

# CITTÀ DI BAGHERIA

Provincia di Palermo



LINEE GUIDA PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI  
PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

**CITTÀ DI BAGHERIA**  
**SETTORE I - URBANISTICA.**  
*Servizio Edilizia Privata*

**LINEE GUIDA PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI  
CONCESSORI PER IL RILASCIO DELLE  
CONCESSIONI EDILIZIE**

**ART. 1**

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

La presente disciplina le modalità di calcolo e di pagamento degli oneri concessori relativi alla concessione edilizia, in conformità con le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 71/78 e ss.mm.ii. e con le altre disposizioni normative nazionali vigenti in materia, applicabili in Sicilia.

Ai sensi dell'art. 36 L.R. 71/78 il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché ad un contributo sul costo di costruzione, salvo per i casi previsti per la concessione gratuita.

Gli oneri concessori sono determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, al momento dell'emissione della concessione edilizia.

Le tariffe da applicare agli oneri di urbanizzazione variano in funzione del tipo d'intervento e di zona territoriale omogenea in cui si trova l'immobile (*zona residenziale - zona commerciale, artigianale o industriale - zona agricola, ecc.*); essi incidono sulla volumetria dell'edificio (*volume fiscale*).

Il contributo sul costo di costruzione varia ed è dovuto in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche della costruzione, viene calcolato secondo il prospetto allegato al D.M. dei LL.PP. n 5262 del 10-05-1977, sulla superficie convenzionale o in funzione del costo documentato di costruzione, in base ad apposito computo metrico estimativo, nella misura del 6% di incidenza.

**ART. 2**

**INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI**

Gli oneri concessori sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a concessione edilizia a costruire, che comporta nuova edificazione, ricostruzione, o ampliamento, etc., o a segnalazione certificata di inizio attività, per gli interventi consentiti.

**ART. 3**

**MODALITA' DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Il Dirigente del Settore urbanistica e il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, comunicano al richiedente, l'avvenuta approvazione della pratica edilizia, per il successivo rilascio



della relativa concessione, e invita il medesimo a presentare gli ulteriori adempimenti di Legge assegnando il termine massimo di 60 giorni, trascorsi i quali la pratica verrà archiviata.

Dopo il pagamento degli oneri concessori o della prima rata, nel caso di rateizzazione di cui ai successivi articoli, e l'avvenuta presentazione di tutti gli adempimenti richiesti, potrà rilasciarsi la concessione edilizia.

L'ufficio tecnico, contestualmente al rilascio della concessione o SCIA, provvede a trascrivere su un apposito registro "*degli oneri concessori*", il riferimento dell'atto autorizzativo rilasciato, l'importo del credito con l'indicazione delle somme pagate, di quelle residue, e gli estremi della polizza fideiussoria, oltre che i riferimenti della determinazione dirigenziale di accertamento degli oneri dovuti di cui al successivo comma e della relativa trasmissione al Servizio finanziario.

Il Dirigente del Settore urbanistica, adotta un'apposita determinazione di formalizzazione dell'avvenuto accertamento del credito (conforme allo schema tipo allegato), relativa alla concessione onerosa da rilasciare o alla segnalazione certificata di inizio attività, con l'indicazione delle eventuali rateizzazioni complete di date di scadenza, importo comprensivo di interessi legali, ed eventuali sanzioni per ritardato pagamento ai sensi dell'art.50 della Legge Regionale 71/78, oltre che gli estremi della polizza fideiussoria da allegarsi in copia conforme. La determinazione dirigenziale va predisposta contestualmente al rilascio della concessione edilizia o SCIA.

L'ufficio tecnico trasmette al servizio finanziario della ragioneria comunale, sempre contestualmente al rilascio della concessione, la determinazione dell'accertamento del credito completa delle ricevute dell'anticipazione versata e della polizza fideiussoria previa richiesta di riscontro all'ente fideiussorio dell'avvenuta garanzia prestata, come specificato nel successivo art. 6.

I termini per l'inizio e per la fine dei lavori, decorrono dalla data di emissione della concessione.

