



COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 17 del 24-03-2026	OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI REVISIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI ALLA LUCE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.105/2024 AL D.P.R. 380/2001 E PREVISTE DALLA L.R. N.15 DEL 11 AGOSTO 2008 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.12/2025.
Proposta N. 95	del 02-10-2025

L'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di Marzo con inizio alle ore 18:00 e seguenti, convocato per determinazione del *PRESIDENTE CARMELO TRAVAGLIA*, con avvisi scritti e consegnati ai signori consiglieri agli indirizzi di posta elettronica personale, si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria, di prima convocazione in PALAZZO DEL GRANARONE e per il pubblico modalità streaming.

Risultano:

		Presente/Assente
GUBETTI ELENA MARIA	SINDACO	Presente
ACCARDO NICOLO'	CONSIGLIERE	Presente
ALESSANDRINI ENRICO	CONSIGLIERE	Presente
BUCCHI LUIGINO	CONSIGLIERE	Presente
DI COLA ANTONELLA	CONSIGLIERE	Presente
PIETROLATI ARIANNA	CONSIGLIERE	Presente
FONDATE ALESSANDRO	CONSIGLIERE	Presente
GALLI ANGELO	CONSIGLIERE	Presente
GERONZI LUIGI	CONSIGLIERE	Presente
LASORELLA ALESSIO VITO	CONSIGLIERE	Presente
MASTRANDREA ANNA	CONSIGLIERE	Presente
MENSURATI ARIANNA	CONSIGLIERE	Presente
MUNDULA LAURA	CONSIGLIERE	Presente
NUCCI CLAUDIO	CONSIGLIERE	Presente

ORSOMANDO SALVATORE	CONSIGLIERE	Presente
PAOLACCI GIANLUCA	CONSIGLIERE	Presente
PAVIN VILMA	CONSIGLIERE	Assente
PIERGENTILI LUCA	CONSIGLIERE	Presente
PILU MARIA ANTONIETTA	CONSIGLIERE	Presente
PROSPERI ADELE	CONSIGLIERE	Presente
RAMAZZOTTI LAMBERTO	CONSIGLIERE	Presente
SALAMONE FEDERICO	CONSIGLIERE	Presente
TRAVAGLIA CARMELO	PRESIDENTE	Presente
VECCHIOTTI EMANUELE	CONSIGLIERE	Presente
ZITO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente

Totale presenti N. 24

Totale assenti N. 1

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti e di assistenza il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GIUSEPPINA ANTONELLI che cura la verbalizzazione.

Assume la presidenza il PRESIDENTE CARMELO TRAVAGLIA, il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti per validamente deliberare, nella presente riunione, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

A cura del Servizio 4^ AREA ASSETTO USO E SVILUPPO DEL TERRITORIO è stata redatta la seguente proposta di deliberazione avente ad oggetto *APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI REVISIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI ALLA LUCE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.105/2024 AL D.P.R. 380/2001 E PREVISTE DALLA L.R. N.15 DEL 11 AGOSTO 2008 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.12/2025*, che viene sottoposta all'esame e all'approvazione del Consiglio comunale.

PREMESSO CHE

il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 27 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, al responsabile del competente ufficio comunale;

le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- a) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- b) L.R. 11.08.2008, n. 15 "vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia".

la qualificazione dell'abuso viene operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche del vigente PRG;

l'attività sanzionatoria in materia edilizia, così come disciplinata dal D.P.R. 380/2001, prevede l'adozione di provvedimenti repressivi che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posta in essere;

la vigente normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie con la corresponsione di somme, stabilite in un importo compreso tra un minimo ed un massimo, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso o alla mancata presentazione e relativo rilascio di idoneo titolo abilitativo;

con D.C.C. n.47 del 22.12.2014 è stato approvato il 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. n.15/2008*";

