



Comune di Rocca di Papa

Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata
Corso Costituente n°26
00040 Rocca di Papa (Roma)

ALLEGATO "A" - ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°05 DEL20/02/2012

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITÀ' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. 380/2001 E DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N.15

ART 1- SCOPO DELLA DISCIPLINA E AMBITO DI APPLICAZIONE:

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla Parte I - Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dalla legge regionale n. 15/2008 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Il presente regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie **previste dalla Legge Regionale n. 15/08:**

Art.13 " *Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello.*"

Art.15 " *Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.*"

Art.16 " *Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali.*"

Art.18 " *Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo.*"

Art.19 " *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.*"

Art.22 " *Accertamento di conformità.*"

Nonché relativamente alle fattispecie previste nel **decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":

Art. 24 "Certificato di agibilità", al comma 3 prevede in caso di mancata presentazione della domanda di agibilità l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

ART 2- DISCIPLINA SANZIONATORIA EDILIZIA PER IMMOBILI VINCOLATI

In materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed alla legge regionale n. 15/2008 costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Pertanto, in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento.

Per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181 - comma 1 *ter* - del D. Lgs. n. 42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del medesimo D. Lgs. n. 42/2004 né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio come previsto dalle vigenti leggi in materia e dal presente Regolamento.

Nel caso di interventi edilizi abusivi compiuti su un immobile che sia, allo stesso tempo, sottoposto a diverse tipologie di vincolo (vincolo urbanistico e vincolo paesistico secondo il disposto della parte II e della parte III del D. Lgs. n. 42/2004) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di maggiore entità.

Con riferimento all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla classificazione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del medesimo D.P.R. n. 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria eseguiti su immobili vincolati sono parificati, a tutti gli effetti di legge ed ai fini della applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, all'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Fino alla eventuale subdelega agli enti locali, da parte della Regione Lazio, delle relative funzioni amministrative, la competenza in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica rimane in capo alla stessa Regione Lazio.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici comunali, nel caso di:

- a) interventi eseguiti senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica e in aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;
- b) interventi abusivi su immobili e beni culturali e su immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta;
- c) interventi su beni paesaggistici;

ai sensi degli artt. 24, 25 e 26 della l.r. n. 15/2008 è ammessa esclusivamente la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie previste dalla legge e dal presente Regolamento.

ART 3- MODALITÀ' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione ad eccezione dei seguenti casi previsti dai successivi commi 2 e 3 del presente articolo per i quali si opererà sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio secondo il quale, ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio abusivo, non può prescindersi dalla considerazione unitaria delle opere eseguite ed il relativo giudizio non può essere formulato scomponendo l'intervento medesimo nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare - come risultante a seguito degli abusi medesimi - sulla base del principio della unitarietà dell'intervento si applicherà la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione di un unico edificio ed in esecuzione di un unico progetto assentito, di una pluralità di opere abusive - anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate - l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento per tale fattispecie.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche stabiliti dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini dell'individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata:

- a) attraverso specifici verbali di violazione urbanistico - edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale, da agenti di polizia giudiziaria e/o dal competente Ufficio del Settore urbanistica;
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (documentazione catastale, certificazione CCIAA, eccetera) ;
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge.

In aggiunta alle sanzioni determinate ai sensi del presente Regolamento è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

ART 4 - MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE, O DEL VALORE DI MERCATO, DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

L' aumento di valore venale (o del valore di mercato) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile

a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale (o valore di mercato) dell'immobile sono i seguenti:

- *Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato* (Minimo e Massimo) rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare);
- *Categoria Catastale* con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;
- *Superficie Convenzionale, pari alla superficie dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione ed è data dalla somma dei seguenti elementi:*
 - l'intera superficie dell'unità immobiliare;
 - il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - il 25% della superficie dei balconi, terrazze cantine ed altri accessori simili

Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo quanto di seguito riportato.

Valore Venale Attuale

Il *Valore Venale Attuale* è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* corrisponde al valore di mercato massimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al valore di mercato minimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Coefficiente di Rettifica del Valore Unitario di Riferimento Precedente

- Nuova edificazione 0,10
- Ristrutturazione urbanistica 0,10
- Sostituzione edilizia 0,20
- Ristrutturazione edilizia 0,40
- Manutenzione straordinaria 0,80
- Risanamento conservativo 0,80

ART 5- MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione dell'ammontare delle sanzioni previste dal presente Regolamento, il costo unitario di costruzione è ragguagliato al "costo base di produzione" che, con D.M. 18.12.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30.12.1998) è fissato, per le regioni centro-settentrionali e relativamente all'anno 1997, in € 748,86 (già lire 1.450.000). Il costo unitario di costruzione, come sopra determinato, va aggiornato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, in base ai "coefficienti per tradurre valori monetari in valuta del mese" di cui alla tabella FOI dell'ISTAT. L'indice di riferimento di partenza è quello relativo al mese di "gennaio 1997".

