

**ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
con i poteri del Consiglio Comunale**

**N. 12 DEL 08-03-2018**

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DEFINIZIONE DI "CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. N. 380/2001 E DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N. 15".**

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno **OTTO** del mese di **MARZO** alle ore **15:50**, nella Sede Comunale

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
DOTT.SSA MONICA FERRARA MINOLFI

Premesso che il Presidente della Repubblica con Decreto del 15.01.2018 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 22 del 27.01.2018 ha sciolto il Consiglio Comunale del Comune di Cisterna di Latina nominando il Vice Prefetto Dott.ssa Monica Ferrara Minolfi Commissario Straordinario per la gestione provvisoria del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari, conferendole i poteri spettanti al Sindaco, alla Giunta e al Consiglio Comunale.

Con l'assistenza del segretario comunale DOTT.SSA GLORIA RUVO

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, allegati alla presente deliberazione.

Premesso che:

- con il d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" sono stati approvati i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia sul territorio nazionale, comprensiva di regime sanzionatorio degli interventi abusivi di cui alla Parte I, Titolo IV;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3 del succitato d.P.R. le disposizioni, anche di dettaglio, del medesimo testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi;

Dato atto che:

- nell'esercizio della potestà legislativa concorrente ad essa attribuita in materia edilizia e nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel succitato testo unico, la Regione Lazio, con propria legge n. 15 del 11.08.2008 e successive modifiche, ha approvato una disciplina organica in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, allo scopo di assicurare un ordinato sviluppo del territorio, la salvaguardia delle risorse

ambientali, del paesaggio e del patrimonio culturale, implementando tra l'altro il sistema sanzionatorio previsto dalla normativa nazionale al fine di disincentivare il fenomeno dell'abusivismo, isolare i professionisti non corretti e quindi in sostanza premiare la qualità delle prestazioni;

- la suddetta legge regionale ha dunque istituito un sistema di sanzioni pecuniarie cui assoggettare le opere edilizie realizzate abusivamente, individuate secondo varie tipologie di intervento, stabilendo un minimo ed un massimo dei corrispettivi in relazione all'entità delle opere stesse;

Richiamate le competenze istituzionali di cui all'art. 2, comma 4, del più volte citato Testo Unico in materia edilizia, per cui "i comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia sul territorio", nel rispetto della normativa sovraordinata e in attuazione della stessa;

Considerata la rilevanza delle questioni generali poste dalla interpretazione della normativa regionale;

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

Considerata pertanto la conseguente possibilità di formulare norme regolamentari di dettaglio da applicare:

- a. alle seguenti tipologie di abusi previste dalla legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii., al fine di stabilire l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dalla legge, in base a criteri che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione:
  - "esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello", di cui all'art. 13 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali", di cui all'art. 15 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali", di cui all'art. 16 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo", di cui all'art. 18 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" di cui all'art. 19 della legge regionale n. 15/08, intendendosi per tali quelli eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio di attività, in aderenza alle sopravvenute norme nazionali;
- b. all'accertamento di conformità di cui all'art. 22 della medesima legge regionale n. 15/08, relativamente al quale stabilire principi generali e criteri per la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione;
- c. alle violazioni degli obblighi in materia di agibilità degli edifici, di cui alla Parte I, Titolo III, Capo I, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., relativamente alle quali stabilire l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dall'art. 24, comma 3, del succitato d.P.R. n. 380/01.

Visto l'art. 30, comma 1, della più volte citata legge regionale il quale dispone che i proventi derivanti dal pagamento delle previste sanzioni pecuniarie, introitati dai comuni, sono destinati prioritariamente:

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

Vista la proposta di regolamento comunale per la definizione di "Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale 11 agosto 2008, n. 15", redatta dal settore tecnico competente, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

Preso atto della costante pregressa attività propositiva posta in essere dai settori comunali competenti nei confronti degli organi di governo dell'Ente;

Vista la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24.02.2016;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 20.04.2016;

Vista la nota prot. n. 39922 del 11.09.2017;

Visto il d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia";

Visto il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, di cui al d.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Preso atto delle competenze ed attribuzioni del Consiglio Comunale individuate dall'art. 42 del citato d.Lgs. n. 267/00;

