



CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA
PROVINCIA DI ROMA

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI
OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DALLA
LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N.15

APPROVATO CON **DELIBERAZIONE CONSILIARE N°35** DEL 13/10/2016

INDICE

- ART. 1 (Natura e Scopi del Regolamento)**
- ART. 2 (Ambito di applicazione del Regolamento)**
- ART. 3 (Sanzione per mancata esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello di cantiere – Art. 13 L.R. n. 15/2008)**
- ART. 4 (Sanzione per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali – Art. 15 L.R. n. 15/2008)**
- ART. 5 (Sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali – Art. 16 L.R. n. 15/2008)**
- ART. 6 (Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo – Art. 18 L.R. n. 15/2008)**
- ART. 7 (Sanzione per interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Denuncia di Inizio Attività – Art. 19 L.R. n. 15/2008) [ora S.C.I.A.]**
- Art. 8 (Oblazione per Permesso di Costruire in sanatoria – Art. 22 L.R. n. 15/2008)**
- ART.9 (silenzio diniego per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria)**
- Art.10 (problematiche inerenti le casistiche ed applicazione sanzione)**
- Art.11 (data della determinazione della sanzione pecuniaria ed oblazione)**
- Art.12 (criteri per la determinazione del valore di mercato)**
- Art. 13 (contributo di costruzione)**
- Art. 14 (precisazioni sulle Sanzioni Abusi realizzati su immobili vincolati)**
- Art. 15 (accertamento di compatibilità paesaggistica negativo)**
- Art.16 (accertamento di conformità per opere con più abusi)**
- Art.17 (accertamento di conformità per immobili sottoposto a diverse tipologie di vincolo)**
- Art. 18 (qualificazione e quantificazione dell'abuso)**
- Art. 19 (accertamento epoca di realizzazione dell'abuso edilizio)**
- Art. 20 (Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)**

ART. 1
(Natura e Scopi del Regolamento)

Legge Regionale n. 15 dell'11 agosto 2008 "Vigilanza sull'attività Urbanistico-Edilizia" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 21 agosto 2008, n. 31.

Preso atto che

- il 21 agosto 2008 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio – Parte Prima n. 31 del 21 agosto 2008, la Legge Regionale n. 15 dell'11 agosto 2008 recante "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia".
- la legge, in vigore a partire dal 5 settembre 2008, nasce con l'obbiettivo di fornire uno strumento efficace, ed organico per arginare il fenomeno dell'abusivismo edilizio nel territorio laziale e di superare il problema dell'applicazione e del coordinamento a livello regionale di quanto disciplinato dal D.P.R. 380/01 in tema di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia;
- le fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo, in caso di violazioni, sono costituite dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (Titolo IV, Capo I e Capo II) e dalla L.R. n.15 del 21 agosto 2008 ;
- la suddetta L.R. n. 15/08 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica e edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative al Responsabile della struttura comunale competente, attualmente individuata nella nell'Ufficio Controllo Edilizio-Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia;
- il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi introdotto dalla L.R. n. 15/2008, non si applica, ai sensi della norma transitoria di cui all'art. 36 della legge regionale medesima, ai procedimenti sanzionatori già in atto alla data di entrata in vigore della legge, che restano disciplinati, per la loro conclusione, dalle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001;
- a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, si rende necessario individuare i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (*nel caso in cui l'abuso risulti sanabile*) previste e ciò al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;
- Vista la nota della Regione Lazio prot. 203911 del 19 novembre 2008 contenente chiarimenti sulla Legge Regionale n. 15 del 2008;
- Viste le modifiche apportate dalla Legge regionale 24 dicembre 2008, n. 31;
- Vista le modifiche apportate dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10;
- Vista la Determinazione del Dirigente di questo ente n.1067 del 18.10.2013 avente per oggetto :”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 DPR n. 380/2001 e dalla Legge Regionale n., 15/2008”

Si ravvisa, pertanto, la necessita di stabilire i criteri ed i parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso nonché delle somme dovute a titolo di oblazione, in caso

di accertamento di conformità, nelle ipotesi sopra citate, in riferimento alle disposizioni della L.R. n. 15/08 che stabilisce la possibilità di graduare l'entità delle sanzioni medesime e dell'oblazione entro un minimo ed un massimo editale.

