



COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.DEL

REGOLAMENTO COMUNALE

**REVISIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNARIE 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.11 DEL 15 AGOSTO 2008 e ss.mm.ii.**

SOMMARIO

ART. 1 Obiettivi e Ambito di Applicazione.....	3
ART. 2 Oggetto della Disciplina	3
ART. 3 Principi generali.....	4
ART. 4 Definizioni.....	4
ART. 5 Modalità di pagamento della sanzione amministrativa	6
ART. 6 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) (Art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01).....	7
ART. 7 Sanzione per omessa o tardiva presentazione del Collaudo finale dei lavori previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in Alternativa al P.d.c (S.C.I.A Alternativa al P.d.c) (Art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01)	8
ART. 8 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) (Art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01).....	8
ART. 9 Sanzione amministrativa ai sensi dell'Art. 31 comma 4 bis del D.P.R. 380/01	9
ART. 10 Sanzione amministrativa "Fiscalizzazione" (Art. 33 comma 2 e Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 ess.mm.ii)	10
ART. 11 Criteri di determinazione e calcolo della Sanzione Pecuniaria "Fiscalizzazione" (Art. 33 comma 2 e Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 ess.mm.ii).....	11
ART. 12 Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (Art. 34 bis del D.P.R. 380/01)	15
ART. 13 Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (Art. 36 bis del D.P.R. 380/01)	16
ART. 14 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) o per interventi realizzati in difformità. (Art. 37 commi 2,5 del D.P.R. 380/01)	17



COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

ART. 15 Criteri di Determinazione e modalità di calcolo dell'Aumento del Valore Venale di un immobile	18
ART. 16 Sanzioni amministrative in applicazione delle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.	21
ART. 17 Sanzioni amministrative in applicazione dell'art. 33 comma 3 in caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs, n.42/2004 e ss.mm.ii.	22
ART.18 Costituzione di Parte Civile.....	23
ART.19 Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie ed incentivo allo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente	24
ART.20 Rinvio Dinamico	24
ALLEGATI	24



COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

ART. 1 Obiettivi e Ambito di Applicazione

Il D.P.R. n. 380/2001, così come modificato dalla L.105/2024, 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 due principali fonti normative di riferimento, 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, attualmente, 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. 15 dell'11 Agosto 2008 "Vigilanza sull' Attività Edilizia-Urbanistica"

Il presente Regolamento definisce criteri e modalità di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. 380/01, di competenza Comunale, e la gradualità di applicazione delle stesse in relazione alle fattispecie di abuso corrispondenti ai seguenti articoli del D.P.R. n° 380/2001 così come modificati dalla L. n.105/2024:

Art. 6 bis	Mancata presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori
Art. 23 c.7	Mancata presentazione della S.C.I.A. Alternativa al P.d.C.
Art. 24 c.3	Mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità
Art. 31 c.4 bis	Accertamento dell'Inottemperanza all'ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi
Art. 33 c.2	Accertamento impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi
Art. 33 c.3	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso su immobili vincolati
Art. 34 c.2	Accertamento impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi
Art.34 ter c.3	Sanatoria di Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio
Art. 36 c.2	Sanatoria in Accertamento di conformità
Art. 36 bis	Sanatoria in Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
Art. 37 c.2	Sanatoria di interventi in assenza o in difformità alla S.C.I.A.
Art. 37 c.5	S.C.I.A. spontaneamente presentata con intervento in corso

Lo scopo dell'applicazione del presente regolamento è quello di garantire certezze applicative al complessivo sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale, secondo le normative nazionali e regionali in materia, e si ispira ai principi di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa al fine di operare una coerente graduazione delle sanzioni rapportata alla gravità dell'abuso o della violazione regolamentare commessa.

ART. 2 Oggetto della Disciplina

L'oggetto del presente regolamento è la definizione 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. 380/2001 e previste dalla L.R. n.15 del 11 agosto 2008 e ss.mm.ii..

