

# COMUNE DI NUCETTO

Provincia di CUNEO

## **REGOLAMENTO ONERI DI CONCESSIONE**

Procedure tecnico - amministrative, calcolo degli oneri di costruzione e di urbanizzazione,  
regolamento applicativo

# REGOLAMENTO ONERI DI CONCESSIONE

## Art.1 Oggetto del regolamento

Ai sensi della Legge 28/01/77 n. 10 art. 1 e 3 ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è soggetta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione per le attività residenziali, ad esclusione della coltivazione dei fondi ad uso agrario e per le quali è dovuto il rilascio di concessione edilizia ai sensi delle vigenti norme.

L'incidenza degli stessi ad eccezione dei casi di gratuità previsti dall'art.9 L.10/77 deve applicarsi secondo un principio generalizzato che ogni attività produce non solo effetti diretti, circoscritti al sito di intervento con necessità di approntare il sedime urbanizzato, ma anche effetti indotti, più o meno consistenti che interessano tutto il sistema di urbanizzazione comunale e intercomunale.

L'applicazione è stabilita secondo principi di omogeneità di aree del territorio comunale e per classi di tipologia di intervento secondo le tabelle parametriche regionali approvate con deliberazione del C.R. n.179/C.R. N.4170 DEL 26/5/77 e secondo il presente regolamento.

L'incidenza degli oneri verrà desunta in caso di attuazione con S.U.E. in base ai costi stimati analiticamente di cui il proponente può richiedere, secondo il principio della equivalenza monetaria, l'esecuzione diretta delle stesse (art.11 Legge10/77); nulla è dovuto da parte dell'Amministrazione in caso di eccedenza degli importi derivanti dall'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, rispetto ai valori tabellari.

In caso di interventi con ricorso di singola concessione l'applicazione avverrà in modo sintetico con l'applicazione dei valori tabellari.

## TITOLO I

### **Norme generali e criteri di applicazione del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria.**

#### **Art.2 – Permesso a costruire oneroso.**

Le opere che richiedono il rilascio del permesso a costruire nonché il versamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione sono le seguenti:

- – nuove costruzioni,
- – ampliamenti delle costruzioni esistenti,
- – sopraelevazioni,
- – aumento delle superfici utili,
- – mutamenti della destinazione d'uso di edifici e singole U.I.,
- – ristrutturazioni edilizie e urbanistiche,
- – demolizione e ricostruzione di fabbricati,
- – trasformazioni del territorio a carattere non edificatorio e altre tipologie di interventi per le quali non è prevista la gratuità della concessione art.9 L.10/77.

### **Art.3 - Concessione edilizia gratuita (art.9 Legge 10/77).**

Il contributo di cui all'art. 3 della legge 10/77 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) art. 3 non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie abitabile, di edifici unifamiliari. La gratuità per le ristrutturazioni è limitata al caso in cui l'intervento sia circoscritto ad 1/5 della superficie dell'unità immobiliare interessata dai lavori, mentre per gli ampliamenti è limitata ai casi di invariabilità del carico urbanistico;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al secondo comma dell'art.4 ( immobili di proprietà dello stato)il contributo per la concessione – da determinarsi è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli artt.29 e 31, secondo comma, della Legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni.

N.B. – Edifici unifamiliari – Si precisa che nel significato sostanziale del termine deve intendersi l'immobile destinato alle esigenze di una sola famiglia, completamente separato da altre costruzioni, ma anche quello, che pur costruito in aderenza di altri fabbricati o avente in comune i muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma.

### **Art.4 – Mutamento di destinazione d'uso .**

Costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi della legge regionale 19/99, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

All'interno delle categorie sopracitate, le norme di attuazione del PRGC definiscono ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare a DIA.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/77, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n.61, quindi il mutamento della destinazione senza opere che non implichi variazione tra le categorie di cui al primo comma e relative ad unità inferiori a 700 mc è opera libera.

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al primo comma.

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo, quando ciò avvenga nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 10 L.10/77. Decorso tale termine il contributo è dovuto per intero in base alla nuova categoria di destinazione.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o altri documenti probanti.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, con opere qualificabili nel loro insieme di ristrutturazione, comportano un contributo commisurato sia all'eventuale maggiore somma determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella precedente, sia alla quota dovuta per il costo di costruzione di cui al Titolo II.

L'ammontare dell'eventuale maggiore somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio della concessione.

Ai locali in cui sono svolte funzioni commerciali (di vendita, di esposizione ed analoghe) nonché alle abitazioni ed ai loro accessori, connessi con gli insediamenti produttivi si applicano gli "OO.UU." e/o la disciplina propria dei settori commerciale e residenziale.