ART. 2

(Ambito di applicazione del Regolamento)

Il presente regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie previste dalla L.R. 15/08 e successive modifiche:

- Art.13 " Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello";
- Art.15 " Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali";
- Art.16 " Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali"
- Art.18 " Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo"
- Art.19 " Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività"
- Art.22 " Accertamento di conformità".
- Art. 30 "Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie"

ART. 3

(Sanzione per mancata esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello di cantiere – Art. 13 L.R. n. 15/2008)

Estratto dell'art.13 L.R. 15/2008

1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di **cinquecento euro** ad un massimo di **millecinquecento euro** in relazione all'entità delle opere stesse

Modalità di applicazione della sanzione:

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

| | Tipologia | Sanzione |
|----|--|------------------|
| a) | mancata esibizione dei titoli abilitativi, mancata apposizione del cartello di cantiere (<i>Opere soggette a S.C.I.A. art. 22 commi 1, 2 e 2 bis D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii e/o Permesso di Costruire</i>), e/o cartello di cantiere NON leggibile | €500,00 |
| b) | mancata apposizione del cartello di cantiere per opere fino a mc. 1.000 (<i>Opere soggette a D.I.A. art.22 c.3 D.P.R. 380/01e/o Permesso di Costruire</i>) | €1.000,00 |
| c) | mancata apposizione del cartello di cantiere per opere oltre i mc. 1.000 (<i>Opere soggette a D.I.A. art.22 c. 3 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii e/o Permesso di Costruire</i>) o apposizione del cartello di cantiere con indicazioni e informazioni non veritiere inerenti il cantiere stesso | €1.500,00 |

ART. 4

(Sanzione per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali – Art. 15 L.R. n. 15/2008)

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

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

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

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

4. [...]

5. [...]

6. [...]

7. [...]

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni in caso di **accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza** di demolizione, previste dal comma 3 dell'art.15 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario precisare:

- l'accertamento di inottemperanza all'ingiunzione a demolire, ai sensi dell'art.15 comma 3, della L.R. 15/2008, comporta altresì l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2.000,00 euro ad un massimo di 20.000,00, in relazione all'entità delle opere;
- che sono interventi da considerare in totale difformità dal titolo abilitativo e quindi edifici *ex novo*, gli interventi che hanno comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi, oltre i limiti indicati nel progetto
- che sono interventi da considerare come realizzazione di nuovi edifici (*ex novo*), quegli interventi che hanno comportato la realizzazione di edifici principali autonomamente utilizzabili;

che, tutto ciò premesso, vengono individuati n. 12 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità delle opere abusivamente realizzate (consistenza) come di seguito fissato:

| DEMOLIZIONE + SANZIONE PER VERBALE DI INOTTEMPERANZA da 2.000 a 20.000 Euro | | | |
|---|--|--|------------------------|
| | Tipologia | Sanzione | |
| | | Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II e III | Immobili NON vincolati |
| 01 | per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi, di modeste entità, movimenti di terra, recinzioni, disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari | €2.000,00 | €2.000,00 |
| 02 | per opere su edifici principali, pertinenziali ed accessori, non quantificabili in termini di superfici e volumi, piscine, si applica una sanzione pari a | €3.000,00 | €2.250,00 |
| 03 | per ampliamento minore o uguale al 20% della superficie lorda autorizzata, fino ad un massimo di mc. 250, si applica una sanzione pari a | €4.000,00 | €3.000,00 |
| 04 | per ampliamenti compresi tra il 20% ed il 50% della superficie | €4.500,00 | €3.500,00 |

