



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata e Condoni

## **PAGAMENTO ONERI CONCESSORI**

LINEA GUIDA N. 5/2025

### **Finalità.**

La presente Linea Guida hanno la finalità di esplicitare e dettagliare la disciplina vigente in materia di corresponsione degli oneri concessori, dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ed eventuali sanzioni per il ritardato o omesso versamento ex 19 della L.R. 23/85.

### **Ambito di applicazione.**

L'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 esprime il principio secondo il quale il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e di un contributo costo di costruzione, che si compone di due distinte voci:

- oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione ha la funzione di compensare l'aggravio del carico urbanistico causato dal nuovo fabbricato, che determina la necessità di adeguare le opere di urbanizzazione, mentre la quota di contributo concernente il costo di costruzione è commisurata al valore della costruzione.

### **Esclusioni.**

Non rientrano nel campo di applicazione della presente Linea Guida, gli interventi di cui all'articolo 17, comma 3 del Testo Unico Edilizia che disciplina i casi di esonero dal versamento del costo di costruzione.

Sono altresì esclusi dal campo di applicazione della presenta Linea Guida e pertanto non soggiacciono all'obbligo di versamento del contributo di costruzione:

- gli interventi di edilizia libera non soggetti ad alcun titolo abilitativo (L.R. 23/85 art. 15 co. 1);
- gli interventi di edilizia libera soggetti a preventiva comunicazione (CIL o CILA ai sensi della L.R. 23/85 comma 2 e 5).

Sono più in generale esclusi dal presente ambito applicativo, tutti i procedimenti in autocertificazione a 0 giorni, meglio esplicitati nell'allegato B della D.G.R. n. 49/19 del 5.12.2019 di ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE, identificati da un numero progressivo compreso tra il 350 ed il 352 incluso.



## Servizio Edilizia Privata e Condoni

Svolta questa premessa di carattere generale, deve essere precisato come le modalità di rateizzazione del contributo di costruzione siano differenti nell'ambito di procedimenti in autocertificazione a 30 giorni e di procedimenti in conferenza di servizi.

### **Procedimenti in autocertificazione.**

Per tutti i procedimenti in autocertificazione, la ricevuta automatica di cui all'art. 31, commi 7 e 8 della Legge 24/2016, unitamente alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce, a decorrere dalla data di presentazione della dichiarazione autocertificativa stessa, titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento, secondo quanto di seguito precisato:

a) Procedimento in autocertificazione a **30 giorni**: per i soli casi di interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, l'intervento può essere avviato trascorsi trenta giorni solari dalla data di presentazione della dichiarazione autocertificativa al SUAPE;

b) Procedimento in autocertificazione a **0 giorni**: l'intervento può essere avviato sin dalla data di presentazione della dichiarazione autocertificativa al SUAPE.

L'art. 9.5 delle Direttive Suape e l'art. 2 *quinques* comma 2 della L.R. 23/85 stabiliscono che in caso di intervento edilizio oneroso, alla dichiarazione autocertificativa deve essere allegato il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, redatto dal progettista secondo la parametrizzazione in vigore presso l'amministrazione comunale.

Con riferimento al procedimento in autocertificazione a **30 giorni**, il pagamento del contributo di costruzione potrà pertanto avvenire in un'unica soluzione entro e non oltre 30 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione autocertificativa in piattaforma, oppure con rateizzo e con le seguenti modalità:

**4a.** il 50% dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere versato entro i termini temporali di validità del titolo abilitativo, comunque non oltre il trentesimo giorno dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa;

**4b.** il restante 50% dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, unitamente all'importo complessivo dovuto quale contributo costo di costruzione, dovrà essere versato in n. 2 rate.

I versamenti di cui al punto **4b.** che precede (50% degli oneri di urbanizzazione e 100% del costo di costruzione) dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti scadenze:

- La 1° rata entro e non oltre il termine di un anno decorrente dalla data in cui l'intervento può essere iniziato (25% oneri urbanizzazione + 50% costo di costruzione), coincidente con il trentesimo giorno successivo al rilascio della ricevuta automatica dal SUAPE;



### Servizio Edilizia Privata e Condoni

- La 2° rata entro e non oltre il secondo anno decorrente dalla data in cui l'intervento può essere iniziato (25% oneri urbanizzazione + 50% costo di costruzione), coincidente con il trentesimo giorno successivo al rilascio della ricevuta automatica dal SUAPE;

Ai sensi dell'art. 16 comma 3 del DPR 380/01, qualora i lavori venissero conclusi prima della scadenza delle rate di cui sopra, la quota di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ancora dovuta, dovrà essere corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, **entro e non oltre sessanta giorni** dalla ultimazione dei lavori stessi.

