



# Città di Nettuno

Città Metropolitana di Roma Capitale

Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007

Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM)

www.comune.nettuno.roma.it

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

tel. 0698889433/434 - Via Scipione Borghese snc - email [ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it](mailto:ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it)

Prot. 589/04 Del 10-11-2016

IL DIRIGENTE

## CIRCOLARE ESPLICATIVA SULLA APPLICAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI CON RIFERIMENTO ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. N. 133/2014 CONVERTITO CON LEGGE 164 DEL 11.11.2014 (SBLOCCA ITALIA)

Con riferimento all'entrata in vigore della Legge 164/2014 (Sblocca Italia) e precisamente all'art.17 che recita: " *semplificazioni ed altre misure in materia edilizia* " sono state apportate alcune modifiche al DPR 380/01 (Testo Unico Per L'Edilizia) e nello specifico all'art 3 comma 1 lett. B dove viene aggiunto che " *nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento ed accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazioni delle superfici delle singole unità immobiliari nonchè del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*".

Quindi ha equiparato gli interventi di fusione e frazionamento delle unità immobiliari quali interventi di manutenzione straordinaria i quali possono essere presentati con apposita CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

Per quanto riguarda gli oneri concessori se per la FUSIONE non sono dovuti ( anche riguardo la ristrutturazione interna ) per i FRAZIONAMENTI da 1 a più unità immobiliari sono invece dovuti nella misura ridotta soltanto per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie, applicando il coefficiente di ristrutturazione ( R ) = U.P. sul volume delle nuove unità immobiliari derivanti dal frazionamento .

Inoltre la Legge 164/2014 ha introdotto nel DPR 380/01 l'art.23 TER (mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) che disciplina n. 5 categorie funzionali : *residenziale turistico-ricettiva produttiva e direzionale commerciale rurale* all'interno delle quali il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, e non è soggetto al pagamento di oneri.

Al contrario qualsiasi mutamento di destinazione d'uso da una categoria all'altra di quelle elencate nell'art. 23 TER è soggetta al versamento di oneri riferita al coefficiente R differenziando la urbanizzazione primaria U.P. dovuta per tutti gli immobili in epoca successiva all'entrata in vigore della legge 10/77 (bucalossi), mentre per gli immobili edificati in epoca antecedente alla legge 10/77 sono da corrispondere gli oneri relativi alla urbanizzazione primaria e secondaria (applicando il coefficiente di ristrutturazione R), salvo la verifica di eventuali pagamenti effettuati (tassa di concessione).

Nei casi di demolizione e ricostruzione gli oneri concessori sono sempre dovuti per gli immobili edificati in data antecedente alla legge 10/77 in misura intera per quanto riguarda il costo di costruzione, ed in misura ridotta con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria.

ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO  
RESP. EDILIZIA PRIVATA E CERTIFICAZIONI

Geom. Marco D'Ambrà

IL DIRIGENTE AD INTERIM DELL'AREA  
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA  
ING. BENEDETTO SAJEVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. J. Alberto Maria CAPOMAGGI

Arch. J. Alberto Maria CAPOMAGGI