Richiamato l'art. 49, comma 1, del d.Lgs. 18.08.2000 n. 267, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012, per cui *"Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione"*;

Acquisiti pertanto:

- il parere favorevole espresso sulla proposta della presente deliberazione dal Dirigente del Settore 3, Area Tecnica 1, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del d.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii., parere che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- il parere favorevole espresso sulla proposta della presente deliberazione dal Dirigente del Settore 2, Economico Finanziario – Welfare, in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del d.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii., parere che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Tutto ciò premesso e considerato,

## DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare la proposta di Regolamento comunale per la definizione di “Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale 11 agosto 2008, n. 15”, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”;
3. di stabilire che le suddette sanzioni verranno applicate mediante ordinanze emesse dal dirigente del Settore 3, Area Tecnica 1 e che le stesse, a notifica avvenuta, in caso di inottemperanza alla scadenza del termine stabilito, saranno avviate le procedure finalizzate al recupero delle somme dovute;
4. di stabilire altresì che i proventi delle suddette sanzioni pecuniarie saranno versati nel capitolo di Bilancio E 192/1, dando atto che gli stessi dovranno essere destinati ed utilizzati secondo quanto previsto dall'art. 30, comma 1, lettere a), b) e c) della citata legge regionale n. 15/08;

Letto e sottoscritto

*IL COMMISSARIO STRAORDINARIO*  
DOTT.SSA MONICA FERRARA MINOLFI

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
DOTT.SSA GLORIA RUVO

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20, 23-ter e 24 del D. Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD e lo stesso è conservato negli archivi informatici del comune di Cisterna di Latina ai sensi dell'art. 22 del medesimo Codice della Amministrazione Digitale.



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile  
AREA TECNICA 1

## Servizio Urbanistica SUE

(Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata Sportello Unico Edilizia)  
Via Zanella, 2 – 04012 – Cisterna di Latina (LT) – Centralino 06/968341

### ALLEGATO “A”

## REGOLAMENTO

**Criteria e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.**

### INDICE

Art. 1	Oggetto e finalità .....	pag. 3
Art. 2	Ambito di applicazione .....	pag. 3
Art. 3	Criteria generali per la qualificazione degli interventi edilizi abusivi e per l'applicazione delle sanzioni .....	pag. 4
Art. 4	Sanzioni per mancata esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello .....	pag. 5
Art. 5	Sanzioni per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	pag. 6
Art. 6	Sanzioni per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	pag. 7
Art. 7	Sanzioni per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo.....	pag. 9
Art. 8	Sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (già denuncia di inizio attività) .....	pag. 10
Art. 9	Oblazione per sanatoria interventi assoggettati ad accertamento di conformità .....	pag. 12

Art. 10	Sanzioni per mancata presentazione della domanda di agibilità .....	pag. 15
Art. 11	Criteri per la determinazione dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive .....	pag. 17
Art. 12	Criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per tipologie di abusi non individuate dal regolamento .....	pag. 18
Art. 13	Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale .....	pag. 19
Art. 14	Rateizzazione delle sanzioni .....	pag. 19
Art. 15	Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie .....	pag. 21
Art. 16	Costituzione di parte civile .....	pag. 22
Art. 17	Rinvio dinamico e riferimenti normativi .....	pag. 23
Art. 18	Disposizioni transitorie e finali .....	pag. 23

---

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

## **Art. 1**

### *Oggetto e finalità*

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

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

## **Art. 2**

### *Ambito di applicazione*

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

- a. alle seguenti tipologie di abusi previste dalla legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii., relativamente alle quali stabiliscono l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dalla legge, in base a criteri che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione:
  - "esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello", di cui all'art. 13 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali", di cui all'art. 15 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali", di cui all'art. 16 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo", di cui all'art. 18 della legge regionale n. 15/08;
  - "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" [\*\*\*] di cui all'art. 19 della legge regionale n. 15/08;
- b. all'accertamento di conformità di cui all'art. 22 della medesima legge regionale n. 15/08, relativamente al quale stabiliscono principi generali e criteri per la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione;
- c. alle violazioni degli obblighi in materia di agibilità degli edifici, di cui alla Parte I, Titolo III, Capo I, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., relativamente alle quali stabiliscono l'applicazione graduale delle correlate sanzioni amministrative pecuniarie tra i valori minimi e massimi prescritti dall'art. 24, comma 3, del succitato d.P.R. n. 380/01.