Si precisa inoltre che la rateizzazione è consentita previa presentazione di idonea polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa munita delle caratteristiche delineate al punto 6 che segue.

**In ogni caso, si rammenta che il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporterà la sospensione *ope legis* dell'efficacia del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 2 quinquies della L.R. 23/85.**

#### **Procedimento in conferenza di servizi.**

Tutti i procedimenti in conferenza di servizi sono conclusi con una determinazione espressa di accoglimento, anche parziale, o di rigetto dell'istanza.

La determinazione motivata di conclusione del procedimento, costituisce ad ogni effetto, **titolo unico per la realizzazione dell'intervento edilizio.**

Occorre precisare che il SUAPE adotta il provvedimento finale condizionandone l'efficacia alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti.

Dunque, la validità del titolo edilizio decorre dalla data di rilascio del provvedimento unico, mentre la sua efficacia è subordinata al pagamento degli oneri dovuti.

Il titolo decadrà *ex lege* decorso un anno dal rilascio del provvedimento in caso di mancato pagamento degli oneri e/o per mancata comunicazione di inizio lavori *ex art. 2 quinquies L.R. 23/85*.

Con riferimento alla suddetta tipologia di procedimento il pagamento del contributo di costruzione potrà avvenire in un'unica soluzione in data antecedente o contestuale l'adozione del provvedimento unico da parte del SUAPE;

oppure con rateizzo e con le seguenti modalità:

- 5a.** Il 50% dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione dovrà essere versato **prima o contestualmente** all'adozione del provvedimento unico da parte del SUAPE;



### Servizio Edilizia Privata e Condoni

**5b.** Il restante 50% degli oneri di urbanizzazione unitamente all'importo complessivo dovuto a titolo di costo di costruzione, dovrà essere versato in n. 2 rate.

I versamenti di cui al punto **5b.** che precede (50% degli oneri di urbanizzazione e 100% del costo di costruzione) dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti scadenze:

- 1° rata entro e non oltre il primo anno dalla data di adozione del provvedimento unico (25% oneri urbanizzazione + 50% costo di costruzione);
- 2° rata entro e non oltre il secondo anno dall'adozione del provvedimento unico/data di formazione del titolo edilizio (25% oneri urbanizzazione + 50% costo di costruzione);

Ai sensi dell'art. 16 comma 3 del DPR 380/01, qualora i lavori venissero conclusi prima della scadenza delle rate di cui sopra, la quota di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ancora dovuta, dovrà essere corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, **entro e non oltre sessanta giorni** dalla ultimazione dei lavori stessi.

La rateizzazione è consentita previa presentazione di idonea polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa e con le caratteristiche delineate al punto 6 che segue.

#### **Polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa: requisiti e clausole.**

La rateizzazione è consentita previa presentazione di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere i seguenti requisiti:

1. la somma garantita deve essere di importo pari al capitale dovuto a titolo di oneri concessori maggiorato del 40%, in quanto comprensivo delle eventuali sanzioni massime previste dall'art. 19 L.R. 23/85;
2. deve essere emessa da una delle ditte inserite nell'elenco IVASS o nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, accompagnata da copia dell'atto che legittima il soggetto ad operare per conto dell'Istituto bancario e/o assicurativo (es copia procura generale o firma autenticata da un notaio).
3. deve essere intestata a tutti i soggetti proprietari o aventi titolo al momento della presentazione della pratica;
4. deve prevedere la copertura dell'intero periodo di rateizzo ossia due anni dalla data di (formazione del titolo in caso di pratica autocertificativa);
5. deve contenere la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del c.c.;



**Servizio Edilizia Privata e Condoni**

6. deve intendersi prestata in deroga all'art.1957 del c.c., con impegno dell'ente fideiussore a pagare quanto dovuto senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune di Cagliari, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della relativa istanza;
7. deve prevedere la possibilità di parziale escussione da parte dell'Ente garantito Comune di Cagliari, in proporzione alle inadempienze verificatesi.