| | | | |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| | lorda autorizzata, per una volumetria max fino a mc.450, si applica una sanzione pari a | | |
| 05 | per ampliamenti superiori al 50% della superficie lorda autorizzata, con una volumetria oltre i mc. 450, si applica una sanzione pari a | €7.000,00 | €6.000,00 |
| 06 | per la realizzazione di edifici principali (<i>ex novo</i>) con volume fino a mc. 450, si applica una sanzione pari a | €10.000,00 | €8.000,00 |
| 07 | per opere quantificabili in termini di superfici e volumi, di rilevante consistenza che abbiano comportato modifiche evidenti dell'aspetto esteriore dei luoghi quali, movimenti di terra, disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari a | €15.000,00 | €10.000,00 |
| 08 | per la realizzazione di edifici principali (<i>ex novo</i>) con volume compreso da mc. 450 a mc. 750, si applica una sanzione pari | €15.000,00 | €13.000,00 |
| 09 | per la realizzazione di edifici principali (<i>ex novo</i>) con volume oltre i mc. 750, si applica una sanzione pari | €20.000,00 | €18.000,00 |
| 10 | Lottizzazione abusiva, si applica una sanzione pari | €20.000,00 | €20.000,00 |
| 11 | Mancata attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale P.U.A e degli interventi previsti nello stesso, ai sensi della L.R. 38/99 e ss.mm.ii., si applica una sanzione pari | €20.000,00 | €20.000,00 |
| 12 | Mancata attuazione del Piano delle attività estrattive, coltivazione di materiali di cava e torbiera, si applica una sanzione pari | €20.000,00 | €20.000,00 |

ART. 5

(Sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali – Art. 16 L.R. n. 15/2008)

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

1. [...] il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R. 2 luglio 1987, n.36 [...] in assenza di permesso di costruire o di DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001 in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi art.17, ingiunge al responsabile dell'abuso [...] la demolizione dell'opera e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

2. [...]

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

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

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dall'art.16 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario precisare e considerare quanto segue:

- che, per **valore di mercato** deve farsi riferimento all'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

- che, al fine dell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 3 dell'art. 16, l'incremento del **valore di mercato** dell'immobile conseguente l'esecuzione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere determinato da professionista abilitato con apposito computo, da redigersi nella forma di Perizia Giurata, e in tal caso è comunque dovuto il Contributo di Costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- che, in materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al D.P.R. n.380/2001 ed alla L.R. n. 15/2008 costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni nel Decreto medesimo previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio per cui le sanzioni da quest'ultimo previste troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle edilizie trattandosi, all'evidenza, di normative poste a salvaguardia di interessi diversi fra loro;
- che, in particolare, 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 e ss.mm.ii., 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;
- che per quanto riguarda gli abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, l'art. 16, 4° comma della L.R. n. 15/2008 stabilisce che il Comune, oltre ad ingiungere la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, irroga una sanzione pecuniaria da Euro 2.500,00 ad Euro 25.000,00 la quale sarà sempre dovuta a prescindere dai provvedimenti sanzionatori di cui all'art.167 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso, in considerazione alle sanzioni previste dal comma 4 e 5 dell'art.16 (fatto salvo il parere vincolante per i casi di cui all'art.5) si ritiene necessario individuare n.10 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità dello stesso per immobili vincolati ai sensi D. Lgs. n.42/2004 e per immobili ricadenti nelle zone omogenee A (centro storico):

| DEMOLIZIONE O SE NON POSSIBILE SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE SE L'IMMOBILE NON E' VINCOLATO SE VINCOLATO DEMOLIZIONE + SANZIONE da 2.500 a 25.000 Euro | | |
|---|---|--|
| Tipologia | Sanzione | |
| | Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II e III e | Immobili compresi nelle zone omogenee A (con parere vincolante) |
| per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi, per interventi di manutenzione ordinaria ed ex straordinaria, che non abbiano comportato modifiche evidenti dell'aspetto esteriore dei luoghi e del fabbricato, di modeste entità, recinzioni, piscina, movimenti di terra, disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari a | € 2.500,00 | € 2.500,00 |
| per interventi di manutenzione ordinaria ed ex straordinaria, non quantificabili in termini di volumi, e interventi di ristrutturazione edilizia consistente nel cambio di destinazione d'uso, che abbiano comportato modifiche non sostanziali aspetto esteriore del fabbricato, si applica una sanzione pari a | € 3.000,00 | € 3.000,00 |
| per interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| | comportato la modifica della destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari senza modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, si applica una sanzione pari a | | |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia, inerente la demolizione e fedele ricostruzione si applica una sanzione pari a | € 7.500,00 | € 7.500,00 |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" inerente la demolizione e ricostruzione, con diversa sagoma, superfici e volumetrie inferiori uguali al legittimato, lottizzazione abusiva, si applica una sanzione pari a | € 8.500,00 | € 8.500,00 |
| | per opere quantificabili in termini di superfici e volumi, di rilevante consistenza che abbiano comportato modifiche evidenti dell'aspetto esteriore dei luoghi quali, movimenti di terra, disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari a | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la modifica della destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari, con ampliamenti della superficie lorda inferiori o uguale al 20% dell'unità immobiliare, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, fino ad un massimo di mc. 250 , si applica una sanzione pari a | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la modifica della destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari, con ampliamenti della superficie lorda inferiori o uguale al 20% dell'unità immobiliare, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, per una volumetria tra mc. 250 e mc. 450 , si applica una sanzione pari a | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la modifica della destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari, con ampliamenti della superficie lorda inferiori o uguale al 20% dell'unità immobiliare, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, per una volumetria tra mc. 450 e mc. 750 , si applica una sanzione pari a | € 20.000,00 | € 20.000,00 |
| | per interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la modifica della destinazione d'uso e/o l'aumento delle unità immobiliari, con ampliamenti della superficie lorda inferiori o uguale al 20% dell'unità immobiliare, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, per una volumetria oltre i mc. 750 , si applica una sanzione pari a | € 25.000,00 | € 25.000,00 |