---

[\*\*\*]

leggasi "segnalazione certificata di inizio di attività"

### **Art. 3**

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

Al fine dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento, si opera sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio. Secondo tale principio, ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio abusivo, non può prescindersi dalla considerazione unitaria delle opere eseguite ed il relativo giudizio non può essere formulato scomponendo l'intervento medesimo nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

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

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

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

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

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

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

Nel caso di immobili interessati da beni culturali e paesaggistici, l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui alla Parte I, Titolo IV, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché di cui al Capo II legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia", costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Pertanto, in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento.



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

#### **Art. 4**

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

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

- a. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera e-bis, del d.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione minima pari ad euro 500,00 (cinquecento);
- b. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, di cui all'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/01, nonché per gli interventi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/01 (ovvero assoggettati a SCIA ex art. 19 legge n. 241/90), si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad euro 750,00 (settecentocinquanta);
- c. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, di cui all'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/01, si applica la sanzione del doppio del minimo ovvero pari ad euro 1.000,00 (mille);
- d. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte e mezzo il minimo ovvero pari ad euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta);
- e. nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere, nonché di mancata esibizione del permesso di costruire, si applica la sanzione massima ovvero pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento);

---

[\*]

Art. 13

*(Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello)*

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

## Art. 5

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

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

a.	Opere non quantificabili in termini di volume e di superficie	euro 2.000 (duemila)
b.	Interventi non computabili in termini di volume	
	1. fino a 10 mq	euro 3.000 (tremila)
	2. oltre 10 mq e fino a 25 mq	euro 4.000 (quattromila)
	3. oltre 25 mq	euro 5.000 (cinquemila)
c.	Interventi computabili in termini di volume (edifici principali e pertinenze)	
	1. fino a 100 mc	euro 7.000 (settemila)
	2. oltre 100 mc e fino a 200 mc	euro 10.000 (diecimila)
	3. oltre 200 mc e fino a 350 mc	euro 13.000 (tredicimila)
	4. oltre 350 mc e fino a 500 mc	euro 16.000 (sedecimila)
	5. oltre 500 mc	euro 20.000 (ventimila)

Nel caso in cui gli interventi abusivi interessino immobili vincolati di cui al Capo II, Sezione III, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii.:

- la sanzione prevista per gli abusi di cui alla lettera "a" è incrementata di euro duemila (duemila);
- le sanzioni previste per gli abusi di cui alla lettera "b" sono incrementate di euro 5.000 (cinquemila);
- le sanzioni previste per gli abusi di cui alla lettera "c", indipendentemente dall'entità volumetrica, sono sempre pari al valore massimo di euro 20.000 (ventimila).

[\*]

Art. 15

*(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, indicando nel provvedimento l'opera e l'area che vengono acquisite di diritto nel caso previsto dal comma 2. Ai fini della presente legge, si considerano interventi eseguiti in totale difformità dai citati titoli abilitativi gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi, oltre i limiti indicati nel progetto, e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

3. L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire definisce la consistenza dell'area da acquisire, previo frazionamento catastale effettuato dall'ufficio tecnico comunale, ovvero, in caso di carenza di organico e/o delle necessarie strumentazioni topografiche, da tecnici esterni all'amministrazione. L'atto di accertamento dell'inottemperanza, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che ai sensi dell'articolo 31, comma 6, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche è eseguita gratuitamente. L'accertamento dell'inottemperanza comporta, altresì, l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila euro ad un massimo di 20 mila euro, in relazione all'entità delle opere.
4. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici.
5. Non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 2 ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui il proprietario della stessa non sia responsabile dell'abuso.
6. Per le opere ultimate eseguite abusivamente su terreni sottoposti a vincoli di cui agli articoli 24 e 26, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, che procede alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. In caso di inerzia o di inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e l'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime si verifica a favore della Regione stessa.

