

Molto spesso durante gli interventi edilizi “rilevanti”, cioè quelli comportanti modifiche di sagoma, delle volumetrie e delle superfici degli immobili, sono soggette a:

- previo rilascio di permesso di costruire, o in alternativa a SCIA;
- al pagamento di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

Nel gergo comune si usa il termine “oneri concessori” o “oneri di urbanizzazione” per indicare complessivamente l’importo totale da versare al Comune per il relativo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica.

Si tratta di una semplificazione, sottolineando invece che le componenti di questo corrispettivo sono due e distinte tra loro, in alcuni casi considerate disgiunte tra loro.

Posso presentarsi casistiche di intervento in cui vi sia il solo aumento di superficie senza aumento di volume, come ad esempio la realizzazione di un soppalco, o la trasformazione di un tetto a falde in lastrico solare calpestabile.

Quindi, per semplicità e in maniera consapevolmente impropria, d’ora in avanti per oneri concessori/urbanizzazione si intenderà lo stesso contributo unico di cui all’art. 16 comma 1 del DPR 380/01.

Gli oneri di urbanizzazione non sono una tassa, ma un corrispettivo di compartecipazione alla trasformazione del luogo.

Gli oneri di urbanizzazione furono istituiti nella forma della [L. 10/1977 “Bucalossi”](#) e travasati fino ai giorni nostri nel Testo Unico per l’Edilizia [DPR 380/01, negli articoli 16 e seguenti](#).

Essi non hanno subito particolari variazioni nell’ordinamento nazionale, mentre alle regioni fu da subito concessa ampia potestà legislativa al fine di precisare modalità di calcolo in termini qualitativi e quantitativi, per i quali rimaneva comunque in via residuale ulteriore potestà di decisione a carico dei Comuni.

Oneri di urbanizzazione molto spesso sono concepiti come la “Tassa Bucalossi”, ma è del tutto sbagliato.

«il contributo per oneri di urbanizzazione è un corrispettivo di diritto pubblico posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione e in proporzione all’insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, senza alcun vincolo di scopo in relazione alla zona interessata alla trasformazione urbanistica e indipendentemente dalla concreta utilità che il concessionario può conseguire dal titolo edificatorio e dall’ammontare delle spese effettivamente occorrenti per la realizzazione delle opere stesse. Da qui l’impossibilità di aderire alla tesi dell’appellante secondo la quale gli oneri di urbanizzazione dovrebbero essere computati solo sulla porzione di intervento effettivamente foriero di incremento del carico urbanistico, vale a dire sulla sola porzione oggetto di ampliamento.»

Gli oneri di urbanizzazioni sono correlati al carico urbanistico, in particolare agli incrementi di esso che l'intervento comporta.