#### **Art.5 - Corresponsione di oneri con altre procedure autorizzative.**

Le procedure autorizzative semplificate (D.I.A.) che legittimano l'esecuzione di opere che comportano la necessità di integrare gli oneri di urbanizzazione, in quanto a tali interventi non sono applicabili i requisiti di gratuità art.9 Legge 10/77, determinano la necessità di procedere al calcolo ed al versamento degli stessi con effetto di interruzione dei termini di esecutività della procedura di tacito assenso.

#### **Art.6 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione.**

- a) PRIMA ABITAZIONE: Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quello stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore. Il versamento del contributo per il rilascio della concessione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ai sensi art.9 Legge 25/03/82 n. 94; L'unità immobiliare dovrà avere superficie utile non superiore a 95 mq e 18 mq di superficie

accessoria e venga sottoscritto atto di vincolo a non cedere la proprietà dell'immobile prima che siano decorsi 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

- b) **RISTRUTTURAZIONE** Alle ristrutturazioni che non comportano aumento di carico urbanistico o cambio di destinazione nonché la realizzazione di volumi destinati ad accessori quali cucinini, vani scala, servizi igienici, autorimesse entro e fuori terra in eccedenza dello standard a parcheggio dalle vigenti norme, sottotetti ad uso non abitativo o abitativo pertinenziale ai sensi della legge regionale 21/98, ai magazzini ad uso legnaia, ricovero attrezzi pollai e conigliere e fabbricati simili, è applicato un contributo pari ad un mezzo del valore degli oneri di urbanizzazione.

In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente l'applicazione degli oneri verrà assimilata alla nuova costruzione.

#### **Art.7 - Oneri di urbanizzazione per interventi in zona agricola e per destinazioni agricole.**

Gli interventi realizzati da soggetti imprenditori agricoli a titolo principale (2/3 del reddito) sono gratuiti ai sensi dell'art.9 della Legge 10/77, riferiti ai quali si dovrà sottoscrivere atto di vincolo al mantenimento della destinazione.

Per gli interventi di carattere agricolo nelle zone residenziali ove ne è ammessa l'attività la concessione edilizia sarà sempre onerosa, a prescindere dal soggetto richiedente, trattandosi di intervento non realizzato ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77. Non è necessaria la sottoscrizione di atto di vincolo.

Per i casi previsti dall'art.25 L.R. 56/77 nei casi di forza maggiore (cessazione attività, trasferimento mortis causa), potrà essere autorizzata la decadenza del vincolo ed il cambio di destinazione previa corresponsione degli oneri dovuti per la nuova destinazione.

#### **Art.8 - Corresponsione degli oneri di urbanizzazione (art.11 Legge 10/77)**

La quota di contributo di cui all'art.5 della Legge 10/77 e afferente l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà corrisposto al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.

A tale scopo e per importi superiori a €. 3.000,00 potrà essere rateizzato il versamento in numero quattro rate semestrali di uguale importo. A garanzia della quota rateizzata dovrà essere depositata idonea garanzia bancaria o assicurativa.

Lo svincolo della stessa avverrà al termine di tutti i pagamenti con specifico N.O. che ne verificherà il rispetto di importi e tempi di versamento. L'eventuale trasferimento della concessione ad altri titolari presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane in caso contrario responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Le proroghe successive alla scadenza del termine di fine lavori saranno soggette alla corresponsione del contributo del costo di costruzione per i lavori oggetto di completamento.

Per la sistemazione delle aree viene computata la superficie interessata dall'intervento qualora non vi sia applicazione di oneri per manufatti in progetto.

#### **Art.9 - Scomputo totale o parziale per esecuzione diretta di opere (art.11 Legge 10/77).**

A scomputo totale o parziale della quota dovuta per l'urbanizzazione primaria e in caso di attuazione con strumento urbanistico esecutivo o concessione convenzionata anche della quota di

urbanizzazione secondaria, il concessionario prima del rilascio della concessione potrà richiedere e concordare con l'Ufficio Tecnico LL.PP. secondo quanto indicato nel Regolamento opere a scomputo, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione fino al concorso degli stessi con modalità e prescrizioni da indicare nella concessione edilizia convenzionata ex art. 45 Legge 56/77. In tal caso lo svincolo delle garanzie sarà possibile a seguito di certificato di regolare esecuzione dell'opera.

#### **Art.10 - Aggiornamento periodico degli oneri.**

In relazione all'art.7 della Legge 24/12/93 n. 537 il Comune procede all'aggiornamento dei valori con scadenza quinquennale ed in base all'intervenuta variazione dei costi delle o.d.u. accertata dall'Istat.

#### **Art.11 - Restituzione oneri di urbanizzazione versati.**

In relazione alle disposizioni della circolare del MINISTERO LL.PP. N. 1609 del 30/07/91 ove la costruzione assentita non venga costruita deve essere restituito il contributo a suo tempo corrisposto agli effetti del rilascio. In caso di rinnovo il medesimo non deve essere versato una seconda volta ma eventualmente integrato in caso di ulteriore variazione in aumento degli oneri stessi.