## **Art. 6**

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

In applicazione dell'art. 16, commi 1 e 3, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [\*], in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché di cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'art. 7, comma 3, della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., in assenza di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n. 15/08, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico competente, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri stabiliti all'art. 11 del presente Regolamento.

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

Per le opere eseguite su beni di cui alla parte terza del d.lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. (beni paesaggistici) resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del decreto medesimo.

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

a.	Cambio di destinazione d'uso	
	1.	senza opere
		fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva) euro 2.500 (tremila)
		oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva) euro 3.000 (tremila)
	2.	con opere
		fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva) euro 4.000 (quattromila)
		oltre 20 mq e fino a a 50 mq (di superficie lorda complessiva) euro 5.000 (cinquemila)
		oltre 50 mq e fino a 100 mq (di superficie lorda complessiva) euro 6.000 (seimila)
		oltre 100 mq (di superficie lorda complessiva) euro 8.000 (ottomila)
b.	Ristrutturazione edilizia (art. 10, comma 1, lett. "c", d.P.R. n. 380/2001)	
	1.	modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture euro 10.000 (diecimila)
	2.	modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti euro 15.000 (quindicimila)
	3.	modifiche della sagoma degli edifici euro 20.000 (ventimila)
	4.	demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti euro 25.000 (venticinquemila)

[\*]

Art. 16

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

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.

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

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.

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

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

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

## Art. 7

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

In applicazione dell'art. 18, commi 1 e 3, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [\*], in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico competente, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri stabiliti all'art. 11 del presente Regolamento.

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

a.	Opere non quantificabili in termini di volume e di superficie	euro 3.000 (tremila)
b.	Cambio di destinazione d'uso	
1.	senza opere	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 3.000 (tremila)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 3.500 (tremilacinquecento)
2.	con opere	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 3.500 (tremilacinquecento)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 4.000 (quattromila)
	oltre 50 mq e fino a 100 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 5.000 (cinquemila)
	oltre 100 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 6.000 (seimila)
c.	Ristrutturazione edilizia (art. 10, comma 1, lett. "c", d.P.R. n. 380/2001)	
1.	modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture	euro 8.000 (ottomila)
2.	modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti	euro 10.000 (diecimila)
3.	modifiche della sagoma degli edifici	euro 12.000 (dodicimila)
4.	demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	euro 14.000 (quattordicimila)
d.	Nuova edificazione: interventi non computabili in termini di volume	
1.	fino a 10 mq	euro 10.000 (diecimila)
2.	oltre 10 mq e fino a 25 mq	euro 12.000 (dodicimila)
3.	oltre 25 mq	euro 14.000 (quattordicimila)
e.	Nuova edificazione: interventi computabili in termini di volume (edifici principali e pertinenze)	
1.	fino a 100 mc	euro 14.000 (quattordicimila)
2.	oltre 100 mc e fino a 200 mc	euro 18.000 (diciottomila)
3.	oltre 200 mc e fino a 350 mc	euro 22.000 (ventiduemila)
4.	oltre 350 mc e fino a 500 mc	euro 26.000 (ventiseimila)
5.	oltre 500 mc	euro 30.000 (trentamila)

[\*]

Art. 18

*(Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo)*

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere a proprie spese entro un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la demolizione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.
3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, 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.

## Art. 8

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

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

a.	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> (nell'ambito della stessa categoria generale ex art. 7 legge regionale n. 36/87)	
1.	<b>senza opere</b>	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 1.500 (millecinquecento)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 2.000 (duemila)
2.	<b>con opere</b>	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 2.000 (duemila)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 4.000 (quattromila)
b.	<b>Variazioni a titoli edilizi già acquisiti</b>	
1.	interventi di cui all'articolo 22, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie)	euro 4.000 (quattromila)
2.	interventi di cui all'articolo 22, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, come definita all'art. 17 della legge regionale n. 15/08)	euro 4.000 (quattromila)