Il presente regolamento prende atto anche delle "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" emanate dal M.I.T. quale supporto per le Pubbliche Amministrazioni nell'attuazione sull'intero territorio nazionale delle disposizioni del DL Salva Casa., nelle more di eventuali ulteriori indicazioni operative da parte del legislatore statale e di una organica revisione della legislazione regionale (L.R. 15/2008).

Stante l'immediata operatività della nuova disciplina edilizia, con particolare riferimento alla Parte I-Titolo IV del D.P.R. 380/01 in materia di calcolo e determinazione delle "Sanzioni Amministrative", si è ritenuto necessario aggiornare il Regolamento Edilizio - Sanzionatorio che disciplina ed illustra i criteri oggettivi ed univoci sulla modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dagli Art.34,34-ter,36,36-bis e 37 del D.P.R. 380/01 e quelli comminabili nell'ambito dell'attività di vigilanza edilizia ed urbanistica di cui all' Art. 27 del medesimo decreto, in tutti

i casi in cui le norme vigenti demandano al Comune la loro determinazione, da applicare in funzione dell'entità, epoca e fattispecie dell'abuso e che risponda a criteri e principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione.

ART. 3 Principi generali

Le sanzioni pecuniarie del presente regolamento si applicano su parti comuni e per ogni singola unità immobiliare con relative pertinenze e sono stabilite dalla legge e commisurate alla tipologia dell'abuso commesso.

Le sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. si differenziano in due tipologie, in ragione della gravità e complessità dell'abuso:

- a) *Importo fisso;*
- b) *Importo compreso tra un valore minimo e un valore massimo.*

In caso di accertata pluralità di opere edilizie e/o cambi di destinazione d'uso, senza titolo o in difformità dal titolo edilizio, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio giurisprudenziale della "*unitarietà dell'intervento edilizio*", troverà applicazione la sanzione amministrativa prevista per l'intervento complessivamente considerato e/o più rilevante.

La sanzione ha carattere dissuasivo nei confronti dei responsabili degli abusi edilizi e, come tale, non ha carattere estintivo né sostitutivo ma va ad aggiungersi alla demolizione ed a qualsiasi altra misura penale o amministrativa sia pecuniaria che non pecuniaria adottata dal competente Servizio Tecnico, in forza del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente, su proposta del Responsabile del Procedimento, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi, laddove possibile, per analogia alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da agenti della Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi di legge.

ART. 4 Definizioni

Il DPR 380/2001 disciplina l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi prevedendo l'adozione di provvedimenti repressivi che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere rispetto agli interventi edilizi, così come definiti all'art.3 del medesimo Decreto.

Inoltre, ai fini del presente regolamento:

Per **Abuso edilizio**, si intende la difformità tra quanto realizzato e quanto è autorizzato (o autorizzabile) in base alla vigente normativa edilizio-urbanistica.

Per **Costo Unitario di Produzione** C_{UP} , si intende il Costo base di produzione ragguagliato ovvero comprensivo di tutte le spese necessarie per la sua costruzione. Il suddetto valore tiene conto dei costi sostenuti in riferimento all'intero ciclo costruttivo che porta alla realizzazione del prodotto edilizio, dal progetto alle rifiniture.

Per **Costo base di produzione** C_p di un immobile che coincide con il **Valore di mercato Medio dell'immobile** C_c , si intende il costo dell'immobile al suo valore di mercato.

Viene calcolato come definito dalla L.392/1978. Si assume l'ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 determinato su immobili ultimati nel 1997 come valore di partenza, aggiornato con riferimento alla data di applicazione della sanzione in base ai "coefficienti per tradurre valori monetari in valuta del mese" di cui alla tabella FOI dell'ISTAT.

Per **Coefficiente Categoria Catastale T_C** si intende un coefficiente moltiplicativo applicato in base alla categoria catastale presente al N.C.E.U. e riscontrabile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto.

Per **Coefficiente di Classe Demografica C_D** si intende un coefficiente moltiplicativo assegnato in base al numero degli abitanti della città di appartenenza dell'immobile in oggetto come determinato dall'art.17 della L. n.392/1978 e ss.mm.ii.

