

COMUNE DI GIULIANO DI ROMA

(Provincia di Frosinone)



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. n. 380/2001 e dalla legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Approvato con Deliberazione di C.C. n.3 del 24/02/2023

INDICE

Art. 1 Oggetto e finalità

Art. 2 Ambito di applicazione

Art. 3 Criteri generali per la qualificazione degli interventi edilizi abusivi e per l'applicazione delle sanzioni

Art. 4 Sanzioni per mancata esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello

Art. 5 Sanzioni per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 6 Sanzioni per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 7 Sanzioni per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

Art. 8 Sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (già denuncia di inizio attività)

Art. 9 Oblazione per sanatoria interventi assoggettati ad accertamento di conformità

Art. 10 Sanzioni per mancata presentazione della domanda di agibilità

Art. 11 Criteri per la determinazione dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive

Art. 12 Criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per tipologie di abusi non individuate dal regolamento

Art. 13 Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale

Art. 14 Rateizzazione delle sanzioni

Art. 15 Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie

Art. 16 Costituzione di parte civile

Art. 17 Rinvio dinamico e riferimenti normativi

Art. 18 Disposizioni transitorie e finali

Nota: il richiamo “[*]”, oppure “[**]”, che compare sovente all'interno della stesura del presente Regolamento in corrispondenza dell'indicazione di uno specifico riferimento normativo, ha il significato di “vedi testo di legge in calce all'articolo”. Per altri riferimenti, è utilizzato il simbolo di richiamo con tre asterischi ([***]).

Art. 1

Oggetto e finalità

Il presente Regolamento comunale disciplina la modalità di determinazione delle sanzioni amministrative previste, in caso di abusi edilizi, dalla normativa nazionale e regionale di settore.

A tal fine, nel perseguimento dei principi di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'attività amministrativa, si pone l'obiettivo di individuare criteri oggettivi per l'applicazione delle prescrizioni di cui alla Parte I, Titolo IV, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché di quelle stabilite al Capo II legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia", con particolare riferimento alle modalità di calcolo delle sanzioni pecuniarie, nonché delle somme dovute a titolo di oblazione, correlate alle singole fattispecie stabilite ai sensi di legge.

Art. 2

Ambito di applicazione

Ai fini di cui all'art. 1, le presenti norme regolamentari si applicano:

- a) alle seguenti tipologie di abusi previste dalla legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii., relativamente alle quali stabiliscono l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dalla legge, in base a criteri che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione:
 - "esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello", di cui all'art. 13 della legge regionale n. 15/08;
 - "interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali", di cui all'art. 15 della legge regionale n. 15/08;
 - "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 legge regionale n. 15/08;
 - "interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo", di cui all'art. 18 della legge regionale n. 15/08;
 - "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" [***] di cui all'art. 19 della legge regionale n. 15/08;
- b) all'accertamento di conformità di cui all'art. 22 della medesima legge regionale n. 15/08, relativamente al quale stabiliscono principi generali e criteri per la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione;
- c) alle violazioni degli obblighi in materia di agibilità degli edifici, di cui alla Parte I, Titolo III, Capo I, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., relativamente alle quali stabiliscono l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dall'art. 24, comma 3, del succitato d.P.R. n. 380/01

[***]

leggasi "segnalazione certificata di inizio di attività"

Art. 3

Criteria generali per la qualificazione degli interventi edilizi abusivi e per l'applicazione delle sanzioni

Al fine dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento, si opera sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio. Secondo tale principio, 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 stessi -, 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 Comunale e dagli 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 personale del settore tecnico competente;
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (documentazione catastale, certificazione CCIAA, ecc.);
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa nei modi di legge da soggetti titolari.

In aggiunta alle sanzioni amministrative disciplinate dal presente Regolamento è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., nonché al vigente Regolamento comunale dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure in materia edilizia.

Nel caso di immobili interessati da beni culturali e paesaggistici, l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui alla Parte I, Titolo IV, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché di cui al Capo II legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia", costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., "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 vincoli paesaggistici, l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con i vincoli gravanti 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 decreto legislativo né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio come previsto dalle vigenti leggi in materia e dal presente Regolamento.

Art. 4

Sanzioni per mancata esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello

In applicazione dell'art. 13 della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], qualora nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di euro 500 (cinquecento) a un massimo di euro 1.500 (millecinquecento), determinata in relazione alla seguente classificazione degli interventi edilizi correlati alle specifiche violazioni:

- a. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera e-bis, del d.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione minima pari ad euro 500,00 (cinquecento);
- b. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, di cui all'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/01, nonché per gli interventi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/01 (ovvero assoggettati a SCIA ex art. 19 legge n. 241/90), si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad euro 750,00 (settecentocinquanta);
- c. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, di cui all'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/01, si applica la sanzione del doppio del minimo ovvero pari ad euro 1.000,00 (mille);
- d. 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 (milleduecentocinquanta);
- e. 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 (millecinquecento);

[*] Art. 13 (Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello)

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 a un massimo di millecinquecento euro in relazione all'entità delle opere stesse

Art. 5

Sanzioni per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

In applicazione dell'art. 15, comma 3, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], in caso di interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire e a ripristinare dello stato dei luoghi comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 2.000 (duemila) ad un massimo di euro 20.000 (ventimila), determinata in relazione all'entità delle opere secondo la seguente classificazione:

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	
		Immobile vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II e III	Immobile non vincolato
a.	Opere non quantificabili in termini di volume e di superficie, di modesta entità, movimenti terra, recinzioni, disboscamento	€ 2.500,00	€ 2.000,00
b.	Tettoie gazebo e pergolate	€ 2.750,00	€ 2.500,00
c.	Edifici pertinenziali e accessori	€ 3.000,00	€ 2.750,00
d.	Ampliamenti in termini di superficie convenzionale		
	Ampliamento minore o uguale al 20%	€ 3.500,00	€ 3.000,00
	Ampliamento compreso tra il 20% e il 50%	€ 4.000,00	€ 3.500,00
	Ampliamento superiore al 50%	€ 4.500,00	€ 4.000,00
e.	Edifici principali		
	Superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 9.000,00	€ 6.000,00
	Superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 13.000,00	€ 10.000,00
	Superficie convenzionale superiore ai 100 mq	€ 17.000,00	€ 14.000,00
	Lottizzazione abusiva	€ 20.000,00	€ 18.000,00

n.b. Le suddette sanzioni riferite ad immobili non residenziali sono da intendersi per ogni singola unità immobiliare costituente l'organismo edilizio.

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

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, 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 denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche 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 ed il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, indicando nel provvedimento l'opera e l'area che vengono acquisite di diritto nel caso previsto dal comma 2. Ai fini della presente legge, si considerano interventi eseguiti in totale difformità dai citati titoli abilitativi gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi, oltre i limiti indicati nel progetto, e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

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, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, 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, previo frazionamento catastale effettuato dall'ufficio tecnico comunale, ovvero, in caso di carenza di organico e/o delle necessarie strumentazioni topografiche, da tecnici esterni all'amministrazione. L'atto di accertamento dell'inottemperanza, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che ai sensi dell'articolo 31, comma 6, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche è eseguita gratuitamente. L'accertamento dell'inottemperanza comporta, altresì, l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila euro ad un massimo di 20 mila euro, in relazione all'entità delle opere.

4. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici.

5. Non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 2 ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui il proprietario della stessa non sia responsabile dell'abuso.

6. Per le opere ultimate eseguite abusivamente su terreni sottoposti a vincoli di cui agli articoli 24 e 26, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, che procede alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. In caso di inerzia o di inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e l'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime si verifica a favore della Regione stessa.

Art. 6

Sanzioni per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

In applicazione dell'art. 16, commi 1 e 3, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché di cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'art. 7, comma 3, della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., in assenza di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n. 15/08, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico competente, 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 secondo i criteri stabiliti all'art. 11 del presente Regolamento.

In applicazione dell'art. 16, commi 4 e 5, della succitata legge regionale n. 15/08, qualora le opere abusive siano state eseguite su beni di cui alla parte seconda del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. (beni culturali), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 2.500 (duemilacinquecento) a euro 25.000 (venticinquemila), determinata in proporzione alla gravità dell'abuso secondo il prospetto allegato in calce al presente articolo. Per le opere eseguite su beni di cui alla parte terza del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. (beni paesaggistici) resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del decreto medesimo.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone territoriali omogenee tipo "A" di cui al decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444, il Comune decide l'applicazione delle anzidette sanzioni previa acquisizione del parere di cui all'articolo 33, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	
		Immobile vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II e III	Immobile non vincolato
a.	Cambi di destinazione d'uso		
	Con opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
	Senza opere	€ 4.000,00	€ 3.500,00
b.	Ristrutturazione edilizia		
	Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di nuovo	€ 6.000,00	€ 4.000,00

	organismo edilizio		
	Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensione	€ 8.000,00	€ 6.000,00
	Creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 8.500,00	€ 6.500,00
	Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 20.000,00	€ 10.000,00
	Demolizione e ricostruzione del fabbricato con aggiunta di una o più modifiche ai punti precedenti	€ 25.000,00	€ 15.000,00

n.b. Le suddette sanzioni riferite ad immobili non residenziali sono da intendersi per ogni singola unità immobiliare costituente l'organismo edilizio.

[*] Art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001

e successive modifiche, 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, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'ingiunzione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, 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, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.

4. Qualora le opere siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro. Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del decreto medesimo.

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste al comma 4 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 33, comma 4, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello 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.

Art. 7

Sanzioni per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

In applicazione dell'art. 18, commi 1 e 3, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico competente, 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 secondo i criteri stabiliti all'art. 11 del presente Regolamento.

In applicazione dell'art. 18, comma 4, della succitata legge regionale n. 15/08, qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al precedente comma, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 3.000 (tremila) ad un massimo di euro 30.000 (trentamila), determinata in proporzione alla gravità dell'abuso secondo il prospetto allegato al presente articolo.

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SANZIONE
a.	Cambi di destinazione d'uso	
	Con opere	€ 3.000,00
	Senza opere	€ 4.000,00
b.	Ristrutturazione edilizia	
	Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di nuovo organismo edilizio	€ 4.000,00
	Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensione	€ 4.500,00
	Creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00
	Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 5.500,00
c.	Nuova Costruzione	
	Tettoie, gazebo, pergolati	€ 7.000,00
	Locali o edifici pertinenziali o accessori	€ 7.500,00
d.	Ampliamento in termini di superfici convenzionali	
	Ampliamento minore o uguale al 30% dell'autorizzato	€ 8.000,00
	Ampliamento compreso fra il 30% e il 75% dell'autorizzato	€ 8.500,00
	Ampliamento superiore al 75% dell'autorizzato	€ 10.000,00
e.	Edifici principali	
	Superficie convenzionale minore o uguale a 80 mq	€ 12.000,00
	Superficie convenzionale compresa tra 80 mq e 120 mq	€ 15.000,00
	Superficie Convenzionale superiore a 120 mq	€ 18.000,00
	Lottizzazione abusiva	€ 20.000,00
f.	Mancata attuazione del Piano di Utilizzazione aziendale (P.U.A) e degli interventi previsti nello stesso, ai sensi della L.R. n. 38/1999 e smi	€ 25.000,00
g.	Mancata attuazione del Piano delle attività estrattive, coltivazioni di materiali di cava e torberia	€ 30.000,00

n.b. Le suddette sanzioni riferite ad immobili non residenziali sono da intendersi per ogni singola unità immobiliare costituente l'organismo edilizio.

Art. 8

Sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (già denuncia di inizio attività)

In applicazione dell'art. 19, comma 1, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], in caso di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché di mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria generale di cui all'art. 7, comma 3, della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., in assenza della prescritta segnalazione certificata di inizio attività o in difformità dalla stessa, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 1.500 (millecinquecento) ad un massimo di euro 15.000 (quindicimila), determinata in relazione alla gravità dell'abuso secondo il prospetto allegato al presente articolo.

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		
		Immobile vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II e III	Immobile non vincolato ricadente in zona A del PRG	Immobile non vincolato
a.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
	Edifici pertinenziali e accessori			
	Modifica area di sedime	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
	Opere interne	€ 3.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00
	Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
	Edifici Principali			
	Modifica area di sedime	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 1.500,00
	Opere interne	€ 3.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
	Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 3.000,00
b.	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO			
	Senza opere	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Con opere	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
c.	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO			
	Interventi riguardanti le parti strutturali dell'edificio	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Opere esterne	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
	Opere interne	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
d.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			
	Modifiche delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 8.000,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00
	Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensione	€ 9.000,00	€ 8.000,00	€ 7.500,00
	Creazioni nuovi impianti tecnologici	€ 9.500,00	€ 8.500,00	€ 8.000,00
	Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 15.000,00

n.b. Le suddette sanzioni riferite ad immobili non residenziali sono da intendersi per ogni singola unità immobiliare costituente l'organismo edilizio.

[*] Art. 19 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività)

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, 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 d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di 15 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

2. Fatto salvo quanto previsto per i beni paesaggistici dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3,

comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo ingiunge 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 e applica 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. lavori pubblici 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 37, comma 3, del d.p.r. 380/2001, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso.

4. La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

Art. 9

Oblazione per sanatoria interventi assoggettati ad accertamento di conformità.

In applicazione dell'art. 22, comma 1, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [*], nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19 della legge, corrispondenti rispettivamente alle singole fattispecie di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e 8 del presente Regolamento, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare segnalazione certificata di inizio attività (già denuncia di inizio attività) in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.

In attuazione dell'art. 22, comma 2, della legge regionale n. 15/08, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) nel caso previsto dall'articolo 15 della legge, nonché dall'art. 5 del presente Regolamento, di un importo pari a tre volte il contributo di costruzione, ove quest'ultimo è determinato in riferimento ai valori stabiliti ai sensi di legge dal vigente "Regolamento comunale dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure in materia edilizia";
- b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, nonché dagli articoli 6 e 7 del presente Regolamento, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione, ove quest'ultimo è determinato in riferimento ai valori stabiliti ai sensi di legge dal vigente "Regolamento comunale dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure in materia edilizia";
- c) nei casi previsti dall'articolo 19, nonché dall'articolo 8 del presente Regolamento, di un importo da un minimo di euro 1.000 (mille) ad un massimo di euro 10.000 mila (diecimila), in relazione alla gravità dell'abuso, secondo il seguente prospetto:

a.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
	Edifici pertinenziali e accessori residenziali e non residenziali	
	Modifica area di sedime/opere interne	€ 1.000,00
	Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 1.500,00
	Modifica area di sedime/opere interne; Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 2.000,00
	Edifici Principali residenziali	
	Modifica area di sedime/opere interne	€ 1.000,00
	Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 1.500,00
	Modifica area di sedime/opere interne; Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 2.000,00
	Edifici Principali non residenziali	
	Modifica area di sedime/opere interne	€ 2.000,00

	Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 3.000,00
	Modifica area di sedime/opere interne; Modifiche dei prospetti tali da non comportare un nuovo organismo edilizio	€ 4000,00
b.	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
	Senza opere	€ 3.000,00
	Con opere	€ 3.500,00
c.	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
	Interventi riguardanti le parti strutturali dell'edificio	€ 4.500,00
	Opere esterne	€ 4.000,00
	Opere interne	€ 3.000,00
d.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
	Modifiche 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 dimensione	€ 6.000,00
	Creazioni nuovi impianti tecnologici	€ 6.500,00
	Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00

n.b. Le suddette sanzioni riferite ad immobili non residenziali sono da intendersi per ogni singola unità immobiliare costituente l'organismo edilizio.

[*] Art. 22

(Accertamento di conformità)

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 di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, 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 e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

[A]

a bis) nei casi previsti dall'articolo 15, di un importo pari a tre volte il contributo di costruzione;

b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari a due volte il contributo 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. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, la conformità di cui al comma 1.

4. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta comunque salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

[A] Lettera a) già dichiarata costituzionalmente illegittima dalla Corte costituzionale con sentenza del 9 gennaio 2019, n. 2, pubblicata nella Gazzetta ufficiale, I serie speciale, del 16 gennaio 2019, n. 3 e nel Bollettino ufficiale della Regione del 24 gennaio 2019, n. 8

Art. 10

Sanzioni per mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità

In applicazione dell'art. 24, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata attestante la sussistenza delle condizioni e l'agibilità di cui al comma 1 e ss. del medesimo art. 24 [*].

In attuazione dell'art. 24, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. [*], la mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 (settantasette) a euro 464 (quattrocentosessantaquattro), determinata secondo le modalità a seguito riportate:

1. la sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si applica nella misura massima prevista di euro 464 (quattrocentosessantaquattro);
2. la sanzione pecuniaria di cui al precedente punto 1 è ridotta nei seguenti casi:
 - a) nel caso di segnalazione spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, ma non oltre i successivi tre mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad euro 77 (settantasette);
 - b) nel caso di segnalazione spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, ma non oltre i successivi sei mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad euro 154 (centocinquantaquattro);
 - c) nel caso di segnalazione spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, ma non oltre i successivi nove mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad euro 231 (duecentotrentuno);
 - d) nel caso di segnalazione spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, ma non oltre un anno, la sanzione viene ridotta al quadruplo del minimo pari ad euro 308 (trecentootto);
 - e) nel caso di segnalazione spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dall'ultimazione dei lavori, ma non oltre i successivi un anno e sei mesi giorni, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad euro 385 (trecentottantacinque).

[*] Art. 24 (L) – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) 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) 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.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Art. 11

Criteria per la determinazione dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive.

Il presente articolo individua un modello di calcolo elementare finalizzato a determinare convenzionalmente l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, individuato ai soli fini dell'applicazione della legge regionale n. 15/08 e delle

disposizioni di cui all'art. 6, comma 1, nonché all'art. 7, comma 1, del presente Regolamento comunale.

In attuazione dei principi di cui ai precedenti articoli 1 e 2, il modello di calcolo è basato sui seguenti criteri oggettivi che rispondono a principi di equità, adeguatezza, semplicità di applicazione:

1. l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), con riferimento alla data di applicazione della sanzione o dell'oblazione.
2. per entrambi i valori si assumono come base di calcolo, cioè come dati unitari di riferimento, i parametri individuati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), divulgati dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito web istituzionale e consultabili seguendo il seguente percorso:
Home → Documentazione → Osservatorio del Mercato Immobiliare → Banche dati → Quotazioni immobiliari → Banca dati delle quotazioni immobiliari → Ricerca (<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>)
3. l'individuazione dei parametri unitari di base è effettuata con riguardo al comune di appartenenza, alla fascia o zona territoriale di riferimento, alla destinazione e, infine, alla specifica tipologia, assumendo la classificazione effettuata dall'O.M.I. ritenuta più attinente agli immobili interessati:
Scelta provincia → Cerca comuni → Avanti → Selezionare la fascia/zona → Avanti → Selezionare la destinazione → Mostra valori
4. il riquadro "Mostra valori" consente di accedere ad una tabella, ove il parametro da considerare è il "Valore Mercato (euro/mq)", espresso sia in valore minimo ("Min", relativo al peggiore "Stato conservativo" riportato nella tabella consultabile sul sito web) che in valore massimo ("Max", relativo al migliore "Stato conservativo" riportato nella stessa tabella consultabile sul sito web).
5. i parametri unitari di base, ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, sono introdotti nei due seguenti schemi di calcolo, distinti per le fattispecie di cui alle successive lettere "A" e "B":

A. Abusi enucleabili come ampliamento

ove per "ampliamento" si intende qualsiasi generico incremento di superficie e/o volume enucleabile rispetto allo stato di fatto legittimo, indipendentemente dalla classificazione dell'intervento in base alle modalità di calcolo degli indici e dei parametri stabiliti dal REC o dagli strumenti urbanistici vigenti

Valore Attuale = [Valore Mercato "Max", relativo al migliore "Stato conservativo", in euro] X [superficie lorda complessiva dell'ampliamento enucleato, in mq]

ove per "superficie lorda complessiva" si intende la superficie totale onnicomprensiva convenzionale del bene immobile interessato dall'ampliamento, che corrisponde al valore maggiore tra i seguenti:

- a) superficie lorda complessiva effettiva dell'ampliamento;
- b) quantità risultante dal volume lordo complessivo dell'ampliamento suddiviso per un'altezza convenzionale pari a metri 3,20.

Valore Precedente = 0 (zero)

Incremento del valore di mercato dell'immobile = Valore Attuale – 0 = Valore Attuale

B. Abusi non individuabili come ampliamento:

Valore Attuale = [Valore Mercato "Max", relativo al migliore "Stato conservativo", in euro] X [superficie lorda complessiva dell'immobile interessato dagli interventi abusivi, in mq]

Valore Precedente = [Valore Mercato "Min", relativo al peggiore "Stato conservativo", in euro] X [superficie lorda onnicomprensiva dell'immobile interessato dagli interventi abusivi, in mq]

Incremento del valore di mercato dell'immobile = Valore Attuale - Valore Precedente = {[Valore Mercato "Max", relativo al migliore "Stato conservativo", in euro] - [Valore Mercato "Min", relativo al peggiore "Stato conservativo", in euro]} X [superficie lorda complessiva dell'immobile interessato dagli interventi abusivi, in mq]

ove per "superficie lorda complessiva" si intende la superficie totale onnicomprensiva convenzionale del bene immobile interessato dagli interventi abusivi, che corrisponde al valore maggiore tra i seguenti:

- a) superficie lorda complessiva effettiva dell'immobile;
- b) quantità risultante dal volume lordo complessivo dell'immobile suddiviso per un'altezza convenzionale pari a metri 3,20.

Art. 12

Criteria per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per tipologie di abusi non individuate dal regolamento.

In caso di interventi di abusivismo edilizio non individuati espressamente nel presente Regolamento e ivi assoggettati a specifica disciplina, le relative sanzioni amministrative pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate a discrezione del dirigente competente, proporzionalmente all'entità e alla gravità degli abusi, cercando di assimilare analogicamente le tipologie di abuso a quelle individuate negli articoli precedenti.

Art. 13

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 competente, 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 di cui all'art. 11 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 segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001, qualora il dirigente competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

[*] Art. 20

(Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale)

1. In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 nonies della l. 241/1990, o in via giurisdizionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 22.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, qualora il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

Art. 14

Rateizzazione delle sanzioni

Su richiesta dell'interessato che si trovi in temporanea difficoltà economica le sanzioni amministrative pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione dal presente regolamento possono essere pagate secondo un piano rateale predisposto dall'Ufficio in base alle disposizioni normative di cui alle lettere da a) ad f) del comma 796, art. 1, della Legge 160/2019 e secondo il seguente schema:

- a) fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;
- b) da euro 100,01 a euro 500,00 fino a quattro rate mensili;
- c) da euro 500,01 a euro 3.000,00 da cinque a dodici rate mensili;
- d) da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 da tredici a ventiquattro rate mensili;
- e) da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 da venticinque a trentasei rate mensili;
- f) oltre euro 20.000,00 da trentasette a settantadue rate mensili.

Per importi superiori a euro 6.000,01 (seimila/00) la concessione della dilazione è subordinata alla presentazione di idonea garanzia sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da soggetto specificatamente iscritto negli elenchi dei soggetti bancari/assicurativi/intermediari finanziari autorizzato al rilascio di garanzie a favore di enti pubblici.

In caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.

In caso di comprovato peggioramento della situazione, la dilazione concessa può essere prorogata una sola volta, per un ulteriore periodo e fino a un massimo di settantadue rate mensili, a condizione che non sia intervenuta decadenza ai sensi del comma precedente.

Ricevuta la richiesta di rateazione il Comune può iscrivere l'ipoteca o il fermo amministrativo solo nel caso di mancato accoglimento della richiesta, ovvero di decadenza dai benefici della rateazione. Le rate mensili nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno di ciascun mese indicato nell'atto di accoglimento dell'istanza di dilazione.

Il piano di rateazione degli importi è determinato applicando gli interessi di maggior rateazione con misura al tasso legale maggiorato di 2 (due) punti percentuali con decorrenza dalla data di scadenza del termine per il pagamento.

In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.

Il piano di rateazione perfeziona la sua efficacia solamente a seguito dell'avvenuto versamento della prima rata e con il deposito della garanzia fideiussoria.

L'importo della prima rata deve essere versato entro 15 giorni dall'accettazione della rateizzazione.

Art. 15

Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie

In applicazione dell'art. 30, comma 1, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [**], i proventi derivanti dalle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente Regolamento sono destinati dal Comune di Cisterna di Latina:

- 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 legge regionale n. 15/08 [*], ovvero al finanziamento degli interventi di riduzione in pristino da parte del Comune;
- b. all'incentivazione della produttività del personale e della retribuzione di risultato dei funzionari assegnati ai centri di responsabilità che hanno effettuato prestazioni correlate al controllo dell'attività edilizia, con le modalità e i criteri previsti in sede di contrattazione decentrata integrativa del personale e adottati in apposito regolamento [***];
- c. allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati all'ottimizzazione dell'attività amministrativa correlata alla prevenzione degli abusi, attraverso l'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione, di implementazione delle banche dati per il controllo e il miglioramento della capacità di spesa per centri di costo nonché all'ammodernamento e all'accrescimento dell'efficienza dell'ente e dei servizi ai cittadini, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

[*] Art. 29

(Fondo regionale di rotazione per le spese connesse alle attività di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio)

1. Al fine di concedere ai comuni anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi di acquisizione al patrimonio comunale degli immobili abusivi nonché sulle spese afferenti alla predisposizione degli strumenti urbanistici relativi ai nuclei edilizi abusivi, è istituito, presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, un apposito fondo regionale di rotazione.
2. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, le modalità di gestione del fondo, i criteri e le priorità per il riparto delle risorse tra i comuni e per la restituzione delle somme anticipate.
3. I comuni restituiscono le anticipazioni utilizzando prioritariamente gli introiti derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie.
4. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai comuni inadempienti.

[**] Art. 30

(Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, introitati dai comuni, 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;
 - 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.

[***] Regolamento comunale intitolato <<"Modalità di ripartizione dei compensi incentivanti per le attività che concorrono alla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia di abusi edilizi" (Art. 30 L.R. 15/2008)>>, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27.06.2017.

Art. 16

Costituzione di parte civile

Considerato che:

- 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 mezzi 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.

Art. 17

Rinvio dinamico e riferimenti normativi

Le prescrizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione delle presenti disposizioni, si applica la normativa preordinata.

La normativa preordinata è il riferimento legislativo, che comunque prevale, ed i richiami all'applicazione degli articoli sono riferiti alla loro stesura aggiornata, secondo le più recenti indicazioni di legge.

Art. 18

Disposizioni transitorie e finali

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo all'ultimo giorno della sua pubblicazione all'Albo Pretorio, disposta per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi di legge, e si applica anche ai procedimenti pendenti, attivati dopo la data di entrata in vigore della legge regionale 11.08.2008, n. 15.