*(la tabella segue a pagina successiva)*

	<i>Interventi di cui all'articolo 22, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10, all'articolo 6 e 6-bis):</i>	
c.	Opere non quantificabili in termini di volume e di superficie	euro 1.500 (millecinquecento)
d.	Interventi non computabili in termini di volume	
1.	fino a 10 mq	euro 2.000 (duemila)
2.	oltre 10 mq e fino a 25 mq	euro 3.000 (tremila)
3.	oltre 25 mq	euro 4.000 (quattromila)
e.	Interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. a) (qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio)	euro 5.000 (cinquemila)
f.	Interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. b) (qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio)	euro 8.000 (ottomila)
g.	Interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. c) (diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)	
1.	ripristino o sostituzione elementi costitutivi dell'edificio	euro 10.000 (diecimila)
2.	inserimento nuovi elementi e impianti	euro 11.000 (undicimila)
3.	modifiche della sagoma degli edifici	euro 13.000 (tredicimila)
4.	demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	euro 15.000 (quindicimila)
h.	Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale	
1.	fino a 100 mc	euro 7.000 (settemila)
2.	oltre 100 mc e fino a 250 mc	euro 11.000 (undicimila)
3.	oltre 250 mc e fino a 500 mc	euro 13.000 (tredicimila)
4.	oltre 500 mc	euro 15.000 (quindicimila)

Nel caso in cui gli interventi abusivi interessino immobili vincolati di cui al Capo II, Sezione III, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii.:

- le sanzioni previste per gli abusi di cui alla lettere "a", "b", "c", "d", "e" sono incrementate di euro duemila (duemila);
- le sanzioni previste per gli abusi di cui alla lettera "g" sono sempre pari al valore massimo di euro 15.000 (quindicimila).
- le sanzioni previste per gli abusi di cui alla lettera "h", indipendentemente dall'entità volumetrica, sono sempre pari al valore massimo di euro 15.000 (quindicimila).

In applicazione dell'art. 19, comma 2, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii. [\*], nel caso in cui gli interventi edilizi abusivi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., interessino immobili vincolati di cui al Capo II, Sezione III, della legge regionale 11.08.2008, n. 15 e ss.mm.ii., l'ente preposto alla tutela del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi e applica una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 2.500 (duemilacinquecento) a un massimo di euro 25.000 (venticinquemila), in relazione alla gravità dell'abuso, secondo il seguente prospetto:

	Interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, su immobili vincolati	
	1. fino a 100 mc	euro 10.000 (diecimila)
	2. oltre 100 mc e fino a 250 mc	euro 15.000 (quindicimila)
	3. oltre 250 mc e fino a 500 mc	euro 20.000 (ventimila)
	4. oltre 500 mc	euro 25.000 (venticinquemila)

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

[\*]

Art. 19

*(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività)*

1. Fermo restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di 15 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.
2. Fatto salvo quanto previsto per i beni paesaggistici dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi e applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila 500 euro a un massimo di 25 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 37, comma 3, del d.p.r. 380/2001, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso.
4. La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

## **Art. 9**

*Oblazione per sanatoria interventi assoggettati ad accertamento di conformità.*

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



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

- a) nel caso previsto dall'articolo 15 della legge, nonché dall'art. 5 del presente Regolamento, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione, secondo i criteri stabiliti al successivo art. 11;
- b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, nonché dagli articoli 6 e 7 del presente Regolamento, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione, secondo i criteri stabiliti al successivo art. 11; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione, ove quest'ultimo è determinato in riferimento ai valori stabiliti ai sensi di legge dal vigente "Regolamento comunale dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure in materia edilizia";
- c) nei casi previsti dall'articolo 19, nonché dall'articolo 8 del presente Regolamento, di un importo da un minimo di euro 1.000 (mille) ad un massimo di euro 10.000 mila (diecimila), in relazione alla gravità dell'abuso, secondo il seguente prospetto:

a.	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> (nell'ambito della stessa categoria generale ex art. 7 legge regionale n. 36/87)	
	1. senza opere	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 1.000 (mille)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 1.500 (millecinquecento)
	2. con opere	
	fino a 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 1.500 (millecinquecento)
	oltre 20 mq (di superficie lorda complessiva)	euro 3.000 (tremila)
b.	<b>Variazioni a titoli edilizi già acquisiti</b>	
	1. interventi di cui all'articolo 22, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie)	euro 3.000 (tremila)
	2. interventi di cui all'articolo 22, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, come definita all'art. 17 della legge regionale n. 15/08)	euro 3.000 (tremila)