ART. 6

(Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo – Art. 18 L.R. n. 15/2008)

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

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

2. *Omissis*

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

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

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dall'art.18 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario precisare e considerare quanto segue:

- per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire o alla DIA, il responsabile ingiunge la demolizione della parte eseguita in difformità, che qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3.000,00 euro ad un massimo di 30.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso;

- che, per valore di mercato deve farsi riferimento all'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- che, al fine dell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 3 dell'art. 18, l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente l'esecuzione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere determinato da professionista abilitato con apposito computo, da redigersi nella forma di Perizia Giurata;
- che, considerando, comunque, la **notevole difficoltà ad individuare in maniera specifica tutte le casistiche di abusivismo edilizio rientranti negli interventi a cui si riferisce la sanzione del presente articolo, sarà a discrezione del Responsabile del Servizio Competente valutare e determinare, a seconda dell'entità e gravità dell'abuso, la sanzione relativa;**
- di stabilire che nei casi in cui gli abusi di seguito indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti o compresi nelle zone omogenee A (centro storico) , la sanzione prevista sarà raddoppiata;
- di stabilire che le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi del succitato comma 4 dell'art. 18 della L.R. 15/2008, che sono riferite alla gravità e consistenza dell'abuso e come di seguito fissate;
- che, in merito alle sanzioni previste dal comma 4 art. 18 si ritiene necessario individuare i seguenti casi in funzione della tipologia dell'abuso;

DEMOLIZIONE O SE NON POSSIBILE SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DELL'OPERA ABUSIVA SE NON SIA POSSIBILE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO SANZIONE da 3.000 a 30.000 Euro

| Tipologia | Sanzione |
|---|------------------|
| Realizzazione di tettoia, veranda, gazebo, piscina, movimenti di terra (bonifica e miglioramento fondiario agricolo, livellamenti, scavi e rinterri), pergolati, si applica una sanzione pari a | €3.000,00 |
| difformità o parziale difformità su interventi assentiti da titolo abilitativo per variazioni non essenziali, si applica una sanzione pari a | €3.000,00 |