**La polizza dovrà altresì contenere esplicitamente le seguenti clausole essenziali:**

- "lo svincolo della presente polizza e' subordinato al rilascio di esplicito nulla-osta del comune di Cagliari";
- "il fidejussore si impegna, alla scadenza delle rate, a liquidare, solo dopo che l'amministrazione comunale avrà accertato il mancato pagamento di quanto dovuto. "l'importo garantito e' pari a quello stabilito nella polizza con le maggiorazioni previste ai sensi dell'art.19 della L.R. n. 23 del 14.10.1985".

**Sanzioni ex art. 19 L.R. 23/85.**

Ai sensi dell'art. 19 rubricato "*ritardato o omesso versamento del contributo*" della L.R. 23/85 (norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione comporta un aumento del contributo nella misura di seguito schematizzata.

<b>Sanzione (%) sul contributo</b>	<b>Decorrenza termini sanzionatori</b>
<b>+10%</b>	Comma 1, <b>lett. a)</b> art. 19 L. 23/1985 <i>L'aumento del contributo in misura pari al 10%, è dovuto laddove il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni decorrenti dalla data di efficacia del titolo,</i> <i>- in caso pratiche a 0 giorni – trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della pratica;</i> <i>- in caso di pratiche a 30 giorni – trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione della pratica;</i> <i>- per i procedimenti in conferenza di servizi, decorrenti dall'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, quale titolo unico per la realizzazione dell'intervento edilizio.</i>



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata e Condoni

<b>+20%</b>	Comma 1, <b>lett. b)</b> art. 19 L. 23/1985 <i>L'aumento del contributo in misura pari al 20%, è dovuto laddove il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a)</i>
<b>+40%</b>	Comma 1, <b>lett. c)</b> art. 19 L. 23/1985 <i>L'aumento del contributo in misura pari al 40%, è dovuto laddove il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b)</i>

**L'art. 19 della L.R. 23/85 testualmente recita:**

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

2-bis. Le sanzioni di cui al comma 1 non si applicano per tutta la durata dello stato di emergenza sanitaria da Covid-19.

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

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

**Modalità di pagamento.**

Il versamento degli oneri concessori e delle eventuali sanzioni dovrà essere effettuato attraverso:



**Sistema PAGO PA**, generando un pagamento spontaneo tramite la sezione Pagamenti On line presente sulla pagina istituzionale dell'Ente, cliccando sui seguenti link:

[Edilizia - Oneri di costruzione](#)

[Edilizia - Oneri di urbanizzazione](#)

**Richiesta rimborso oneri concessori e modalità di presentazione**

Qualora il titolare di un titolo edilizio abbia provveduto al versamento di somme a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), in realtà non dovute (a seguito di



COMUNE DI CAGLIARI

**Servizio Edilizia Privata e Condoni**

archiviazione, rinuncia, inammissibilità dell'intervento, annullamento, mancata presentazione di istanza di pratica edilizia o altra causa che abbia di fatto impedito la realizzazione dell'intervento edilizio oppure abbia versato somme in eccedenza rispetto al totale effettivamente dovuto, può essere richiesto il rimborso da parte del soggetto intestatario della pratica che abbia effettuato il pagamento, attraverso la compilazione di apposito modulo.

Il diritto al rimborso è soggetto a prescrizione decennale.

Per un approfondimento, al riguardo vedasi la linea guida *"Rimborsi oneri e diritti"*.

**Riferimenti normativi:**

*Legge Regionale n. 47/89;*

*Legge Regionale 23/1985 e ss.mm.ii.;*

*D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;*

*Legge Regionale 24/2016;*

*Legge Regionale 11/2017;*

*Legge regionale 1/2019;*

*Direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) approvate con delibera G. R. n. 49/2019 del 5/12/2019.*

**Documenti correlati**

*Deliberazione del C.C. n. 131 del 21/04/1978 (Determinazione degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione afferenti alle concessioni edilizie in applicazione degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 26.1.77 n° 10);*

*Deliberazione del G.C. n. 1610 del 22/06/1978 (Contributo per oneri di urbanizzazione – Rateizzazione);*

*Deliberazione G.C. n. 1063 del 09/05/1980 (Quote di contributo relative ad oneri di urbanizzazione e costi di costruzione – Prestazione garanzia ai sensi della Legge 3.1.1978 n. 1);*

*Determinazione Dirigenziale Servizio Edilizia Privata n. 91 del 17/12/2008 (Polizze fideiussorie per il pagamento rateizzato degli oneri di concessione e del corrispettivo monetario. Modalità).*