*(la tabella segue a pagina successiva)*

	<i>Interventi di cui all'articolo 22, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10, all'articolo 6 e 6-bis):</i>	
c.	Opere non quantificabili in termini di volume e di superficie	euro 1.000 (mille)
d.	Interventi non computabili in termini di volume	
	1. fino a 10 mq	euro 1.500 (millecinquecento)
	2. oltre 10 mq e fino a 25 mq	euro 2.000 (duemila)
	3. oltre 25 mq	euro 3.000 (tremila)
e.	Interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. a) (qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio)	euro 4.000 (quattromila)
f.	Interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. b) (qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio)	euro 4.000 (quattromila)
g.	Interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380/2001, previsti dall'art. 22, comma 1, lett. c) (diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)	
	1. ripristino o sostituzione elementi costitutivi dell'edificio	euro 6.000 (seimila)
	2. inserimento nuovi elementi e impianti	euro 7.000 (settemila)
	3. modifiche della sagoma degli edifici	euro 8.500 (ottomilacinquecento)
	4. demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	euro 10.000 (diecimila)
h.	Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale	
	1. fino a 100 mc	euro 5.000 (cinquemila)
	2. oltre 100 mc e fino a 250 mc	euro 7.000 (settemila)
	3. oltre 250 mc e fino a 500 mc	euro 8.500 (ottomilacinquecento)
	4. oltre 500 mc	euro 10.000 (diecimila)

[\*]

Art. 22

*(Accertamento di conformità)*

1. Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.

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

a) 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 del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, 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. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le conformità di cui al comma 1.

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

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

## Art. 10

### *Sanzioni per mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità*

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

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

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

---

[\*]

Art. 24 (L) – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

## **Art. 11**

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

Il presente articolo individua un modello di calcolo elementare finalizzato a determinare convenzionalmente l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, individuato ai soli fini dell'applicazione della legge regionale n. 15/08 e delle disposizioni di cui all'art. 6, comma 1, all'art. 7, comma 1, nonché all'art. 9, comma 1, lett. a) e b), del presente Regolamento comunale.

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

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

5. i parametri unitari di base, ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, sono introdotti nei due seguenti schemi di calcolo, distinti per le fattispecie di cui alle successive lettere "A" e "B":

A. Abusi enucleabili come ampliamento

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

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

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

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

**Valore Precedente = 0 (zero)**

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

B. Abusi non individuabili come ampliamento:

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

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

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

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

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

## **Art. 12**

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

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

## **Art. 13**

### *Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale*

Ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 15/2008 [\*] in caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241/90, o in via giurisdizionale, il dirigente competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica una sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile, o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato in conformità alle disposizioni di cui all'art. 11 del presente Regolamento. Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato, è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante segnalazione certificata di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 23, comma 01, del d.P.R. n. 380/2001, qualora il dirigente competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

---

[\*]

Art. 20

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

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

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

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

## **Art. 14**

### *Rateizzazione delle sanzioni*

In attuazione dell'art. 26 della legge 24.11.1981, n. 689 [\*], il Comune può disporre, su richiesta degli interessati che si trovino in condizioni economiche disagiate, che le sanzioni amministrative pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal presente Regolamento vengano pagate in rate mensili da tre a trenta, a condizione che ciascuna rata non sia inferiore a euro 15,49 (quindici/quarantanove). In ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento. Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dal Comune, l'obbligato è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.