| | |
|---|-------------------|
| interventi di ristrutturazione edilizia che NON abbiano comportato aumento delle superfici e/o dei volumi, cambio di destinazione d'uso senza opere NON appartenenti alla stessa categoria generale, si applica una sanzione pari a | €3.000,00 |
| interventi di ristrutturazione edilizia che NON abbiano comportato aumento delle superfici e/o dei volumi, cambio di destinazione d'uso con opere NON appartenenti alla stessa categoria generale, riorganizzazione dell'unità immobiliare (divisione o fusione), si applica una sanzione pari a | €3.500,00 |
| interventi di ristrutturazione edilizia volti alla creazione di impianti tecnologici (comprese le tettoie fotovoltaiche di pertinenza dell'edificio), si applica una sanzione pari | €3.500,00 |
| interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano comportato aumento delle superfici, modifica delle facciate con variazioni delle dimensioni, posizione e numero delle aperture, con cambio di destinazione d'uso, si applica una sanzione pari a | €5.000,00 |
| difficoltà su interventi assentiti da titolo abilitativo minore o uguale al 20% della superficie lorda autorizzata e di nuova costruzione, il tutto per una volumetria compresa tra mc. 0 e mc. 100 (compresi gli interventi di cui alle lettere e.2, e.3, e.4 del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01), si applica una sanzione pari a | €7.000,00 |
| difficoltà su interventi assentiti da titolo abilitativo, con superficie superiore al 20% della superficie lorda autorizzata e di nuova costruzione, il tutto per una volumetria compresa tra mc. 0 e mc. 100, si applica una sanzione pari a | €10.000,00 |
| difficoltà su interventi assentiti da titolo abilitativo per ampliamenti compresi tra il 20% ed il 50% della superficie lorda autorizzata e di nuova costruzione, per una volumetria max fino a mc. 250, si applica una sanzione pari a | €25.000,00 |
| difficoltà su interventi assentiti da titolo abilitativo per ampliamenti superiori al 50% della superficie lorda autorizzata e di nuova costruzione, il tutto con una volumetria oltre i mc. 250 fino a mc. 450, si applica una sanzione pari | €30.000,00 |
| per interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" consistente nella demolizione e ricostruzione fedele si applica una sanzione pari a | €8.000,00 |
| per interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" consistente nella demolizione e ricostruzione, con diversa sagoma, superfici e volumetrie, recupero sottotetti abitativi, si applica una sanzione pari a | €10.000,00 |
| Lottizzazione abusiva, opere quantificabili in termini di superfici e volumi, di rilevante consistenza e incidenza sul territorio trasformazione permanente del suolo inedificato, con modifiche evidenti dell'aspetto esteriore dei luoghi quali, movimenti di terra (sbancamento), disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari a | €10.000,00 |
| per la realizzazione di edifici principali (ex novo) con volume fino a mc. 450, si applica una sanzione pari a | €25.000,00 |
| per la realizzazione di edifici principali (ex novo) con volume compreso da mc. 450 a mc. 750, si applica una sanzione pari | €27.500,00 |
| per la realizzazione di edifici principali (ex novo) con volume oltre i mc. 750, si applica una sanzione pari a | €30.000,00 |
| Mancata attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale P.U.A e degli interventi previsti nello stesso, ai sensi della L.R. 38/99 e ss.mm.ii., si applica una sanzione pari a | €30.000,00 |
| Mancata attuazione del Piano delle attività estrattive, coltivazione di materiali di cava e torbiera, si applica una sanzione pari a | €30.000,00 |

ART. 7

(Sanzione per interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Denuncia di Inizio Attività – Art. 19 L.R. n. 15/2008) [ora S.C.I.A.]

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

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

2. Fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dall'articolo 167 del d.Lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di DIA consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi o applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila 500 euro a un massimo di 25 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del d.m. LL.PP. del 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile

della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004.... Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

4. Omissis

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 1° dell'art.19 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario precisare e considerare quanto segue:

- nel caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività (compreso il cambio d'uso nell'ambito della stessa categoria previsti dall'art.7 della L.R. 36/1987) il responsabile applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 1.500,00 euro ad un massimo di 15.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso. Qualora tali opere consistano in interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su immobili comunque vincolati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, l'Ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere il ripristino o applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di 2.500,00 euro ad un massimo di 25.000,00 , in relazione alla gravità dell'abuso. Qualora gli interventi siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. n. 1444/1968, l'applicazione della sanzione pecuniaria è decisa sulla base al parere vincolante della Commissione Tecnica Comunale per il paesaggio, nelle more della sua costituzione, del Ministero per i beni e le attività culturali, decorsi inutilmente 60 gg. dalla richiesta si prescinde dallo stesso;
- in merito alle sanzioni previste dal comma 1 art.19 si ritiene necessario individuare i seguenti casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso:

| SANZIONE da 1.500 A 15.000 Euro - SANZIONE da 2.500 a 25.000 Euro | | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| Tipologia | Sanzione | |
| | Immobili vincolati ai sensi | Immobili NON vincolati |
| | | |