Per **coefficiente di Ubicazione U_B** si intende un coefficiente moltiplicativo come definito dall'art.18 della L. n.392/1978 e ss.mm.ii. determinato in funzione della Zonizzazione del Territorio di Cerveteri di cui al P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 07.06.1980 n. 3505, n. 5852 del 06.11.1980 e n.5144 del 06.10.1981 e in funzione dell'Art. 2 del D.Lgs. 1444 del 04.04.1968 e precisamente:

<i>A. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi</i>
<i>B. le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 m3/m2</i>
<i>C. le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che non risultino edificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla predente lettera B</i>
<i>D. le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati</i>
<i>E. le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C</i>
<i>F. le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale</i>

Per **Livello di Piano L_P** si intende un coefficiente moltiplicativo come identificato dall'art.19 della L. n.392/1978 e ss.mm.ii. funzione del piano di localizzazione dell'unità immobiliare in oggetto rispetto all'immobile/condominio.

Per **Coefficiente di Vetustà V_E** si intende un coefficiente moltiplicativo come identificato dall'art.20 della L. n.392/1978 e ss.mm.ii. funzione dell'anno decorrente da quello di costruzione dell'immobile in oggetto.

Per **Stato di Conservazione S_{ev}** si intende un coefficiente moltiplicativo come identificato ai sensi dell'art.21 della L. n.392/1978 e ss.mm.ii. funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto.

Per **Superficie convenzionale o omogenizzata SC** si intende la superficie netta dell'intera unità immobiliare o di quella abusivamente realizzata, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Per **Coefficiente di Aggiornamento del costo Base secondo dati ISTAT C_{Istat}** si intende il coefficiente moltiplicativo ISTAT generato tra la data di realizzazione dell'abuso e la data di irrogazione della sanzione pecuniaria amministrativa corrispondente.

Per **Valore Venale** di un immobile V_v, si intende il valore teorico che lo stesso ha su un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima che prescinde dal costo di costruzione e/o realizzazione del bene.

Per **Aumento del Valore Venale dell'immobile AvV (V_{vA} - V_{vP})** si intende la differenza tra il **Valore Venale dell'immobile stato attuale V_{vA}** a seguito dell'esecuzione delle opere abusive (dopo l'intervento) ed il **Valore Venale dell'immobile precedente all'abuso V_{vP}** (prima dell'intervento) e conforme all'ultimo titolo edilizio presentato e/o rilasciato dal Comune.

Per **Valore di Mercato** dell'immobile V_{dM} si intende il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione.



COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Il Dirigente

Per **Valore di Mercato Medio** dell'immobile VM_M si intende la media matematica tra il massimo e il minimo Valore di Mercato dell'immobile identificato dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito.

Per **Valore Unitario di Riferimento** VUR si intende il Valore di Mercato Medio rettificato tramite un coefficiente di rettifica in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

Per **coefficiente di rettifica** C_R della superficie convenzionale si intende un coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito;

Per **Fiscalizzazione** si intende la procedura prevista dal D.P.R. n.380/2001 agli artt.33 e 34 comma 2 e art.38, che si attua quando risulta materialmente impossibile rimuovere una porzione dell'edificio realizzata in violazione delle norme urbanistiche senza danneggiare le parti legittime dello stesso.

In questi casi, anziché procedere con la demolizione, si applica una sanzione pecuniaria che rappresenta un'alternativa alla rimozione fisica dell'opera irregolare che non ne sana però l'illegittimità urbanistico-edilizia. L'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dal soggetto interessato nei confronti dei quali viene emesso l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione. Non spetta all'Amministrazione, bensì al destinatario dell'ordine di demolizione, dare piena prova della sussistenza dei presupposti per accedere al beneficio della fiscalizzazione, tra i quali la commerciabilità del bene.

Per altre terminologie e definizioni utilizzate nel presente Regolamento si rimanda alla loro definizione nelle rispettive normative sovraordinate vigenti.

ART. 5 Modalità di pagamento della sanzione amministrativa

Il provvedimento di irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria è disposto dal Responsabile del Servizio, riporta la motivazione che ha indotto l'emissione, la norma trasgredita, oltre che le modalità di versamento delle sanzioni ingiunte e delle spese connesse ed assegna, per il pagamento, il termine massimo di 30 giorni dalla notificazione, fatto salvo eventuali richieste di rateizzazione.