La concessione edilizia, nella parte relativa a "Prescrizioni Speciali", dovrà contenere gli importi con le relative scadenze comprensive degli interessi e delle sanzioni per eventuale ritardato pagamento di cui all'art. 50 della L.r. n° 71/78, come riportate nel successivo art. 7.

## **ART. 4**

### **MODALITA' DI RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 71/78, il contributo degli oneri concessori dovuti per il rilascio di concessioni edilizie o per segnalazione certificata di inizio attività, può essere, su richiesta dell'interessato, rateizzato per un periodo non superiore a mesi ventiquattro, versati con le modalità di cui sotto:

- 1) oneri concessori per importi fino ad € 3.500,00: il versamento dovrà essere effettuato in un'unica soluzione, prima del rilascio della concessione/autorizzazione;
- 2) oneri concessori per importi superiore a € 3.500,00: il versamento dovrà essere effettuato fino ad un massimo di n. 5 rate, di cui:
  - 1° rata, prima del rilascio della concessione;
  - le rimanenti quattro rate con scadenze semestrali, oltre gli interessi legali calcolati al momento della richiesta di rateizzazione.



## ART. 5

### MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI

Per la Concessione edilizia o per la segnalazione certificata di inizio attività, l'entità del contributo dovuto, è determinata dall'Ufficio Tecnico competente, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo, tramite comunicazione di esito positivo della pratica edilizia.

Le rate o il versamento in unica soluzione degli oneri concessori dovuti, dovranno avvenire tramite bollettino postale intestato a Comune di Bagheria, Settore Urbanistica, Serv. Edilizia Privata, contenente la causale "oneri concessori per pratica edilizia n. \_\_\_\_", C.C. al numero di c/c postale indicato dall'ufficio della ragioneria del Comune, ovvero tramite bonifico bancario in favore del Comune di Bagheria, alle coordinate bancarie indicate sempre dall'ufficio ragioneria del Comune.

## ART. 6

### DOMANDA DI RATEIZZAZIONE ONERI CONCESSORI

L'intestatario della pratica edilizia, qualora intende rateizzare gli oneri concessori e si ravvisano le condizioni esposte all'art. 3 delle presenti linee guida, dovrà presentare al Dirigente responsabile dell'Urbanistica, domanda di rateizzazione degli oneri concessori, contenente:

- a) ricevuta del versamento dovuto a titolo di prima rata, secondo quanto previsto dall'art. 3 delle presenti linee guida;
- b) polizza fidejussoria a garanzia della dilazione del pagamento per un importo pari al totale degli oneri concessori dovuti alle successive scadenze, maggiorato dell'importo di 1/3 per sanzioni amministrative per ritardato pagamento ed interessi legali.

L'ufficio tecnico competente, ricevuta la polizza fideiussoria, e sempre prima del rilascio della concessione, chiede riscontro all'ente fideiussorio dell'avvenuta garanzia prestata, e provvede come detto sopra, a trascrivere sul registro "*degli oneri concessori*", il riferimento della concessione edilizia o SCIA, l'importo del credito con l'indicazione delle somme pagate, di quelle residue, e gli estremi della polizza fideiussoria.

L'ufficio tecnico trasmette al servizio finanziario della ragioneria comunale, come già detto nel precedente art. 3, contestualmente al rilascio della concessione, la determinazione dell'accertamento del credito, completa delle ricevute dell'anticipazione versata e della polizza fideiussoria.

## ART. 7

### MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO DELLE RATE

L'Ufficio Monitoraggio Oneri Concessori del Servizio Edilizia Privata, vigilerà sulle scadenze rateali ivi indicate notificando al debitore, almeno venti giorni prima di ogni scadenza, l'importo da versare. Il suddetto provvedimento riporterà l'indicazione delle eventuali sanzioni che saranno applicate per mancato o ritardato versamento degli oneri concessori, di cui all'art.50



della Legge Regionale 71/78. La notifica dovrà essere inviata per opportuna conoscenza all'ente fideiussorio.