| | | del D.Lgs 42/04 parte II e III e compresi nelle zone omogenee A (con parere vincolante) | |
|--|---|---|-------------|
| | per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi, di modeste entità, movimenti di terra, recinzioni, disboscamento, discarica, si applica una sanzione pari | € 2.000,00 | € 1.500,00 |
| | per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, non riconducibili all'art.10 del DPR 380/2001 - interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, ristrutturazione edilizia leggera, che non abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, né del numero delle unità immobiliari, né aumento delle superfici, né dei volumi, né delle destinazioni d'uso. Modifica area di sedime e modifica delle tramezzature interne rispetto al titolo abilitativo, si applica una sanzione pari a | € 2.500,00 | € 1.500,00 |
| | interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento ristrutturazione edilizia che abbiano comportato lievi modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato rispetto al titolo abilitativo, si applica una sanzione pari a | € 2.500,00 | € 2.000,00 |
| | varianti al P.d.C. che abbiano anche comportato lievi modifiche all'aspetto esterno dell'edificio, con aumento della S.U. e/o S.n.R. e delle unità immobiliari, quando per lo stesso non è richiesto il Permesso di Costruire, si applica una sanzione pari a | € 2.500,00 | € 2.000,00 |
| | cambio di destinazione d'uso con o senza opere, nell'ambito della stessa categoria, di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, quando per lo stesso non è richiesto il Permesso di Costruire, si applica una sanzione pari a | € 4.500,00 | € 4.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume fino ad un massimo di mc. 100 , si applica una sanzione pari a | € 5.000,00 | € 3.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 100 fino ad un massimo di mc. 250 , si applica una sanzione pari a | € 7.500,00 | € 3.500,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 250 fino ad un massimo di mc. 450 , si applica una sanzione pari a | € 10.000,00 | € 4.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 450 fino ad un massimo di mc. 750 , si applica una sanzione pari a | € 15.000,00 | € 5.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 750 fino ad un massimo di mc. 1.000 , si applica una sanzione pari a | € 20.000,00 | € 10.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare con volume oltre mc. 1.000 , si applica una sanzione pari a | € 25.000,00 | € 15.000,00 |

Art. 8

(Oblazione per Permesso di Costruire in sanatoria – Art. 22 L.R. n. 15/2008)

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

1. Nei casi previsti dagli articoli 15,16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria ... se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.

2. Il permesso di costruire in sanatoria e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione:

a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;

b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora ... non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;

c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

3. Omissis....

4. Omissis....

5. Omissis....

Modalità di applicazione dell'oblazione:

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario precisare e considerare quanto segue:

- che l'art. 22, comma 2, lett. a) della L.R. n. 15/2008 stabilisce, nel caso di accertamento di conformità per abusi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
 - che, per **valore di mercato** deve farsi riferimento all'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
 - che, al fine del pagamento dell'oblazione prevista dal succitato art. 22, comma 2, lett. a) della L.R. n. 15/2008, l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente l' esecuzione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere determinato da professionista abilitato con apposito computo, da redigersi nella forma di Perizia Giurata, e in tal caso è comunque dovuto il Contributo di Costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- che l'art. 22, comma 2, lett. b) della L.R. n. 15/2008 stabilisce, nel caso di accertamento di conformità per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso senza titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativi, i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla

tipologia dell'abuso accertato , non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;

- che, per costo di costruzione ai sensi dell'art. 22 comma 2° Lett. b), deve intendersi il valore delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo che dovrà essere determinato da professionista abilitato con apposito computo metrico estimativo, riferito all'ultimo prezzario della Regione Lazio, da redigersi nella forma di Perizia Giurata;
- che l'art. 22, comma 2, Lett. c) della L.R. n. 15/2008 stabilisce, nel caso di accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo da un minimo di 1.000,00 euro ad un massimo di 10.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso;

La graduazione delle oblazioni in caso di accertamento di conformità ai sensi della L.R. 15/2008 art 22 comma 2° lett. a),b),c), è riassunto nella seguente tabella:

| Tipologia | Oblazione |
|--|---|
| Casi previsti dall'art. 15 della L.R. 15/2008 Art. 22, comma 2, lettera a) | Oblazione pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data dell'oblazione |
| Casi previsti dall'art. 16 e 18 della L.R. 15/2008 Art. 22, comma 2, lettera b) | Oblazione pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data dell'oblazione o triplo del costo di costruzione, se non si può valutare il valore di mercato; |
| Casi previsti dall'art. 19 della L.R. 15/2008 Art. 22, comma 2, lettera c) | Importo da un minimo di 1.000,00 ad un massimo di 10.000,00 € in relazione gravità dell'abuso |