CONSIDERATO CHE

il Regolamento comunale attualmente in vigore "*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. n.15/2008*" risulta essere superato ad esito delle nuove sovraordinate disposizioni in materia introdotte dalla L. 105/2024, cosiddetta "Salva Casa", al D.P.R. n.380/2001;

il disallineamento, soprattutto circa i nuovi valori massimi e minimi da applicarsi alle diverse

fattispecie di abuso per commisurare la sanzione amministrativa corrispondente, introdotto con le modifiche di cui alla L. n.105/2024 non trova riscontro con i rispettivi valori massimi e minimi e la relativa graduazione previsti nell'attuale Regolamento vigente creando possibili motivi di contenzioso in fase di applicazione delle normative in combinato disposto con il Regolamento comunale in uso;

la suddetta L. n.105/2024 introduce, inoltre, nuove fattispecie di interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio sanabili a fronte della corresponsione di sanzioni amministrative pecuniarie, anche graduate tra un massimo e un minimo differenti e spesso in diminuzione rispetto all'originaria stesura del DPR n.380/2001, come ad esempio quelli disciplinati dall'art.34 ter – “Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo” o dall'art. 36 bis – “accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali”;

la definizione ed il calcolo dell’*“aumento del valore venale dell’immobile”*, meramente richiamato dalla norma sovraordinata ed evidentemente rimandato nella sua applicazione pratica ai regolamenti di competenza comunale, poiché attiene a materie e criteri di estimo e qualora non codificato con criteri definiti e chiari può ingenerare motivi di contenzioso o contestazione nel caso di applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 33 e 34 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii;

a garanzia dell'esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell'azione amministrativa, si rende necessario individuare criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie, previste dal vigente regime sanzionatorio, al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

La recente L.R. n.12 del 30.07.2025 ha operato una serie di semplificazioni in materia di governo del territorio ed ha inciso, tra le altre, anche sulla L.R. n.15/2008 in materia di “Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”;

RICHIAMATO l'art. 27 comma 1 del D.P.R. 380/2001 nel quale si recita *“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi”*;

RITENUTO necessario, al fine di stabilire criteri equi ed univoci per l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, dare agli uffici indirizzi operativi a cui debbano attenersi per la relativa applicazione, in caso di accertata inottemperanza all'ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o in caso di presentazione di titoli abilitativi in sanatoria, soprattutto in virtù delle nuove disposizioni legislative della L. n.104/2024 cosiddetta “Salva Casa”;

VISTA la proposta di “Regolamento di revisione dei criteri e delle modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in materia di abusi edilizi alla luce delle modifiche introdotte dalla L.105/2024 al D.P.R. n.

380/2001 e previste dalla L.R. n.11 del 15 agosto 2008” (all. A), predisposta dai competenti uffici, che risulta essere coerente con le disposizioni vigenti in materia per consentire all’Ente di garantire certezze applicative al complessivo sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale, secondo le normative nazionali e regionali in materia; **PRESO ATTO** che con Deliberazione di Giunta n 154 del 18.09.2025 si è proceduto all’adozione della proposta sopra descritta di “Regolamento di revisione dei criteri e delle modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in materia di abusi edilizi alla luce delle modifiche introdotte dalla L.n.105/2024 al D.P.R. n. 380/2001 e previste dalla L.R. n.11 del 15 agosto 2008”;

CONSIDERATO che la proposta di regolamento dispone anche i criteri attuativi per l’irrogazione della sanzione amministrativa da applicarsi ai sensi degli articoli 167 e 181 del D. Lgs 42/2004, per le ipotesi di presenza di vincoli paesaggistici;

RICHIAMATO l’art. 64 dello Statuto del Comune di Cerveteri che in materia di adozione dei regolamenti prevede testualmente:

“Capo II – Regolamenti ART. 64 – Regolamenti

1. Il Comune di Cerveteri, nel rispetto dei principi fissati dalla legge adotta i regolamenti per disciplinare l’esercizio delle funzioni previste dallo Statuto.

2. L’iniziativa per l’adozione dei regolamenti del Comune appartiene alla Giunta, che formula la relativa proposta, o ad almeno un quinto dei Consiglieri Comunali.

3. I regolamenti comunali, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della loro pubblicazione all’Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi.”

