



COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area II[^] - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

Servizio Urbanistica

Allegato "A"

Regolamento comunale

"Criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dalla L.R. 11/08/2008, n. 15



Copia conforme
all'originale, all'allegato
alla deliberazione 2^a
Consiglio Comunale
n. 47 del 22.12.2014

Il Responsabile
Donisa

Cerveteri, 12.01.2015

Il Sindaco
Alessio Pascucci

Il Dirigente
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 15 dicembre 2014 -----



Criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dalla L.R. 11/08/2008, n. 15

SOMMARIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni

Art. 4 - Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Art. 5 - Emissione delle sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

Art. 6 - Destinazione dei proventi

Art. 1

(Oggetto del Regolamento)

Oggetto del presente Regolamento è quello di stabilire dei criteri oggettivi ed univoci per la determinazione della sanzioni pecuniarie/amministrative per gli abusi edilizi previsti dalla Legge Regionale 11/08/2008, n. 15 recante "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

Art. 2

(Ambito di applicazione)

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla L.R. n. 15/2008, Capo II, Sezione II "Sistema sanzionatorio - Procedure ordinarie".

Art. 3

(Determinazione delle sanzioni)

➤ La sanzione pecuniaria di cui all'art. 13, comma 1, della L.R. n. 15/2008 che così prevede:

"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."

Tali sanzioni sono così determinate:

- | | |
|--|------------|
| a) Nel caso di lavori legittimati con D.I.A, per un intervento | € 500,00 |
| b) Nel caso di lavori legittimati con D.I.A, per due interventi | € 750,00 |
| c) Nel caso di lavori legittimati con D.I.A, per più di due interventi | € 1.000,00 |
| d) Nel caso di lavori legittimati con Permesso di Costruire | € 1.500,00 |

➤ La sanzione pecuniaria di cui all'art. 15, comma 3, della L.R. n. 15/2008 che così prevede:

"L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'inglunzione 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."

Tali sanzioni, in relazione all'entità delle opere, sono così determinate:

- | | |
|--|-------------|
| a) Opere non quantificabili in termini di volume e di superfici: | € 2.000,00 |
| b) Interventi pertinenziali: | |
| - fino a 10 mq | € 3.000,00 |
| - oltre 10 mq e fino a 25 mq | € 4.000,00 |
| - oltre 25 mq | € 5.000,00 |
| c) Interventi in edifici residenziali, commerciali, direzionale, produttivi, artigianali, turistico-ricettivi, ecc.: | |
| 1) fino a mc 100 | € 7.000,00 |
| 2) oltre 100 mc e fino a mc 200 | € 10.000,00 |
| 3) oltre 200 mc e fino a mc 350 | € 13.000,00 |
| 4) oltre 350 mc e fino a mc 500 | € 16.000,00 |
| 5) oltre 500 mc | € 20.000,00 |

Nei casi in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati in zone soggette ai vincoli di cui agli artt. 24 e 26 della L.R. n. 15/2008, comprese quelle soggette a vincolo paesaggistico ex D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", quelle soggette a vincolo idrogeologico elevato o molto elevato, nonché quelle comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e compresi nelle zone omogenee di tipo A del DM n. 1444/68, la sanzione prevista per gli abusi della lettera a) sarà incrementata di € 2.000,00, quelle previste alla lettera b) saranno incrementate di € 5.000,00, mentre quelle previste alla lettera c), indipendentemente dall'entità volumetrica saranno sempre pari al valore massimo di € 20.000,00.

➤ Le sanzioni pecuniarie di cui:

> all'art. 16, comma 3 della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"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."

> all'art. 18, comma 3 della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"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."

> all'art. 20, comma 1 della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21nonies 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."

> all'art. 22, comma 2, lett. a) e b) della L.R. n. 15/2008, che così prevedono:

"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;"

Tali sanzioni saranno commisurate al valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dell'immobile sarà determinato in base al valore al metro quadrato (mq) rilevabile dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le specifiche zone e/o microzone presenti sul territorio comunale attraverso la consultazione del sito internet www.agenziaterritorio.it, tenendo comunque conto che dopo la prevista incorporazione dell'Agenzia del Territorio nell'Agenzia delle Entrate (art. 23-quater del Decreto Legge n. 95/2012), di conseguenza i rispettivi siti internet istituzionali saranno integrati gradualmente in un unico sito.

Nel caso in cui siano presenti quotazioni minime e massime i valori da applicare saranno adottati in relazione diverse tipologie d'intervento e più specificatamente sarà applicato il valore massimo per le tipologie di cui all'art. 22, comma 2, lettera a) della L.R. n. 15/2008, mentre si applicherà il valore minimo per l'art. 22, comma 2, lettera b) e per l'art. 20 della medesima Legge regionale.

L'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore di mercato dell'immobile post realizzazione delle opere abusive ed il valore di mercato dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

La determinazione del "costo di costruzione" di cui all'art. 22, comma 2 lettera b), dovrà essere effettuata dal professionista incaricato tramite apposito computo metrico estimativo, riferito all'ultimo prezziario per lavori edili della Regione Lazio pubblicato sul B.U.R.L., da redigersi in forma di perizia giurata.

> Le sanzioni pecuniarie previste all'art. 16, comma 4, della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"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."