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal comma 2° lettera c) dell' art.22 della L.R. 15/2008 si ritiene necessario individuare i seguenti casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso:

| ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' OBLAZIONE da 1.000 a 10.000 Euro L.R. 15/2008 art. 22, comma 2, lettera c | |
|---|-------------------|
| Tipologia | Oblazione |
| modifica area di sedime, opere interne difformi dal titolo abilitativo, modifiche ai prospetti, realizzazione di recinzioni, muri di sostegno, portali di ingresso, realizzazione di strutture precarie, e comunque di tutte quelle opere che non rientrano nelle variazioni essenziali al progetto approvato, stabilite nell'art. 17 della L.R. 15/2008; | € 1.000,00 |
| interventi di manutenzione ordinaria, "ex straordinaria" (<i>per quei casi non sanzionati e non previsti dall'art. 6 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii</i>), restauro, risanamento conservativo e consolidamento che NON abbiano comportato modifiche sostanziali all'aspetto esteriore del fabbricato, né il numero delle unità immobiliari, né aumento delle superfici, né dei volumi e delle destinazioni d'uso | € 1.000,00 |
| interventi di manutenzione ordinaria "ex straordinaria" (<i>per quei casi non sanzionati e non previsti dall'art. 6 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii</i>), ristrutturazioni edilizie, restauro, risanamento conservativo, consolidamento che abbiano comportato lievi modifiche dell'aspetto esteriore del fabbricato non quantificabili in termini di superfici e volumi, realizzazione | € 1.500,00 |

| | | |
|--|---|-------------------|
| | di viali di accesso a fondi agricoli o viali provvisori di cantiere, opere di sistemazione del terreno con modifica e livellamento delle quote senza modifica della destinazione d'uso del suolo, fusione, divisione di due unità immobiliari, si applica una sanzione pari a | |
| | varianti al P.d.C. con aumento della S.U. e S.n.R., interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato ampliamenti della superficie lorda inferiori o uguale al 20% dell'unità immobiliare, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato, fusione e divisione oltre le due unità immobiliari, , si applica una sanzione pari a | €2.000,00 |
| | <i>cambio di destinazione d'uso SENZA OPERE</i> nell'ambito della stessa categoria, quando per lo stesso non è richiesto, ai sensi dell'art. 7, terzo comma, della L.R. 36/87, il Permesso di Costruire, si applica una sanzione pari a | €2.500,00 |
| | <i>cambio di destinazione d'uso CON OPERE</i> nell'ambito della stessa categoria, quando per lo stesso non è richiesto, ai sensi dell'art. 7, terzo comma, della L.R. 36/87, il Permesso di Costruire, si applica una sanzione pari a | €3.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume fino ad un massimo di mc. 250 , si applica una sanzione pari | €4.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 250 fino ad un massimo di mc. 450 , si applica una sanzione pari | €5.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 450 fino ad un massimo di mc. 750 , si applica una sanzione pari a | €5.500,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare di volume oltre mc. 750 fino ad un massimo di mc. 1.000 , si applica una sanzione pari | €6.000,00 |
| | interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento, che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore del fabbricato esistente o unità immobiliare con volume oltre mc. 1.000 , si applica una sanzione pari a | €10.000,00 |

ART.9

(silenzio diniego per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria)

Per l'accertamento di conformità, deve ritenersi valido il modello procedimentale previsto dalla normativa statale che prevede il meccanismo del silenzio diniego per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria (art. 36 comma 3, D.P.R. n. 380/2001) e quello di cui all'art. 37, comma 4, per gli interventi ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2 dello stesso D.P.R. 380/01.

Ai sensi della L.R. n. 15/2008, relativamente alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o di D.I.A. in sanatoria per gli interventi di cui all'art. 22, comma 3, decorso il termine di 60 (sessanta) giorni comporta il rigetto della domanda.

