



SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

LINEE GUIDA - CRITERI E MODALITA' DI VERSAMENTO E RATEIZZAZIONE DEGLI
ONERI CONCESSORI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(Allegato alla Deliberazione di G.M. n. 13 del 22/01/2021)



CRITERI GENERALI

Gli artt. 16, 17, 18 e 19 del Testo Unico Edilizia (così come recepiti dalla L.R. 16/16) contengono la disciplina del contributo di costruzione connesso al rilascio del permesso di costruire, le cui componenti sono rappresentate dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione.

- E' ammessa la rateizzazione del Contributo Totale di Costruzione (art.16 cc. 2 e 3 del D.P.R. n.380/01) solo per importi superiori a **€2.000,00**.
- Le rate successive alla prima comportano l'applicazione degli interessi nella misura del tasso legale. In caso di aggiornamento del tasso legale il Comune provvederà all'adeguamento delle rate residue ed alla comunicazione dei nuovi importi rateali all'interessato.
- Nel caso in cui, prima delle scadenze previste dalle rate, venga comunicata la fine lavori parziale, anche priva di relativa agibilità ex. art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380/01, dovrà essere corrisposto l'importo in forma proporzionale all'entità dell'intervento completato. A tal fine il richiedente dovrà presentare adeguata attestazione dalla quale risulti oggettiva l'entità espressa in mq. (ovvero mc.) della parte completata rispetto al totale prevista in progetto.
- La garanzia fideiussoria dovrà assicurare la copertura, in aggiunta agli importi delle rate da pagare, degli interessi legali, calcolati per il lasso di tempo per il quale perdura la rateizzazione, al tasso vigente al momento dell'attivazione della procedura. Tale garanzia dovrà prevedere, oltre alle clausole generali, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune, la garanzia per sé ed eventuali successivi aventi causa, nonché la validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune e alla restituzione della fideiussione originale, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
- Annualmente il Comune pubblicherà sul sito istituzionale l'aggiornamento del saggio di interesse legale stabilito dal Ministero e la relativa formula di calcolo dell'importo della garanzia fideiussoria.
- Il ritardato pagamento delle rate secondo le scadenze approvate e stabilite comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001; tali sanzioni dovranno essere corrisposte in un'unica soluzione. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui all'art. 42, comma 2, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del credito dovuto complessivo.
- Solo in seguito alla trasmissione della garanzia fideiussoria di cui sopra e previa verifica da parte dell'Ufficio comunale competente potrà essere rilasciato il titolo abilitativo.
- E' ammessa la richiesta di svincolo parziale della fideiussione, a condizione che venga sostituita con altra fideiussione idonea che garantisca la copertura per l'importo rimanente, alle medesime condizioni di quella originaria.
- L'eventuale trasferimento del titolo abilitativo ad altro soggetto, comprovato da copia dell'atto notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari, comporta l'assunzione della fideiussione a carico del nuovo obbligato. Resta sempre valida per il Comune la fideiussione originaria depositata fino a quando non venga sostituita.



MODALITA' DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI RATEIZZAZIONE

Il soggetto interessato alla rateizzazione di importi superiori ad euro **2.000,00** dovrà presentare Comunicazione di Rateizzazione, entro 30gg. dalla data di Notifica dell'Avviso di rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione della pratica per D.I.A./S.C.I.A., utilizzando il modello approvato, disponibile al SUE.

Verificata la correttezza della procedura di Rateizzazione, l'Ufficio comunale competente invierà uno scadenziario con date ed importi maggiorati degli interessi legali, come promemoria per il contraente.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Al Comune non compete l'emanazione di avvisi per le scadenze delle singole rate ed il mancato o ritardato pagamento delle stesse, anche per un solo giorno, avvierà il procedimento sanzionatorio e di escussione della fideiussione mediante richiesta scritta che sarà portata a conoscenza anche del contraente.

Qualora la scadenza della rata coincida con un giorno festivo, il pagamento è accettato il giorno feriale immediatamente successivo, senza l'aggravio delle sanzioni. Si precisa che il giorno di sabato non è considerato festivo.

Il contraente è tenuto a trasmettere tempestivamente all'Ufficio comunale competente la copia della quietanza di pagamento relativa ad ogni singola rata, al fine di consentire le opportune verifiche.

a) PERMESSO DI COSTRUIRE:

L'art.7 comma 2 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

L'art.7 comma 4 della L.R. n°16/2016 ha disposto che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

• CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In unica soluzione:

pari al Contributo sugli Oneri di Urbanizzazione entro il termine di **30 (trenta) giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire.