RICHIAMATI i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell’azione amministrativa di cui all’articolo 1 comma 1 della Legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;

VISTI

Il D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.;

La L. n.241/1990 e ss.mm.ii.;

lo Statuto del Comune di Cerveteri approvato con D.C.C. n. 38/2001 e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n.380/2001 e ss..mm.ii.;

la L. 105/2024;

la L.R. del Lazio n.15/2008 e ss.mm.ii.;

la L.R. n.12/2025;

ACQUISITI:

i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

SENTITE le commissioni consiliari competenti;

per i motivi di cui sopra;

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente richiamate e trascritte quali parti integranti del provvedimento:

1. **Di approvare** il Regolamento di revisione dei criteri e delle modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in materia di abusi edilizi alla luce delle modifiche introdotte dalla L.105/2024 al D.P.R. n. 380/2001 e previste dalla L.R. n.11 del 15 agosto 2008 e ss.mm.ii. predisposto dagli uffici comprensivo dei relativi allegati, adottato con D.G.C. n.154 del 18.09.2025;
2. **Di pubblicare** il documento suddetto sul sito istituzionale del Comune di Cerveteri, nelle sezioni Urbanistica ed Edilizia Privata, per la più ampia diffusione dei relativi contenuti;
3. **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

Si dà atto che gli interventi integrali sono contenuti su supporto informatico di registrazione audio e video e riportati in apposita trascrizione automatizzata dell'odierna seduta consiliare che è acquisita al presente verbale.

Il Presidente del Consiglio introduce il punto all'ordine del giorno relativo a **"APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI REVISIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI ALLA LUCE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.105/2024 AL D.P.R. 380/2001 E PREVISTE DALLA L.R. N.15 DEL 11 AGOSTO 2008 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.12/2025."**, dando atto della presenza di un emendamento acquisito al protocollo dell'Ente al n. 15479 del 23/03/2026, sottoscritto dai Consiglieri Galli, Travaglia, Di Cola e Geronzi.

Il Presidente de Consiglio cede quindi la parola al Sindaco che illustra la proposta di deliberazione. Al termine si apre il dibattito con gli interventi dei Consiglieri Ramazzotti, Orsomando, Nucci.

In seguito, il Presidente del Consiglio concede la parola al Consigliere Galli il quale presenta l'emendamento.

Interviene il Sindaco che ribadisce le finalità dell'atto e si dichiara favorevole all'emendamento.

Conclusa la discussione, si procede con gli interventi di replica dei Consiglieri Ramazzotti e Orsomando.

Esaurita la fase del dibattito, il Presidente pone in votazione l'emendamento prot. n. 15479 del 23/03/2026, che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti e votanti n. 23 (Assenti n. Accardo, Pavin)

- Voti favorevoli n. 19;
- Voti contrari n. 1 (Zito);
- Astenuti n. 3 (Alessandrini, Mensurati, Pietrolati).

L'emendamento risulta pertanto approvato.

Successivamente, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione così come emendata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che sono stati acquisiti gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile resi, ai sensi dell'art. 49 del TUEL approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, dal Dirigente della 4^ AREA ASSETTO USO E SVILUPPO DEL TERRITORIO e dal Dirigente della 3^ AREA ECONOMICA FINANZIARIA E PATRIMONIALE;

PRESO ATTO che le competente Commissione consiliare ha esaminato il presente argomento nella seduta del

26/11/2025 come da verbale;

Al termine, su invito del Presidente si procede alla votazione elettronica della proposta di deliberazione, e ne viene proclamato il risultato come segue:

Consiglieri presenti e votanti n. 23 (Assenti n. Accardo, Pavin)

- Voti favorevoli n. 23;
- Voti contrari nessuno;
- Astenuti nessuno.

Pertanto, il Consiglio comunale con l'esito della sopra riportata votazione proclamata dal Presidente

DELIBERA

- Di approvare la proposta di deliberazione che precede avente ad oggetto "**APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI REVISIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI ALLA LUCE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.105/2024 AL D.P.R. 380/2001 E PREVISTE DALLA L.R. N.15 DEL 11 AGOSTO 2008 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.12/2025.**" come emendato a seguito dell'approvazione dell'emendamento prot. n. 15479 del 23/03/2026 che si allega nella versione elaborata dall'Ufficio proponente.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE
CARMELO TRAVAGLIA**

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA GIUSEPPINA ANTONELLI**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005