Art.10

(problematiche inerenti le casistiche ed applicazione sanzione)

Rilevata la notevole difficoltà ad individuare in maniera specifica tutte le casistiche di abusivismo edilizio rientranti negli interventi a cui si riferisce la sanzione e l'oblazione del presente Regolamento, sarà comunque a discrezione e responsabilità del Responsabile del Servizio Competente valutare e determinare, a seconda dell'entità e gravità dell'abuso, la sanzione relativa

Art.11

(data della determinazione della sanzione pecuniaria ed oblazione)

La determinazione della sanzione pecuniaria, o oblazione, quantificata con il valore o con l'aumento di valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinata con riferimento alla data di applicazione della sanzione prevista dagli artt. 16 e 18 nonché all'art. 22 per l'accertamento di conformità

Art.12

(criteri per la determinazione del valore di mercato)

Si ribadisce che, per il **valore di mercato** deve farsi riferimento all'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che, al fine del pagamento della sanzione pecuniaria o dell'oblazione, l'incremento del **valore di mercato** dell'immobile conseguente l'esecuzione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovrà essere determinato da professionista abilitato con apposito computo, da redigersi nella forma di Perizia Giurata.

A tal proposito si dovrà seguire lo schema di calcolo, attraverso il quale, moltiplicando il costo base a mq dell'immobile per la differenza di superficie convenzionale prima e dopo i lavori si ottiene l'aumento di valore dell'immobile a seguito dei lavori abusivi per poi applicare le maggiorazioni di legge.

Il valore ottenuto costituirà la sanzione pecuniaria, oppure l'oblazione nelle ipotesi dell'art.22, da irrogare.

Art. 13

(contributo di costruzione)

In aggiunta alla sanzione così come sopra determinata, è dovuto il contributo di costruzione (già contributo di concessione) previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i

Art. 14

(precisazioni sulle Sanzioni Abusi realizzati su immobili vincolati)

Le sanzioni di cui al D.P.R. n° 380/2001 ed alla L.R. n° 15/2008, in caso di abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle previste dal Decreto medesimo, trattandosi di normative posta a salvaguardia di interessi diversi e che l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non precluderà, ai sensi dell'art. 181, comma 1-ter del suddetto D.Lgs. n° 42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del decreto stesso.

L'applicazione delle sanzioni, per opere abusivamente eseguite su immobili vincolati, resta esclusiva competenza dell'Ente preposto alla tutela dello stesso vincolo.

Art. 15

(accertamento di compatibilità paesaggistica negativo)

Nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica venga reso in termini negativi o qualora l'intervento abusivo esuli dalle previsioni di cui alle lett. a), b), e c) del comma 1-ter dell'art. 181 del D. Lgs. n° 42/2004, non potrà mai farsi luogo al rilascio del titolo edilizio a sanatoria.

Art.16

(accertamento di conformità per opere con più abusi)

Agli abusi edilizi si applicano le sanzioni previste nelle suddette tabelle agli articoli 3,4,5,6,7,8, in relazione al tipo di intervento per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, nel caso di richiesta di accertamento di conformità per opere che abbiano comportato la realizzazione di più abusi si applicherà la tipologia edilizia più grave e quindi più onerosa.

Nel caso in cui venga accertata 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 edilizio, si applicherà la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato, mentre, nel caso di abusiva realizzazione di

opere, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso, in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

Art.17

(accertamento di conformità per immobili sottoposto a diverse tipologie di vincolo)

In 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 seconda o della terza parte del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di entità maggiore.

Art. 18

(qualificazione e quantificazione dell'abuso)

La qualificazione/quantificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, anche dai parametri edilizi e dalle definizioni tecniche specificate dal dalle N.T.A. del P.R.G., P.T.P. e P.T.P.R. in vigore alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

Art. 19

(accertamento epoca di realizzazione dell'abuso edilizio)

L' accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, può essere effettuato sia attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale- Personale dell'Ufficio Tecnico ed ogni altra Forza di Polizia; sia mediante documentazione prodotta dall'interessato (documentazione catastale, certificazione della C.C.I.A.A.) sia infine, aereo-foto dell'Istituto Geografico Militare, dell'aereo-fototeca Nazionale, ed ogni altra

fonte fotografica, o oggetto di restituzione fotografica, proveniente da enti pubblici e dalle quali si può desumere la data di esecuzione delle opere abusive.

Art. 20
(Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 15/2008 i proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente regolamento sono destinati prioritariamente:

- a) alla restituzione delle anticipazioni sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, nonché per le procedure di acquisizione, in caso di inottemperanza, al patrimonio comunale ;
- b) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente anche mediante l'individuazione di appositi progetti obiettivo;
- 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.

Per gli scopi di cui sopra a seguito dell'approvazione del presente Regolamento verrà istituito apposito capitolo di spesa.