In forma rateale, mediante suddivisione in cinque rate di uguale importo, secondo la seguente procedura:

presentazione di Comunicazione di Rateizzazione, come da modello approvato, all'Ufficio comunale competente entro **30 (trenta) giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire;

Prima rata - pari al **20%** sugli oneri di urbanizzazione entro il termine di **30 (trenta) giorni** dalla data



di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire. Entro lo stesso termine e comunque prima del ritiro del permesso, a garanzia del debito residuo, deve essere prodotta idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia;

Seconda rata - pari al **20%** sugli oneri di urbanizzazione - entro **6 (sei) mesi** dalla data di Rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dichiarata di fine lavori, se antecedente;

Terza rata - pari al **20%** sugli oneri di urbanizzazione - entro **12 (dodici) mesi** dalla data di Rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dichiarata di fine lavori, se antecedente;

Quarta rata - pari al **20%** sugli oneri di urbanizzazione entro **18 (diciotto) mesi** dalla data di Rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dichiarata di fine lavori, se antecedente.

Quinta rata - pari al **20%** sugli oneri di urbanizzazione entro **24 (ventiquattro) mesi** dalla data di Rilascio del Permesso di Costruire e comunque entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dichiarata di fine lavori, se antecedente.

• **COSTO DI COSTRUZIONE**

In unica soluzione:

pari al Contributo Totale sul Costo di Costruzione entro il termine di **30 (trenta) giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire.

In forma rateale, mediante suddivisione in 3 (tre) rate di uguale importo, secondo la seguente procedura:

Prima rata - da versare all'atto del permesso di costruire;

Seconda rata - entro un anno a decorrere dalla data del Rilascio del Permesso di Costruire;

Terza rata - non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

b) PERMESSO DI COSTRUIRE FORMATOSI CON SILENZIO ASSENSO:

Per il contributo di Costruzione si applicano le modalità sopra indicate per il permesso di costruire, considerando quale termine di riferimento la **data di formazione del silenzio assenso**.

c) DICHIARAZIONE di INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) e SEGNALAZIONE CERTIFICATA di INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

Si applicano le medesime modalità previste per il Permesso di Costruire, considerando quale termine di riferimento per il calcolo delle scadenze delle rate la data di presentazione della D.I.A./S.C.I.A. .

- In unica soluzione.
- In forma rateale, previa presentazione di Comunicazione di Rateizzazione, come da modello approvato, contestualmente alla presentazione della D.I.A./S.C.I.A.;

d) COMUNICAZIONE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

Rateizzazione Contributo di Costruzione – modalità di versamento



Se oneroso, si considera quale termine di riferimento per il calcolo delle scadenze delle rate la data di presentazione della Comunicazione, alle seguenti modalità:

In unica soluzione :

pari al Contributo Totale di Costruzione contestualmente alla presentazione della Comunicazione per Cambio di destinazione d'uso senza opere, pena l' inefficacia della Comunicazione per incompletezza della documentazione obbligatoria oppure, a seconda della casistica o della modalità di presentazione, l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n. 380/2011.

In forma rateale (suddivisione in tre rate di uguale importo) :

trasmissione di Comunicazione di Rateizzazione, come da modello approvato, contestualmente alla presentazione della Comunicazione per Cambio di destinazione d'uso senza opere;

Prima rata - pari ad **1/3** del Contributo Totale di Costruzione - **contestualmente** alla presentazione della Comunicazione per Cambio di destinazione d'uso senza opere. Entro lo stesso termine, a garanzia del debito residuo, deve essere prodotta idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, pena la non accettazione della Comunicazione per incompletezza della documentazione obbligatoria;

Seconda rata - pari ad **1/3** del Contributo Totale di Costruzione - entro **6 (sei) mesi** dalla data di presentazione della Comunicazione;

Terza rata - pari ad **1/3** del Contributo Totale di Costruzione - entro **12 (dodici) mesi** dalla data di presentazione della Comunicazione.

e) VARIANTI

Ove, per effetto di variante al progetto originario, si generi un credito ulteriore per il Comune, il versamento avverrà in un'unica soluzione, entro il termine di **30 (trenta) giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire in variante o contestualmente alla presentazione della D.I.A./S.C.I.A. in variante.

Per differenze superiori a € **2.000,00**, su specifica comunicazione del contraente, sempre entro **30 (trenta) giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire in variante o contestualmente alla presentazione della D.I.A./S.C.I.A. in variante, il contributo potrà essere suddiviso sulle rate non ancora scadute che dovranno essere ricalcolate, sia per la quota capitale sia per gli interessi, con conseguente sostituzione o integrazione della fideiussione agli atti.

Per varianti che comportino una diminuzione del contributo:

- se possibile, si provvederà a compensazione delle rate non ancora scadute;
- in caso contrario il richiedente dovrà inoltrare domanda di rimborso del contributo di costruzione su modello appositamente predisposto dall'ufficio competente.