CALCOLO COSTO BASE DI PRODUZIONE

Rivalutazione dal 08/1997 al 08/2008 del costo base di produzione	
indice ISTAT al 8/2008	135,5
indice ISTAT al 8/1997	104,1
Coefficiente di raccordo	1 non si applica per base uguale
Rivalutazione C. Produzione	$((135,5/104,1)-1)*100 =$ 30,16 %
costo base al 1997	1.450.000
costo base al 1997euro	748,86
costo base rivalutato al 08/2008	$(748,86*30,16/100)+748,86 =$ € 974,74

SANZIONE PECUNIARIA		
Costo base/Mq	Differenza di Superficie convenzionale	Sanzione Pecuniaria
x	X Mq.	X 2 =

ART 6 - SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'

L'art. 25 "Procedimento di rilascio del certificato di agibilità" del decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", prevede che entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento sia presentata allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità e

l'art. 24 "Certificato di agibilità", al comma 3 prevede per la mancata presentazione della domanda di agibilità l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Modalità di applicazione della sanzione:

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi combinato disposto dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01, si applicano nella misura massima prevista di 464,00 € o eventuali adeguamenti di legge.

Le suddette sanzioni vengono ridotte nei seguenti casi:

- f) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi tre mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00;
- g) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi sei mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00 ;
- h) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi nove mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00 ;
- i) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre un anno, la sanzione viene ridotta al quadruplo del minimo pari ad € 308,00 ;
- j) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi un anno e sei mesi giorni, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00 ;

ART 7- SANZIONE PER MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE

L'**art. 13** della legge regionale n. 15/2008 prevede che : <<1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di **cinquecento euro** ad un massimo di **millecinquecento euro** in relazione all'entità delle opere stesse.»

Modalità di applicazione della sanzione:

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi dell'art.13, riferite alla mancata apposizione del cartello di cantiere e/o mancata esibizione del titolo abilitativo, la sanzione si applicano nella misura massima di seguito indicata :

- f) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 2 (lett. A esclusa), del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione minima pari ad **euro 500,00**;
- g) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. A), del D.P.R. n. 380/01 e per le opere soggette all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/01 (ovvero alla SCIA art. 19 legge n. 241 /90) si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 750,00**;
- h) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a DIA di cui all'art. 22 commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione del doppio del minimo ovvero pari ad euro **1.000,00**;
- i) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 1.250,00**;
- j) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere, nonché di mancata esibizione del permesso di costruire si applica la sanzione massima ovvero pari ad **euro 1.500,00**;

ART 8- SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dell'art.15 L.R. 15/2008

1. Omissis.....il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lett. b) e c), del DPR 380/01 o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni.

2. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

3. L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire definisce la consistenza dell'area da acquisire e comporta altresì l'applicazione di una **sanzione pecuniaria da un minimo di 2.000,00 euro ad un massimo di 20.000,00 euro**, in relazione all'entità delle opere.

4. Omissis ...

Modalità di applicazione della sanzione:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI	
Ai sensi dell'art. 15, comma 3 - ultimo periodo - della legge regionale n. 15/2008 l'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta, altresì, l'applicazione delle sanzioni amministrative indicate nella seguente tabella:	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte IIe III
Tettoie, gazebo, pergolati	€ 2.000,00
Edifici pertinenziali ed accessori	€ 3.000,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale	
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 3.500,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 4.000,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 4.500,00
Edifici principali	
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 9.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€15.000,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€20.000,00

ART 9- SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dell'art.16 L.R. 15/2008

1. Omissis il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R. 2 luglio 1987, n.36, in assenza di permesso di costruire o di DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a) del DPR 380/2001, in totale difformità dagli

stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi art.17, ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione dell'opera e la rimessa in ripristino dello stato dei luoghi.

2. Omissis

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso e' comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla L.R. 35/77

4. omissis

4. Qualora le opere siano state eseguiti su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso ed irroga una sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro LL.PP. del 2 aprile 1968 il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste al comma 4 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004 o, nelle more della costituzione, del Ministero per i beni e le attività culturali. Decorso inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere si prescinde dallo stesso.

6. In caso di inerzia o inadempimento del Comune agli obblighi previsti dal presente articolo la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e introita le sanzioni pecuniarie.