Le sanzioni di cui al suindicato art.50 della Legge Regionale 71/78, per mancato o ritardato versamento degli oneri concessori, rateizzati alle scadenze stabilite, e già riportate nella determinazione dell'accertamento del credito di cui sopra, sono le seguenti:

- a) la corresponsione di una penale pari agli interessi legali di mora, se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b), con l'applicazione degli interessi che matureranno fino alla data dell'effettiva liquidazione.

L'Ufficio Monitoraggio Oneri Concessori del Servizio Edilizia Privata, qualora accerti il mancato pagamento della somma relativa alla rata inevasa, oltre il termine di cui alla precedente lettera b), notifica al proprietario e all'ente fideiussorio l'avvio del procedimento per l'escussione delle polizze fideiussorie di che trattasi e la definizione dello stesso con l'emissione del provvedimento finale di escussione.

## **ART. 8 SVINCOLO POLIZZA FIDEJUSSORIA**

L'Ufficio Monitoraggio Oneri Concessori del Servizio Edilizia Privata, una volta accertata l'avvenuta riscossione di tutte le somme dovute relative alle singole concessioni edilizie, potrà procedere al rilascio del certificato per lo svincolo della polizza stessa dandone comunicazione all'assicurazione che l'ha stipulata. Il suddetto documento liberatorio costituisce altresì, condizione necessaria ai fini del rilascio delle autorizzazioni di agibilità.

## **ART. 8bis RILASCIO AGIBILITA' PARZIALE**

Il certificato di agibilità, come previsto dall'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013) può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Ai fini del recupero degli oneri concessori pregressi può procedersi al rilascio di provvedimenti autorizzativi e dei certificati di agibilità, anche per singole unità immobiliari, previo versamento della relativa quota di oneri concessori, comprensivi delle sanzioni per ritardato pagamento, stabilite dalla normativa regionale vigente.

Il rilascio dei certificati di agibilità parziali, infatti, non impedisce all'Amministrazione di agire per le vie legali o per la escussione delle polizze fidejussorie nei confronti dei creditori o assicurazioni.



## **ART. 9**

### **RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto, non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi alla realizzazione di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto, senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi, potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

Il Dirigente dell'Urbanistica, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, provvederà con apposita determinazione a revocare la relativa determinazione di accertamento oneri concessori dandone contestuale comunicazione al Servizio finanziario del Comune che disporrà la restituzione delle somme pagate.

Tale provvedimento comporterà la conseguenziale revoca dell'atto autorizzativo emesso.

## **ART. 10**

### **AGGIORNAMENTO ONERI CONCESSORI**

Le aliquote da applicare per il calcolo degli oneri concessori, saranno quelle che il Comune determinerà entro il 30 ottobre di ogni anno, adeguando gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e il costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003 che ha sostituito l'art. 24 della L.R. n. 25/97.

Le nuove tariffe aggiornate saranno applicate dal 1° gennaio dell'anno successivo.

## **ART.11**

### **AMMISSIBILITÀ' DEGLI SCOMPUTI**

In luogo del pagamento degli oneri di Urbanizzazione, il concessionario per i casi sotto stabiliti, può richiedere lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, obbligandosi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le garanzie stabilite di volta in volta dall'Ufficio Tecnico, con conseguente acquisizione gratuita delle opere realizzate, al patrimonio indisponibile del Comune.

Tale possibilità, originariamente prevista dall'art. 11 della Legge 10/1977, successivamente esclusa dal D. Lgsv n° 163/2006, è attualmente consentita dall'art. 45 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n° 2014/2011 con le limitazioni e le modalità ivi contenute.

Possono essere scomputati gli oneri di Urbanizzazione fino alla concorrenza massimo del loro importo; la parte eccedente il suddetto importo sarà interamente a carico dell'interessato.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, in sostituzione del pagamento degli oneri di Urbanizzazione, possono essere autorizzati ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale, qualora la stessa giudichi più conveniente realizzarli attraverso la procedura dello scomputo.

Possono essere scomputati gli oneri di Urbanizzazione la cui realizzazione è indispensabile per consentire l'intervento edilizio (urbanizzazione primaria), oppure di opere che qualora non



fossero eseguite dai richiedenti, dovrebbero essere comunque eseguite dal Comune.