La rateizzazione è accordata alle seguenti specifiche condizioni:

- a. le condizioni economiche disagiate devono essere adeguatamente documentate con attestazione ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente);
- b. per le somme da esigere inferiori a euro 5.000 (cinquemila), il parametro per l'accesso all'istituto della rateizzazione è stabilito dall'indicatore ISEE non superiore a 15.000;
- c. l'importo minimo della somma da esigere rateizzabile è fissato in euro 100,00 (cento);

- d. gli importi rateizzati sono maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al momento della concessione della rateizzazione;
- e. gli interessati devono presentare apposita istanza di rateizzazione provvedendo alla costituzione di idonea garanzia a copertura dell'esatto adempimento dell'obbligazione assunta nei confronti del Comune,
- f. la succitata garanzia è prestata ai sensi di legge nonché nel rispetto dei requisiti analogicamente stabiliti dal Comune nell'ambito del vigente "Regolamento comunale dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure in materia edilizia", con riferimento alla rateizzazione del contributo di costruzione nonché alle specifiche indicazioni di cui all'art. 17, par. 17.6, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 16.12.2015 [\*\*\*]
- g. l'omesso o il tardivo pagamento anche di una sola rata comporterà la decadenza del beneficio della rateizzazione, con conseguente obbligo di pagare il residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione, da versarsi entro trenta giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere da parte del Comune, con l'avvertenza che il decorso infruttuoso di detto termine comporta l'escussione della polizza fidejussoria costituita a garanzia degli adempimenti
- h. il beneficio della rateizzazione è concesso esclusivamente nel caso in cui il richiedente non risulti moroso relativamente a precedenti concessioni di rateizzazioni;
- i. le rate ammesse per la dilazione devono essere comunque in numero tale per cui la scadenza dell'ultima di esse non sia prevista per una data posteriore al quarto anno dalla data di notifica dell'illecito amministrativo rateizzato;

Tali criteri potranno essere motivatamente derogati nel caso in cui dalla dichiarazione dell'interessato e dalla ulteriore documentazione prodotta emergano situazioni familiari e personali di particolare disagio economico, indipendenti dall'indicatore ISEE.

L'istanza di rateizzazione è presentata con autonoma richiesta sottoposta all'imposta di bollo.

---

[\*]

Art. 26

(Pagamento rateale della sanzione pecuniaria)

L'autorità giudiziaria o amministrativa che ha applicato la sanzione pecuniaria può disporre, su richiesta dell'interessato che si trovi in condizioni economiche disagiate, che la sanzione medesima venga pagata in rate mensili da tre a trenta; ciascuna rata non può essere inferiore a lire trentamila. In ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento. Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dall'autorità giudiziaria o amministrativa, l'obbligato è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.

[\*\*\*]

17.6 Elementi per la disciplina delle obbligazioni contrattuali tra soggetto attuatore e Comune

(...)

Detta garanzia, che deve essere valida ed efficace fino al relativo svincolo disposto con apposito provvedimento dal Comune di Cisterna di Latina a seguito dell'integrale adempimento da parte dell'operatore dell'obbligazione principale, può essere costituita esclusivamente in uno dei seguenti modi alternativi:

- denaro o titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore del Comune di Cisterna di Latina;
- fidejussione bancaria, rilasciata da impresa autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività bancaria, iscritta nell'apposito albo tenuto dalla medesima Banca d'Italia ed in regola con quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lettera b), della Legge n. 348 del 10 giugno 1982 e s.m.i., oppure fidejussione assicurativa, rilasciata da primaria impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi che sia comunque di gradimento del Comune di Cisterna di Latina.