Modalità di applicazione della sanzione:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge regionale n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusivamente eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi, il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive. Il valore di mercato è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, con le modalità indicate all'art. 4 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 16, comma 4 e comma 5, della legge regionale n. 15/2008 qualora le opere abusive siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004 o su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni amministrative.

TIPO DI IMMOBILE

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III
Cambio di destinazione d'uso	
- Senza opere	€ 3.000,00
- Con opere	€ 4.000,00
Ristrutturazione edilizia	
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 6.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 8.000,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 8.500,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00
<p>Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004 resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 167 del medesimo decreto legislativo .</p> <p>Nel caso di immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 33, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali. Qualora il suddetto parere vincolante non venga reso entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile del servizio provvede autonomamente.</p>	

ART 10- SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO

Estratto dell'art.18 L.R. 15/2008

1. Omissisil dirigente o il responsabile della struttura comunale competente , qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001 in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001... ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi.

2. Omissis

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

4. Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una **sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.**

Modalità di applicazione della sanzione:

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE
DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla parte dell'immobile eseguita in conformità al titolo abilitativo edilizio, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive. Il valore di mercato è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, con le modalità indicate all'art. 4 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della legge regionale n. 15/2008 quando non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma precedente, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni.

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Cambio di destinazione d'uso	
- Senza opere	€ 3.000,00
- Con opere	€ 4.000,00
Ristrutturazione edilizia	
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 4.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 4.500,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 5.500,00
Nuova costruzione	
- tettoie, gazebo, pergolati	€ 7.000,00
- locali o edifici pertinenziali o accessori	€ 7.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale	
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 8.000,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 8.500,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 10.000,00
Edifici principali	
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 12.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 20.000,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 30.000,00

**ART 11- SANZIONE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO
ATTIVITA'**

Estratto dell'art.19 L.R. 15/2008

1. Omissis il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'art.7, comma terzo della L.R.36/1987 in assenza della prescritta DIA o in difformità dalla stessa, applica una **sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di quindicimila euro**, in relazione alla gravità dell'abuso.

2. Fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di DIA consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre

normative urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi o applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila 500 euro a un massimo di 25 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del d.m. LL.PP. del 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004 . Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

4. Omissis

Modalità di applicazione della sanzione:

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DI UNA STESSA CATEGORIA	
<p>Ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 15/2008 nel caso di interventi edilizi :</p> <p>a) eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità della stessa e qualora l'intervento abusivo non ricada in fattispecie soggette a diverse e maggiori sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento;</p> <p>b) che comportino mutamento di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria come previsto dall'art. 7, comma 3, della legge regionale n. 36/87;</p> <p>Il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni :</p>	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Edifici pertinenziali ed accessori	
- modifica area di sedime	€2.500,00
- opere interne	€2.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.000,00
Edifici principali	
- modifica area di sedime	€ 2.500,00
- opere interne	€ 2.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.500,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
- senza opere	€ 3.500,00
- con opere	€ 4.000,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
- qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 8.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 9.000,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 9.500,00

- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00
---	-------------

Fatto salvo quanto previsto per le opere eseguite su beni paesaggistici dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, qualora le opere abusive siano eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali. Qualora il suddetto parere vincolante non venga reso entro il termine di sessanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile del servizio provvede autonomamente.

ART 12- OBLAZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA IN SANATORIA

Estratto dell'art.22 L.R. 15/2008

1. Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.
2. Il permesso di costruire in sanatoria e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione:
 - a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
 - b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora ...non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;
 - c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.
3. Omissis.
4. Omissis...
5. Omissis.

Modalità di applicazione dell'oblazione:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ
<p>Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 15/2008 nel caso di accertamento di conformità il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata come di seguito indicato :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 15 della l.r. n. 15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente art. 4 e con riferimento alla data di applicazione della sanzione b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della l.r. n.

15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al doppio del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente art. 4 e con riferimento alla data di applicazione della sanzione. Nei caso in cui non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione determinato in conformità alle disposizioni del precedente art. 5;

- c) nel caso di **interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo** di cui all'art. 18 della l.r. n. 15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al doppio del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente art. 4 e con riferimento alla data di applicazione della sanzione. Nel caso in cui non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione determinato in conformità alle disposizioni del precedente art. 5;
- d) nei casi di **interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività** di cui all'art. 19 della l.r. n. 15/2008, eseguiti su immobili non vincolati, l'importo della oblazione viene determinato come di seguito indicato :

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SANZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Edifici pertinenziali	
- modifica area di sedime	€ 1.000,00
- opere interne	€ 1.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.000,00
Edifici principali	
- modifica area di sedime	€ 1.000,00
- opere interne	€ 2.000,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.500,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
- senza opere	€ 3.000,00
- con opere	€ 3.500,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
- qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 5.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 6.000,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 6.500,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00

ART 13- MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PER TIPOLOGIE DI ABUSI NON INDIVIDUATE DAL REGOLAMENTO STESSO

Per le opere ed interventi di abusivismo edilizio non ricompresi all'interno del Regolamento le sanzioni relative e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate a discrezione del Dirigente dell'Area a seconda dell'entità e gravità delle stesse, cercando di valutare ed assimilare le tipologie di abuso con quanto già rappresentato nel Regolamento di che trattasi.