Trascorsi infruttuosamente i termini assegnati, è disposto, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune, il recupero delle somme ingiunte, maggiorate delle spese e degli interessi legali calcolati sulla sanzione, decorrenti dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il pagamento fino al giorno della consegna degli atti all'agente della riscossione, salvo che la Legge, anche sopravvenuta, disponga diversamente.

I costi e le spese per notificazioni, per valutazioni tecnico-estimative, sostenute o richieste dal Comune di Cerveteri in forza delle previsioni del presente Regolamento, sono a carico degli istanti e/o responsabili degli interventi edilizi considerati.

E' consentita la rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie disciplinate dagli Art. 34-ter, 36, 36 bis e 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ivi compresa la "fiscalizzazione", **per importi superiori a € 2.000,00**, previa presentazione di istanza adeguatamente motivata entro 15 giorni dal ricevimento del provvedimento dirigenziale sanzionatorio.

Il numero massimo di rate non potrà comunque essere superiore a 14 con cadenza trimestrale, da corrispondere a mezzo bonifico bancario.

E' altresì consentita la rateizzazione per le sanzioni amministrative pecuniarie disciplinata dall' Art. 31, per la mancata demolizione di cui all'Art. 33 e la "fiscalizzazione" di cui all' Art 34-bis del D.P.R.380/01, previa presentazione di istanza adeguatamente motivata entro 15 giorni dal ricevimento del provvedimento dirigenziale sanzionatorio, secondo le seguenti modalità:

Importo Sanzione/Fiscalizzazione	Numero di Rate
Fino a € 2.000,00	Unica Soluzione
Da € 2.001,00 ad € 10.000,00	4 Rate
Da € 10.001,00 ad € 20.000,00	8 Rate
Da € 20.001,00 ad € 30.000,00	10 Rate
Da € 30.001,00 ad € 40.000,00	12 Rate
Da € 41.000,00 e oltre	14 Rate

Tab.5.1

La "fiscalizzazione" dell'abuso prende efficacia esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo.

L'importo dilazionato dovrà essere garantito con apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata con espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C., nonché l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta del Comune.

Detta fidejussione, **ad escussione immediata**, dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni garantite ed in ogni caso, la sua estinzione o riduzione, dovrà essere condizionata alla espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La polizza fideiussoria potrà essere rilasciata esclusivamente da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1 Settembre 1993, n.38 e ss.mm.ii., che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Il richiedente, prima di procedere alla sottoscrizione, è tenuto a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie per le pubbliche amministrazioni.

In caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata, l'obbligato decadrà dal beneficio e sarà tenuto, entro il termine previsto per il pagamento della rata successiva e ove già scaduto, entro e non oltre 30 giorni dalla formale contestazione, al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione.

L'Amministrazione, decorsi infruttuosamente i 30 giorni dalla formale contestazione, procederà all'escussione della fidejussione per la parte di sanzione pecuniaria non ancora riscossa e in difetto, procederà alla riscossione coattiva delle somme non versate.

ART. 6 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) (Art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01)

Gli interventi edilizi in sanatoria di cui all' Art. 3 comma 1 lett.b) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., previa presentazione della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, sono soggetti al pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00**;

Qualora l'intervento edilizio di cui all' Art. 3 comma 1 lett.b) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. viene denunciato spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione la sanzione pecuniaria è ridotta di due terzi e pari ad € **333,00**.

ART. 7 Sanzione per omessa o tardiva presentazione del Collaudo finale dei lavori previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in Alternativa al P.d.c (S.C.I.A Alternativa al P.d.c) (Art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01)

L'omessa o tardiva presentazione del certificato di collaudo finale dei lavori con allegata ricevuta di presentazione della variazione catastale, per istanze presentata come Scia Alternativa al P.d.c, oltre 15 giorni successivi alla Comunicazione di fine lavori degli stessi è soggetto al pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 516,00, così come disposto dall' Art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.