Tali sanzioni verranno calcolate in base alla gravità dell'abuso come di seguito determinate:

- | | |
|--|------------|
| a) interventi di manutenzione straordinaria che non abbiano comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio | € 2.500,00 |
| b) interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo che non abbiano comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio. | € 5.000,00 |

- c) Interventi di cambio di destinazione d'uso con le seguenti specifiche dimensionali:
- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1) fino a 20 mq | € 6.000,00 |
| 2) oltre 20 mq e fino a 35 mq | € 8.000,00 |
| 3) oltre 35 mq e fino a 50 mq | € 10.000,00 |
| 4) oltre 50 mq | € 12.000,00 |

- d) interventi di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio con le seguenti specifiche dimensionali:
- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1) fino a 20 mq | € 8.000,00 |
| 2) da 20 mq e fino a 35 mq | € 12.000,00 |
| 3) da 35 mq e fino a 50 mq | € 20.000,00 |
| 4) oltre 50 mq | € 25.000,00 |

Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo n. 167 del decreto medesimo.

➤ Le sanzione pecuniaria prevista all'art. 18, comma 4, della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"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."

Tali sanzioni saranno determinate in funzione della gravità dell'abuso edilizio come di seguito specificato:

- | | |
|---|-------------|
| a) Interventi non quantificabili in termini di volume e superficie | € 3.000,00 |
| b) Interventi di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumento della superficie e/o dei volumi | € 5.000,00 |
| c) Interventi di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumento della superficie e/o dei volumi ma con cambio di destinazione | € 8.000,00 |
| d) Interventi di ristrutturazione con ampliamenti | |
| 1) fino a 20 mq | € 10.000,00 |
| 2) da 20 mq e fino a 35 mq | € 15.000,00 |
| 3) da 35 mq e fino a 50 mq | € 20.000,00 |
| 4) oltre 50 mq | € 25.000,00 |
| e) Interventi di nuova costruzione per una volumetria fino a 100 mc | € 20.000,00 |
| f) Interventi di nuova costruzione per una volumetria oltre 100 mc e fino a 150 mc | € 23.000,00 |
| g) Interventi di nuova costruzione per una volumetria oltre 150 mc e fino a 200 mc | € 26.000,00 |
| h) Interventi di nuova costruzione per una volumetria oltre 200 mc | € 30.000,00 |

Nei casi in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico ex D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e compresi nelle zone omogenee A del DM n. 1444/68, la sanzione prevista per gli abusi dalla lettera a) alla c) sarà incrementata di € 2.000,00 mentre per quelli dalla lettera d) alla g) di € 4.000,00.

➤ La sanzione pecuniaria di cui all'art. 19, comma 1, della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di 15 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso."

Tali sanzioni saranno determinate secondo la tipologia dell'abuso come di seguito:

- | | |
|---|-------------|
| a) Interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che non abbiano comportato aumenti di cubatura e di superfici e che non abbiano comportato modifiche della destinazione d'uso di singole unità immobiliari - Realizzazione di recinzioni. | € 1.500,00 |
| b) Opere di ristrutturazione edilizia ivi comprese modifiche di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria catastale - Aumenti delle unità immobiliari. | € 3.000,00 |
| c) Realizzazione di opere pertinenziali nei limiti dimensionali di seguito specificati: | |
| 1) fino a 20 mq | € 4.000,00 |
| 2) oltre 20 mq e fino a 35 mq | € 6.000,00 |
| 3) oltre 35 mq e fino a 50 mq | € 8.000,00 |
| 4) oltre 50 mq | € 10.000,00 |
| d) Interventi di ristrutturazione edilizia mediante la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti in assenza di D.I.A. | € 15.000,00 |

Nei casi in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs n. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e compresi nelle zone omogenee del DM n. 1444/68, la sanzione prevista per gli abusi dalla lettera a) alla c) sarà incrementata di € 3.000,00.

➤ La sanzione pecuniaria di cui all'art. 22, comma 2, lettera c), della L.R. n. 15/2008, che così prevede:

"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."

Tali sanzioni saranno determinate secondo la tipologia dell'abuso come di seguito:

- | | |
|---|------------|
| a) Interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumenti di cubatura e di superficie e che non abbiano comportato modifiche della destinazione d'uso di singole unità immobiliari - Realizzazione di recinzioni. | € 1.000,00 |
| b) Opere di ristrutturazione edilizia ivi comprese modifiche di | |

destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria –
Aumenti delle singole unità immobiliari –Aumenti delle
superficie e cubature fino ad un massimo del 20% della
singola unità immobiliare residenziale preesistente. € 2.500,00

- c) Interventi preordinati alla realizzazione di opere pertinenziali
nei limiti dimensionali sotto specificati:
- 1) fino a 20 mq € 4.000,00
 - 2) oltre 20 mq e fino a 35 mq € 5.000,00
 - 3) oltre 35 mq e fino a 50 mq € 6.000,00
 - 4) oltre 50 mq € 8.000,00
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia preordinate alla
demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti. € 10.000,00

Art. 4

(Sanzioni e tipologie di abuso non individuate)

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologia previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Dirigente.

Art. 5

(Emissione delle sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento)

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli verranno determinate e applicate mediante ordinanze emesse dal Dirigente dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio, su proposta dell'unità addetta all'antiabusivismo del Servizio Urbanistica, e che le stesse, a notifica avvenuta, in caso di inottemperanza accertata dal medesimo ufficio, verranno trasmesse al Servizio Ragioneria che provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute ovvero, qualora esista, al concessionario della riscossione per il medesimo recupero.

Art. 6

(Destinazione dei proventi)

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento, da versare in apposito capitolo del bilancio, saranno destinate, secondo quanto previsto dall'art. 30, lettera a), b) e c), della L.R. n. 15/2008, mediante apposita determinazione del Dirigente dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio, come di seguito:

- a) alla restituzione delle anticipazione sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 29 della L.R. n. 15/2008 ovvero, in assenza di tali anticipazioni regionali, al recupero delle somme anticipate dal Comune per le demolizioni ed i ripristini;
- 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.