ART. 14 - INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A TITOLO ABILITATIVO ANNULLATO D'UFFICIO O IN VIA GIURISDIZIONALE

Ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 15/2008 in caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art. 21 nonies della legge n. 241/90, o in via giurisdizionale, il Dirigente o il Responsabile del servizio, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica una sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile, o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato in conformità alle disposizioni dell'art. 4 del presente Regolamento. Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato, è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche, qualora il Dirigente o il Responsabile del servizio accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

ART 15- RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI

Considerati i consistenti importi derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa suddetta si prevede la possibilità di rateizzazione degli importi sanzionatori applicati, con le dovute garanzie dell'Ente.

Si ritiene di poter esprimere in tal senso l'indirizzo di questo Ente autorizzando i servizi competenti ad accordare, su richiesta dei cittadini interessati, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sopra citata alle seguenti condizioni:

- 1) fino ad un massimo di tre rate trimestrali per sanzioni di importo compreso da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 5.000,00;
- 2) fino ad un massimo di quattro rate trimestrali per sanzioni per importo compreso da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00;
- 3) fino ad un massimo di sei rate trimestrali per sanzioni per importo superiore ad € 10.000,00;

a condizione che:

- 1) Gli interessati dovranno presentare apposita istanza al Responsabile del Servizio Urbanistica provvedendo alla costituzione di idonea polizza fideiussoria a favore del Comune a garanzia dei pagamenti di cui sopra.
- 2) Che gli importi rateizzati verranno maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al momento della concessione della rateizzazione;
- 3) Che il mancato pagamento anche di una sola rata comporterà la richiesta dell'importo residuo in unica soluzione da versarsi entro trenta giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere da parte del Comune, con l'avvertenza che il decorso infruttuoso di detto termine comporta l'incameramento della polizza fidejussoria costituita a garanzia degli adempimenti ed obbligazioni pecuniarie;

Art. 16 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, sono destinati prioritariamente:

- a) alla restituzione delle anticipazioni sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 29 della l.r. 15/08;
- b) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente;
- c) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Art. 17 - INCENTIVO ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA DA PARTE DEL PERSONALE DIPENDENTE

Al fine di incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente, la Giunta Comunale, costituirà apposito ufficio "REPRESSIONE ABUSI EDILIZI" con le seguenti finalità:

- 1) sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.
- 2) Applicazione delle sanzioni previste dalla l.r. 15/08;
- 3) Ogni adempimento amministrativo susseguente al mancato adempimento alle sospensioni e alle ingiunzioni alla demolizione.
- 4) Valutazioni in merito alla facoltà di demolizione dei fabbricati in rapporto al vantaggio pubblico dell'opera;
- 5) Computo metrico estimativo delle opere di demolizione;
- 6) Trascrizioni on-line delle variazioni catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 7) Aggiornamento inventario dei Beni Comunali.

ART. 18 - COSTITUZIONE DI PARTE CIVILE

In base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati in base a legge che comprometta l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendolo in tutto o in parte, obbliga l'autore del fatto al risarcimento nei confronti dello Stato e l'azione di risarcimento del danno ambientale, anche se esercitata in sede penale, è promossa dallo Stato, nonché dagli enti territoriali sui quali incidano i beni oggetto del fatto lesivo;

il Comune, quale ente autonomo territoriale, oltre ad avvalersi delle sue potestà normative, dei suoi poteri di autorizzazione, di controllo e di intervento al fine dell'osservanza da parte dei privati delle norme in materia di edilizia, è legittimato ed ha la facoltà di avvalersi dei comuni privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità;

il titolo del Comune per la costituzione di parte civile nei reati edilizi nasce dal potere dovere di tutela dell'abitabilità dell'ambiente urbano nel suo complesso;

per ogni procedimento penale, nei confronti di soggetti che si sono resi responsabili di abusi edilizi e per i quali il Sindaco, nella qualità di rappresentante dell'Ente, risulta chiamato in causa come persona offesa, il Comune avrà la facoltà di costituirsi parte civile per richiedere il risarcimento del danno, ciò anche al fine di scoraggiare ulteriormente le attività di abusivismo edilizio.