Per le concessioni edilizie di completamento di lavori già autorizzati in precedenza e non più prorogati verrà corrisposto la corrispondente quota del costo di costruzione per i lavori da ultimare.

#### **Art.12 – Criteri di calcolo del volume o superficie oggetto di contributo.**

La superficie su cui calcolare il contributo degli oneri di urbanizzazione è la SU così come definita dalle norme di attuazione del vigente PRGC.

Agli effetti della determinazione del contributo summenzionato dovrà essere prodotto elaborato da presentare in allegato alla richiesta di concessione edilizia, ove siano riepilogati tutti i dati necessari per il calcolo degli oneri stessi .

#### **Art. 13 – Oblazione per concessione edilizia in sanatoria**

In relazione a tali casi si stabilisce che qualora l'opera non sia costituita da opere identificabili in volume o superficie il costo di costruzione venga definito in funzione del computo metrico applicando una aliquota del 5% \* 1/3.

Qualora l'intervento sia oneroso ai sensi del presente regolamento l'oblazione è pari al doppio degli oneri dovuti ovvero in caso di gratuita una volta degli stessi.

Per gli interventi relativi a fabbricati produttivi e per i fabbricati oggetto di convenzioni, per i quali il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge, nel caso di "sanatoria", detto costo deve essere determinato comunque e corrisposto in misura pari.

Ai sensi dell'art.9 della legge 47/85, nel caso di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo oltre alla sanzione pecuniaria per la fiscalizzazione è comunque dovuto il contributo di concessione.

## **TITOLO II**

## **Norme generali e criteri di applicazione del contributo del costo di costruzione.**

### **Art. 14 – Determinazione del costo di costruzione (art.6 e 10 legge 10/77 e D.M. 10/05/1977)**

Gli oneri di costruzione, al pari degli oneri di urbanizzazione, vanno corrisposti per le nuove costruzioni sia per le ristrutturazioni degli edifici esistenti.

Sono chiaramente esenti gli interventi che godono della gratuità della concessione art. 9 legge 10/77.

Il contributo va corrisposto in proporzione al costo di costruzione determinato annualmente con delibera di giunta e riferito al mq. di superficie utile per quanto riguarda le nuove costruzioni. Vanno pagati invece in relazione al costo dei lavori risultante dal computo metrico estimativo eseguito in base al prezzario C.C.I.A.A. di Cuneo, ultima edizione pubblicata, per quanta riguarda gli interventi su edifici esistenti.

L'elaborato relativo alle indicazioni per la determinazione del contributo riportante i dati di progetto dovrà essere datato, timbrato e firmato dal progettista incaricato del progetto architettonico.

### **Art. 15 – Categorie soggette al versamento del Costo di Costruzione**

Escludendo gli interventi a destinazione artigianale e industriale, perché soggetti ai soli oneri di urbanizzazione, (art. 10 L.10/77) gli oneri di costruzione sono dovuti per le seguenti categorie di fabbricati:

- - a destinazione abitativa con altre destinazioni varie purchè non eccedenti il 25% della quota a residenza.
- - a destinazione turistica, commerciale e direzionale.

Le varianti alle concessioni edilizie rilasciate con aumento della SU oppure della superficie non residenziale, ovvero mutamenti di destinazione d'uso onerosi determinano un'integrazione al contributo per costo di costruzione corrispondente all'incremento anzidetto fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

### **Art. 16 – Procedimento per il calcolo degli oneri del Costo di Costruzione (art.6 e 10 legge 10/77 e D.M. 10/05/1977)**

#### **ATTIVITA' RESIDENZIALI**

Nuove costruzioni:

- a) Determinazione delle superfici fiscali utili delle singole unità immobiliari e superfici accessorie per le destinazioni abitative (art. 2 e 3 D.M. 10/05/77); determinazione del costo della nuova costruzione di cui si chiede la concessione (D.M. 10/05/77 prospetto art.11)
- b) Determinazione del contributo con applicazione di aliquota dal 5% al 12% in relazione alle classi tipologiche dell'edificio e coefficienti di incremento, Delib. CR 21/06/94 tabella A per le nuove costruzioni .

Edifici esistenti:

- a) Determinazione per gli interventi su edifici esistenti del costo di costruzione in base a specifico computo metrico estimativo redatto in base al prezzario C.C.I.A.A. di Cuneo. Nel caso di ampliamento di sup. utile e ristrutturazione, la determinazione del costo di costruzione è sviluppato estendendo la determinazione tramite il computo metrico anche alla parte in ampliamento.