In caso di prestazione di fideiussione bancaria o assicurativa queste dovranno: a) essere prodotte in originale con espressa menzione del garante, del debitore garantito, del beneficiario della garanzia e dell'oggetto di questa; b) essere esplicite, dirette, irrevocabili, incondizionate; c) prevedere espressamente: c.1) la rinuncia irrevocabile del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile; c.2) la rinuncia irrevocabile del garante ad opporre al Comune di Cisterna di Latina tutte le eccezioni sollevabili in base agli artt. 1936, 1941, 1945, 1947 e 1955 del codice civile e ad esercitare i diritti e le facoltà sanciti da tali disposizioni; c.3) la rinuncia irrevocabile del garante all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2, del c.c. nonché l'espressa esclusione convenzionale dell'operatività dei termini di decadenza di cui all'articolo 1957 c.c., con permanenza del vincolo, in deroga a detto art. 1957, anche nel caso in cui il Comune non abbia proposto istanza contro il concessionario o non l'abbia coltivata; c.4) l'operatività della garanzia entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Cisterna di Latina, con obbligo del garante ad eseguire il pagamento tramite bonifico bancario a favore del Comune beneficiario entro l'anzidetto termine a prescindere dal rapporto garantito e senza opporre eccezioni attinenti all'esistenza, alla validità, all'efficacia ed alla vicenda di tale rapporto ed anche senza il consenso dell'operatore concessionario, al-quale il Comune di Cisterna di Latina trasmetterà un semplice avviso; c.5) che il mancato pagamento da parte dell'operatore concessionario del premio iniziale, degli eventuali supplementi o del corrispettivo per la Garanzia nonché altre eventuali eccezioni relative al rapporto tra il Soggetto Garante e il citato operatore concessionario non potranno in nessun caso essere opposti al Comune di Cisterna di Latina a carico del quale, inoltre, non graveranno né imposte né spese né ogni altro eventuale onore, relativo e conseguente alla fideiussione; c.6) che nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune di Cisterna di Latina, anche nel caso in cui il soggetto concessionario sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione; c.7) l'espressa rinuncia del garante ad ogni difesa, eccezione, diritto di compensazione, ricorso od istanza nei confronti del Comune di Cisterna di Latina, in relazione alle obbligazioni assunte con la fideiussione; c.8) che per le controversie riguardanti l'esecuzione della polizza, tra il Comune di Cisterna di Latina ed il Soggetto Garante, è competente l'Autorità giudiziaria di Latina; c.9) l'approvazione delle clausole di cui sopra, per quanto occorre, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

## **Art. 15**

### *Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie*

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

- a. alla restituzione delle anticipazioni sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 29 della legge regionale n. 15/08 [\*], ovvero al finanziamento degli interventi di riduzione in pristino da parte del Comune;
- b. all'incentivazione della produttività del personale e della retribuzione di risultato dei funzionari assegnati ai centri di responsabilità che hanno effettuato prestazioni correlate al controllo dell'attività edilizia, con le modalità e i criteri previsti in sede di contrattazione decentrata integrativa del personale e adottati in apposito regolamento [\*\*\*];
- c. allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati all'ottimizzazione dell'attività amministrativa correlata alla prevenzione degli abusi, attraverso l'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione, di implementazione delle banche dati per il controllo e il miglioramento della capacità di spesa per centri di costo nonché all'ammodernamento e all'accrescimento dell'efficienza dell'ente e dei servizi ai cittadini, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

---

[\*]

Art. 29

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

1. Al fine di concedere ai comuni anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi di acquisizione al patrimonio comunale degli immobili abusivi nonché sulle spese afferenti alla predisposizione degli strumenti urbanistici relativi ai nuclei edilizi abusivi, è istituito, presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, un apposito fondo regionale di rotazione.

2. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, le modalità di gestione del fondo, i criteri e le priorità per il riparto delle risorse tra i comuni e per la restituzione delle somme anticipate.
3. I comuni restituiscono le anticipazioni utilizzando prioritariamente gli introiti derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie.
4. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai comuni inadempienti.

[\*\*]

Art. 30

*(Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)*

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, introitati dai comuni, sono destinati prioritariamente:

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

[\*\*\*]

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

## **Art. 16**

### *Costituzione di parte civile*

Considerato che:

- in base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati in base a legge che comprometta l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendolo in tutto o in parte, obbliga l'autore del fatto al risarcimento nei confronti dello Stato e l'azione di risarcimento del danno ambientale, anche se esercitata in sede penale, è promossa dallo Stato, nonché dagli enti territoriali sui quali incidano i beni oggetto del fatto lesivo;
- il Comune, quale ente autonomo territoriale, oltre ad avvalersi delle sue potestà normative, dei suoi poteri di autorizzazione, di controllo e di intervento al fine dell'osservanza da parte dei privati delle norme in materia di edilizia, è legittimato ed ha la facoltà di avvalersi dei comuni mezzi privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità;
- il titolo del Comune per la costituzione di parte civile nei reati edilizi nasce dal potere dovere di tutela dell'abitabilità dell'ambiente urbano nel suo complesso,

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

**Art. 17***Rinvio dinamico e riferimenti normativi*

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

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

**Art. 18***Disposizioni transitorie e finali*

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