanizzazione: requisiti**

La quota per oneri di urbanizzazione riguarda:

- le urbanizzazioni primarie: (strade, reti energetiche, aree per parcheggi);
- le urbanizzazioni secondarie (asili, scuole, centri sanitari, chiese ecc.).

La quota va **versata al rilascio del titolo**, può anche essere rattizzata ed è stabilita in base alla **cubatura realizzata**, sia per le nuove costruzioni sia nei casi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso.

La quota ([sentenza 260/2016 del Consiglio di Stato](#)) è dovuta solamente per il rilascio del titolo, e non rileva la precedente realizzazione delle opere di urbanizzazione. La quota per il costo di costruzione è versata in corso d'opera (rateizzabile) **non oltre 60 giorni dalla fine dei lavori**.

### **Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: differenze**

La **quota per oneri di urbanizzazione** compensa la collettività per l'ulteriore carico urbanistico sulla zona a fronte della nuova attività edificatoria ([Cons. Stato, sentenza 2915/2016](#)).

Il **costo di costruzione**, invece, è una sorta di **compartecipazione comunale** all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore. Importante: l'incremento di valore **include anche le opere non strettamente riconducibili alla costruzione di un "manufatto edilizio"**. Se ci sono, quindi, vantaggi economici connessi all'autorizzazione, il contributo è dovuto indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere.

### **Scadenze, ritardati pagamenti, prescrizioni**

Il mancato o ritardato pagamento dell'intero contributo o di una rata comporta il suo **progressivo aumento fino al 40%**, quando il ritardo supera i 240 giorni (art.42 del Dpr 380/2001).

Decorso il termine sopracitato, il comune può procedere alla riscossione coattiva del credito, per una somma comprensiva degli importi originariamente dovuti, le relative maggiorazioni e le sanzioni fissate dalla regione competente.

Attenzione, però. La richiesta di pagamento (e anche la riscossione coattiva) può avvenire, da parte del comune, **solo se non è trascorso il termine di prescrizione ordinario (10 anni)**, che decorre dal rilascio della concezione edilizia, fatti salvi casi particolari.

Uno di questi è rappresentato dalla **domanda di condono su immobile sottoposto a vincolo paesaggistico**: in tal caso, la prescrizione del diritto di credito a favore del

comune scatta soltanto dopo il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ([Tar Lombardia, sentenza 1887/2015](#))

Se, invece, il provvedimento che ha forzato l'arresto della procedura di rilascio del titolo viene annullato, gli oneri di urbanizzazione andranno quantificati secondo il regime vigente al momento della presentazione del ricorso e non in quello del rilascio effettivo del permesso ([Tar Campania, sentenza 2097/2012](#)).