- b) Per interventi su edifici esistenti in relazione alla deliberazione del C.R. n. 817-8294 del 21/06/94 punto 6, il contributo è dovuto in misura del 5% sul costo di costruzione ridotto ad un terzo.

Nuove costruzioni pertinenziali

- a) per nuove costruzioni pertinenziali all'abitazione ad uso autorimesse, legnaie, deposito attrezzi agricoli da giardinaggio o simili il contributo è dovuto nella misura del 5% sul costo di costruzione in base a specifico computo metrico estimativo redatto in base al prezzario C.C.I.A.A. di Cuneo applicato ridotto ad un terzo;

Per gli interventi consistenti in sola chiusura di vani aperti la determinazione dell'onere dovuto per costo di costruzione è sviluppato in analogia alle nuove costruzioni.

#### **ATTIVITA' TURISTICHE , COMMERCIALI E DIREZIONALI**

In applicazione dell'art. 10 della legge 28/01/77 n. 10 così come disposto dalla deliberazione del C.R. del 27/07/1982 n. 320/6862 e recepito dall'amministrazione Comunale con delibera del G.M. n. -----del ----- sono così determinate le aliquote da applicarsi al costo di costruzione (determinato con computo metrico estimativo) per edifici o impianti destinati a:

#### **ATTIVITA' TURISTICHE E COMMERCIALI E DIREZIONALI**

- a) - l'aliquota del 6% del costo di costruzione per edifici di interesse turistico ricettivo non di lusso;  
b) - l'aliquota del 7% del costo di costruzione per edifici di cui alla precedente lett. a), ma di lusso;  
c) - l'aliquota del 6% del costo di costruzione per gli edifici commerciali;  
d) - l'aliquota del 7% del costo di costruzione per gli edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza, etc.) qualunque sia la loro entità e la loro ubicazione nel territorio;

#### **Art. 17 – Edilizia convenzionata**

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo del Costo di Costruzione non è dovuto nei casi di convenzionamento art. 7 e 8 legge 10/77.

#### **Art. 18 – Modalità di corresponsione e garanzie per la riscossione**

Le modalità per la riscossione della quota del contributo del costo di costruzione sono stabilite a seconda dell'importo nel seguente modo:

5) di stabilire che la quota di contributo commisurato al costo di costruzione dovrà essere corrisposta con le seguenti modalità:

- se l'importo da versare è inferiore o uguale a €. 1.000,00 in un'unica soluzione preliminarmente al rilascio della concessione edilizia;
- se l'importo da versare è superiore a €. 1.000,00 in tre rate così suddivise:
  - 30% contestualmente all'inizio lavori;
  - 30% entro 6 mesi dall'inizio lavori;
  - 40% entro 37 mesi dall'inizio lavori;

A garanzia della quota rateizzata dovrà essere depositata idonea garanzia bancaria o assicurativa.

Lo svincolo della stessa avverrà al termine di tutti i pagamenti con specifico N.O. che ne verificherà il rispetto di importi e tempi di versamento. L'eventuale trasferimento della concessione ad altri titolari presuppone l'assunzione delle fidejussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane in caso contrario responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Le proroghe successive alla scadenza del termine di fine lavori saranno soggette alla corresponsione del contributo del costo di costruzione per i lavori oggetto di completamento

#### **Art. 19 - Corresponsione del costo di costruzione con altre procedure autorizzative.**

Le procedure autorizzative semplificate (D.I.A.) che legittimano l'esecuzione di opere che comportano la necessità di integrare gli oneri del costo di costruzione, in quanto a tali interventi non sono applicabili i requisiti di gratuità art.9 Legge 10/77, determinano la necessità di procedere al calcolo ed al versamento degli stessi con effetto di interruzione dei termini di esecutività della procedura di tacito assenso.

### **TITOLO III**

#### **Norme comuni**

#### **Art. 20 - Sanzioni**

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli art. 3,5,6 e 10 della legge 25/01/1977 n. 10 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

L'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo precedente deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto (rata "OO.UU."), il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative con raccomandata R.R. e giorni 30 di tempo per presentare all'ufficio eventuali controdeduzioni ovvero per ritirare la reversale di pagamento; sono concessi ulteriori giorni 30, a far tempo dalla scadenza dei 30 gg. di cui al punto precedente, per il pagamento dell'importo sanzionatorio ovvero della prima rata di cui al punto successivo;

- ove richiesto, infatti, è concessa la rateizzazione delle sanzioni con le medesime modalità previste per le rateizzazioni di pagamento degli oneri e con rate non inferiori a 1.000 €, fatta eccezione per l'ultima rata, che può rappresentare l'importo residuo.

Decorso i termini di cui all'art.3, secondo comma, della legge 47/1985, l'Autorità Comunale procede in via ingiuntiva per il recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora nei modi previsti dalla legge 47/85 art. 16.

### **Art. 21 Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione.