

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

**REGOLAMENTO RIGUARDANTE I CRITERI E LE MODALITA'
DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A
TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DAL D.P.R. n. 380/2001 E
DALLA L.R. n. 15/2008
- REVISIONE N. 1 -**

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. n. _____ del _____)

Art. 1

SCOPO DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla Parte I – Titoli III e 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.

Art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli abusi edilizi rientranti nelle seguenti fattispecie:

1. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, art. 15 della L.R. n. 15/2008);
2. Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, art. 16 della L.R. n. 15/2008);
3. Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio (art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, art. 18 della L.R. n. 15/2008);
4. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività (art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 19 della L.R. n. 15/2008);
5. Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, art. 20 della L.R. n. 15/2008);
6. Accertamento di conformità (artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 22 della L.R. n. 15/2008)

Inoltre, le disposizioni del presente regolamento si applicano alle sanzioni relative alle seguenti fattispecie:

Pag. 1

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

7. Mancata presentazione della domanda di agibilità, di cui all'art.24 del D.P.R. n.380/2001
8. Mancata esibizione del permesso di costruire o apposizione del cartello di cantiere, di cui all'art. 13 della L.R. n. 15/2008.

Art. 3

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.

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

Art. 4

MODALITA' 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 due commi 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 e/o dal competente Ufficio Urbanistica ed Edilizia;
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (documentazione catastale, aerofoto, certificazione CCIAA, eccetera);
- c) per mezzo di perizia giurata, resa da un tecnico abilitato nei modi di legge.

In aggiunta alle sanzioni ed alle oblazioni 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.

In aggiunta alle sanzioni, in caso della demolizione delle opere abusivamente realizzate in danno, i responsabili dell'abuso sono tenuti, solidalmente, al pagamento alle spese per l'esecuzione in danno, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 15/2008.

La sanzione minima è quantificata, in ogni caso, e per qualsiasi fattispecie in misura non inferiore a € 2.000,00 (euro duemila/00), ad eccezione di quelle previste dagli articoli 12 e 13 e nel caso di abuso non rilevato prima dell'istanza di accertamento di conformità, per il quale la sanzione non si applica.

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

Art. 5

MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE, O DEL VALORE DI MERCATO, DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

5.1 – Criteri generali

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.

5.1.2 – Parametri utilizzati per determinare il valore venale (o valore di mercato) dell'immobile

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. La superficie convenzionale è calcolata con la seguente formula:
$$S_c = S_u + 0,50 S_{aut} + 0,20 S_{pm} + 0,25 S_{acc}$$
dove:
S_c: è la superficie convenzionale
S_u: è la superficie utile calcolata ai sensi del D.M. n. 801 del 10.05.1977
S_{aut}: è la superficie netta dell'autorimessa singola
S_{pm}: è la superficie netta del posto macchina in autorimesse di uso comune
S_{acc}: è la superficie netta dei balconi, terrazzi, cantine ed altri locali accessori simili.
- **Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate in modo da determinare il valore iniziale, che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

5.2 – 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 i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 5.2.1 e 5.2.2.

5.2.1 - Valore Venale Attuale

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

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.

5.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* corrisponde al valore medio tra il valore di mercato massimo ed il valore di mercato minimo, espressi 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. In mancanza di un dato relativo al periodo dell'abuso si considererà quello temporalmente più prossimo. In caso di mancanza dei dati relativi alle altre tipologie di parametri (Fascia/Zona, Microzona, Categoria Catastale, Tipologia di riferimento) il valore unitario sarà determinato dal Servizio Urbanistica ed Edilizia anche per analogia con Comuni prossimi o similari.

5.2.2. - 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.

5.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il *Valore Unitario di Riferimento Precedente* corrisponde al valore medio tra il valore di mercato massimo ed il valore di mercato minimo, espressi 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. In mancanza di un dato relativo al periodo dell'abuso si considererà quello temporalmente più prossimo. In caso di mancanza dei dati relativi alle altre tipologie di parametri (Fascia/Zona, Microzona, Categoria Catastale, Tipologia di riferimento) il valore unitario sarà determinato dal Servizio Urbanistica ed Edilizia anche per analogia con Comuni prossimi o similari.

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

5.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del Valore Unitario di Riferimento Precedente

Intervento edilizio	Coefficiente di abbattimento
Nuova edificazione (o ampliamento)	1
Ristrutturazione urbanistica	0,80
Sostituzione edilizia	0,80
Ristrutturazione edilizia	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

Risanamento conservativo	0,95
--------------------------	------

5.2 – Determinazione dell'incremento del valore venale (o valore di mercato)

L'incremento del valore venale (o valore di mercato) dell'immobile è dato dalla differenza tra il Valore Venale Precedente all'intervento ed il Valore Venale Precedente. Al fine di tenere in considerazione il naturale deprezzamento del valore in ragione della vetustà delle opere, a tale differenza si applica un decremento in ragione dell'1,5% per ogni anno trascorso dall'epoca di realizzazione dell'abuso, fino ad un deprezzamento massimo del 70%

Art. 6

MODALITA' DI 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(nt) 2.1 dell'ISTAT. L'indice di riferimento di partenza è quello relativo al mese di "gennaio 1997".

Il costo di costruzione del fabbricato e della parte di fabbricato abusivamente realizzata è pari al prodotto tra il *costo unitario di costruzione*, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione, e la superficie convenzionale come definita al precedente art. 5, punto 5.1.2.

Il costo di costruzione del fabbricato e della parte di fabbricato abusivamente realizzata possono essere calcolati, in via alternativa, tramite l'utilizzo dei prezzi della Regione Lazio per i lavori pubblici vigenti al momento della rilevazione dell'abuso o della presentazione dell'istanza di accertamento di conformità. Il computo metrico estimativo dovrà essere presentato dall'interessato sotto forma di perizia giurata, resa da un tecnico abilitato nei modi di legge. A tale costo si applica il medesimo deprezzamento in ragione della vetustà delle opere di cui al punto 5.2.

Art. 7

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:

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Tettoie, gazebo, pergolati	€ 2.000,00
Edifici pertinenziali ed accessori	€ 2.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale*	
- ampliamento minore o uguale al 30% dell'autorizzato	€ 3.000,00
- ampliamento compreso tra il 30% ed il 60% dell'autorizzato	€ 4.000,00
- ampliamento superiore al 60% dell'autorizzato	€ 6.000,00
Edifici principali*	
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 7.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 10.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 100 mq e 150 mq	€ 15.000,00
- superficie convenzionale superiore a 150 mq	€ 20.000,00
* la misura della sanzione si calcola in maniera proporzionale all'entità della difformità Esempi: incremento del 10% della superficie convenzionale: Sanzione = 10%/30% *3.000,00 = 1.000,00 incremento del 50% della superficie convenzionale: Sanzione = 3.000,00+ (50%-30%)/30% *1.000,00 = 3.666,67	

Ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001 la sanzione è sempre irrogata nella misura massima di € 20.000,00 nei seguenti casi:

- in caso di opere realizzate su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità;
- in caso di opere realizzate su aree destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- in caso di opere realizzate su aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (boschi e terreni montani), o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (usi civici), nonché delle aree di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 (beni culturali e del paesaggio);
- in caso di opere realizzate su aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

Art. 8

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

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

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 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. 5 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 Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni amministrative:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A
Cambio di destinazione d'uso		
- Senza opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
- Con opere	€ 4.000,00	€ 3.500,00
Ristrutturazione edilizia		
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 6.000,00	€ 4.000,00
- 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	€ 6.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 8.500,00	€ 6.500,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00	€ 15.000,00

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.

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 Responsabile del servizio provvede autonomamente.

Art. 9

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

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

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 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. 5 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 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	
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 4.000,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 4.500,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 5.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 5.500,00
Nuova costruzione	
- tettoie, gazebo, pergolati	€ 4.000,00
- locali o edifici pertinenziali o accessori	€ 5.000,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale*	
- ampliamento minore o uguale al 30% dell'autorizzato	€ 7.000,00
- ampliamento compreso tra il 30% ed il 60% dell'autorizzato	€ 8.000,00
- ampliamento superiore al 60% 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	€ 15.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 100 mq e 150 mq	€ 20.000,00
- superficie convenzionale superiore a 150 mq	€ 30.000,00

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

* la misura della sanzione si calcola in maniera proporzionale all'entità della difformità

Esempi:

incremento del 10% della superficie convenzionale:

Sanzione = 10%/30% *7.000,00 = 2.333,33

incremento del 50% della superficie convenzionale:

Sanzione = 7.000,00+ (50%-30%)/30% *1.000,00 = 7.666,67

Art. 10

**INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DI UNA STESSA CATEGORIA**

Ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 15/2008 nel caso di interventi edilizi:

- eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività (ovvero Segnalazione Certificata 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;
- 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;

il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A	Immobile non vincolato
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Edifici pertinenziali ed accessori			
- modifica area di sedime o sistemazioni esterne	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
- opere interne	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Edifici principali			
- modifica area di sedime o sistemazioni esterne	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
- opere interne	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.000,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO			
- senza opere	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

- con opere	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO			
- qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			
- creazione di nuovi impianti tecnologici - 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	€ 7.500,00	€ 7.000,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 9.000,00	€ 8.000,00	€ 7.500,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 9.500,00	€ 8.500,00	€ 8.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 15.000,00

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 Responsabile del servizio provvede autonomamente.

Art. 11

**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 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. 5 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 Responsabile del servizio accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

Art. 12

**SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA O SEGNALAZIONE
CERTIFICATA DI AGIBILITA'**

L'art.24 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento sia presentata allo sportello unico la segnalazione certificata di agibilità e, al comma 3 prevede per la mancata presentazione della segnalazione l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. Tale sanzione è applicabile anche nei casi di mancata presentazione della domanda di agibilità (nel regime normativo vigente prima dell'introduzione della segnalazione certificata).

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., si applicano nella misura massima prevista di € 464,00 o eventuali adeguamenti di legge.

Le suddette sanzioni vengono ridotte nei seguenti casi:

- a) nel caso di domanda o segnalazione 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 dodici mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00;
- b) nel caso di domanda o segnalazione 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 ventiquattro mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00;
- c) nel caso di domanda o segnalazione spontaneamente presentata, o mancante, oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ed oltre i successivi ventiquattro mesi,
- d) , la sanzione si applica nella misura massima prevista di € 464,00.

Art. 13

SANZIONE PER MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE

L'art.13 della L.R. n.15/2008 prevede una sanzione pecuniaria qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.500,00.

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2008, riferite alla mancata apposizione del cartello di cantiere e/o mancata esibizione del titolo abilitativo, si applicano nella misura di seguito indicata:

- a) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. A) ed E-bis), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e per le opere soggette all'art.22 commi 1 e 2 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (ovvero alla SCIA art.19 legge n.241/1990 e s.m.i.) si applica la sanzione minima pari ad € 500,00;
- b) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a DIA di cui all'art.22 comma 3 e SCIA del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad € 750,00;
- c) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte il minimo ovvero pari ad € 1.000,00;

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

- d) 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 € 1.500,00.

Art. 14

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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:

- 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. 5 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 dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente art. 5 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. 6;
- 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 dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente art. 5 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. 6;
- 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	OBLAZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Edifici pertinenziali	
- modifica area di sedime o sistemazioni esterne	€ 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	

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

- modifica area di sedime o sistemazioni esterne	€ 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	€ 4.000,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 4.500,00
- 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
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00

La misura dell'oblazione di cui al punto d) si applica anche nei casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per le fattispecie dalla stessa contemplate.

L'oblazione minima è quantificata, in ogni caso, e per qualsiasi fattispecie in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Nel caso di abuso rilevato prima dell'istanza di accertamento di conformità, il pagamento dell'oblazione non esclude il pagamento della sanzione, che andrà determinata come previsto dagli articoli precedenti, in funzione della tipologia di abuso.

**ART. 15
RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI E DELLE OBLAZIONI**

Le sanzioni o le oblazioni determinate con i criteri di cui al presente Regolamento, qualora di importo superiore ad € 3.000,00, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in forma rateizzata.

È possibile pagare sanzioni e oblazioni di importo pari o inferiore ad € 3.000,00, su richiesta dell'interessato, in forma rateizzata qualora il soggetto dimostri l'oggettiva impossibilità di pagare in unica soluzione e previo parere positivo del Servizio Assistenza Sociale del Comune.

Il numero di rate mensili non può eccedere quello di seguito indicato:

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

Importo sanzione	Numero rate massimo
Oltre € 3.000,00 e Fino a € 5.000,00	12
Oltre € 5.000,00 e Fino a € 10.000,00	24
Oltre € 10.000,00 e Fino a € 20.000,00	36
Oltre € 20.000,00	48

La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso d'interesse legale, in ragione d'anno, aumentato di due punti percentuali.

La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa in favore del Comune di Carpineto Romano. A pena di irricevibilità tale polizza:

- dovrà chiaramente indicare l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 – comma 2 – del codice civile,
- dovrà prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 – comma 2 – del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro **quindici giorni** a semplice richiesta scritta del Comune;
- la sottoscrizione del garante dovrà essere autenticata da Notaio, il quale dovrà parimenti attestare i poteri di firma del garante medesimo;
- dovrà avere validità pari, almeno, alla durata del periodo della rateizzazione richiesta aumentato di sei mesi;
- dovrà contenere la prescrizione che “rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Comune di Carpineto Romano”.

Art. 16

MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI E DELLE OBLAZIONI PER TIPOLOGIE DI ABUSI NON INDIVIDUATE DAL REGOLAMENTO

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, qualora non disciplinate da specifiche disposizioni normative, saranno determinate a discrezione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia a seconda dell'entità e gravità delle stesse, cercando di valutare ed assimilare le tipologie di abuso con quanto già riportato nel presente Regolamento.

Art. 17

DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento sono destinati prioritariamente:

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICO

Ufficio Urbanistica ed edilizia - Ambiente e tutela del territorio

- a) alla copertura dei costi sostenuti per i frazionamenti e le altre attività tecniche propedeutiche alle trascrizioni gratuite al patrimonio comunale degli immobili abusivamente realizzati e delle relative aree, di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 15 della L.R. n. 15/2008;
- b) 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, ivi compresi quelli relativi al progetto, direzione lavori e coordinamento per la sicurezza degli stessi;
- c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente;
- d) 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;
- e) all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico;

ART. 18 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 strumenti 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, anche al fine di scoraggiare ulteriormente le attività di abusivismo edilizio, si costituirà parte civile per richiedere il risarcimento del danno, nei seguenti casi:

- Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali;

tranne nei casi in cui una eccessiva onerosità del procedimento giudiziario non sia commisurata rispetto alla particolare tenuità dell'abuso o alla modesta entità del possibile risarcimento.