## **ART.12 DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti linee guida si applicano alle pratiche edilizie presentate dopo la data di esecutività della delibera di approvazione, e a quelle per le quali non è stato ancora rilasciato il relativo atto autorizzativi e/o il certificato di agibilità.

Per quanto non esplicitamente indicato, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento edilizio ed urbanistico ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

## **ART.13 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

L'Ufficio Tecnico esegue una verifica puntuale di tutte le concessioni edilizie e atti autorizzativi onerosi rilasciati in data antecedente a quella di approvazione delle presenti linee guida, trascrivendo in un apposito registro annuale degli "oneri concessori pregressi", tutti gli atti autorizzativi per i quali restano ancora somme a saldo da versare al Comune a titolo di oneri concessori.

Nel suddetto registro, saranno annotati altresì, l'importo del credito con l'indicazione delle somme pagate, di quelle residue, gli estremi della polizza fideiussoria, e gli estremi della determinazione dirigenziale di individuazione del credito relativo agli oneri concessori pregressi, di cui al successivo comma. e della relativa trasmissione all'ufficio legale del Comune.

La verifica verrà eseguita a partire dalla data di approvazione delle presenti linee guida retrocedendo negli anni.

Per ogni atto autorizzativo da trascrivere nel registro, l'ufficio dovrà estrapolare in copia ogni nota, lettera, diffida o altro atto di sollecito al pagamento eventualmente, inoltrato al debitore, la copia della concessione edilizia, la copia della polizza fideiussoria, e le copie delle attestazioni di pagamento effettuate; verrà compilato altresì, uno specchietto contenente l'indicazione delle singole rate con le relative scadenze, comprensive di interessi e sanzioni.

Per ogni anno di verifica degli oneri concessori pregressi, il dirigente adotta una determinazione di formalizzazione dell'avvenuta individuazione del credito, conforme allo schema tipo allegato, relativa agli atti autorizzativi onerosi rilasciati nell'anno di riferimento, allegando tutta la documentazione di cui al superiore comma

Prima di attivare tutte le procedure per il recupero delle relative somme, tramite l'escussione della polizza fideiussoria, il Dirigente del Settore Urbanistica procederà ad adottare un'apposita determinazione di formalizzazione dell'avvenuto accertamento del credito, da trasmettere al Servizio finanziario del Comune per gli adempimenti di competenza.

L'Ufficio Monitoraggio Oneri Concessori del Servizio Edilizia Privata notifica al proprietario e all'ente fideiussorio l'avvio del procedimento per l'escussione delle polizze fideiussorie di che trattasi e la definizione dello stesso con l'emissione del provvedimento finale di escussione.







L'Assessore Anziano  
*[Signature]*

Il Sindaco  
*[Signature]*

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Avv. Domenico Ficano)  
Il Segretario Generale  
*[Signature]*

### PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 02 OTT. 2013, ai  
dell'art.32, comma 1, della Legge n.69/2009 nel sito internet del Comune: www.comune.bagheria  
- Sez. Albo Pretorio "on line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art  
comma 2, del D. Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 25/9/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Avv. Domenico Ficano)  
Il Segretario Generale  
*[Signature]*

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione, è stata pubblicata nel sito internet del Comune di  
Bagheria: www.comune.bagheria.pa.it- Sez. Albo Pretorio "on line", per quindici giorni consecutivi  
dal 02 OTT. 2013 al 17 OTT. 2013

Il Segretario Generale  
*[Signature]*

L'Incaricato  
*[Signature]*

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3° del T.U. approvato  
D.Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 25/9/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Avv. Domenico Ficano)  
Il Segretario Generale  
*[Signature]*

COMUNE DI BAGHERIA  
UFFICIO NOTIFICHE E PUBBLICAZIONI

Si certifica che il presente \_\_\_\_\_

è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune

dal 02/10/13 al 17/10/13

Bagheria, li 18/10/13

V. Segretario  
*[Signature]*

Il Segretario Generale  
*[Signature]*