Si considera quale data di ultimazione lavori la data di efficacia della SCIA ovvero decorsi 3 anni dalla data di comunicazione inizio lavori o, in assenza, dalla data di protocollo attestante la presentazione dell'istanza.

ART. 8 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) (Art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01)

Per gli interventi edilizi le cui istanze sono state presentate successivamente all' entrata in vigore del D.P.R. 380/01, la mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità da parte del titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

a) Per le istanze di agibilità relative ad interventi edilizie presentati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 o per il quale è stato rilasciato il Regime Straordinario del Condonò di cui alla L.47/85, L.724/94 e L.326/03 di cui agli obblighi di presentazione derivanti dall'Art. 35 comma 19 della L.47/85, si applica una sanzione così ripartita:

Giorni di Ritardo	Importo Sanzione Amministrativa
Fino a 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e/o rilascio condono edilizio	Euro 77,00
Dal 31° al 90° giorno dall'ultimazione dei lavori e/o rilascio condono edilizio	Euro 154,00
Dal 91° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori e/o rilascio condono edilizio	Euro 310,00
Dal 181° giorno dall'ultimazione dei lavori e/o rilascio condono edilizio	Euro 464,00

Tab.8.1

b) Per le istanze di agibilità relative ad interventi edilizie presentati successivamente all' entrata in vigore del D.P.R. 380/01, si applica una sanzione così ripartita:

Giorni di Ritardo	Importo Sanzione Amministrativa
Dal 16° al 30° giorno dall'ultimazione dei lavori	Euro 77,00
Dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori	Euro 154,00
Dal 61° al 90° giorno dall'ultimazione dei lavori	Euro 310,00
Dal 91° giorno dall'ultimazione dei lavori	Euro 464,00

Tab.8.2

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori quella indicata nella Segnalazione certificata di Agibilità, salvo che non sia pervenuta, autonoma comunicazione di ultimazione delle opere.

Le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.

Il dirigente, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adatterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della Scia di agibilità.

ART. 9 Sanzione amministrativa ai sensi dell'Art. 31 comma 4 bis del D.P.R. 380/01

La sanzione amministrativa di cui al presente articolo, si applica agli interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, a seguito di accertata inottemperanza da parte dell'Autorità Competente, all'ingiunzione di demolizione nel termine perentorio di 90 giorni dalla sua notificazione.

Tale sanzione amministrativa pecuniaria, variabile tra un importo **minimo di € 2.000,00 ed un massimo di € 20.000,00**, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, non attiene alla realizzazione dell'abuso edilizio in sé ma bensì alla mancata spontanea ottemperanza all'ordine di demolizione.

La sanzione amministrativa pecuniaria di cui al precedente punto, viene applicata in modo graduato, tenendo conto della gravità del fatto, dell'entità e consistenza dell'abuso commesso e non rimosso, come di seguito determinato:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SANZIONE
OPERE NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O VOLUME	
➤ Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancelli; ➤ Realizzazione di intercapedini accessibili e non accessibili; ➤ Realizzazione di rampe di scale e/o ascensori e relativi vani tecnici; ➤ Movimenti terra; ➤ Altre opere non quantificabili in termini di superficie o volume;	Euro 2.000,00
REALIZZAZIONE E AMPLIAMENTI DI SUPERFICI E VOLUMI NON RESIDENZIALI	
piano interrati e seminterrati, garage, sottotetti	
fino a 30,00 mq	Euro 2.000,00
oltre 30,00 mq e fino a 50,00 mq	Euro 4.000,00
oltre 50,00 mq e fino a 70,00 mq	Euro 6.000,00
oltre 70,00 mq e fino a 100,00 mq	Euro 8.000,00
oltre 100,00 mq	Euro 10.000,00
REALIZZAZIONE E AMPLIAMENTI DI SUPERFICI E VOLUMI RESIDENZIALI	
fino a 100,00 mc	Euro 2.000,00
oltre 100,00 mc e fino a 200,00 mc	Euro 4.000,00
oltre 200,00 mc e fino a 300,00 mc	Euro 6.000,00
oltre 300,00 mc e fino a 500,00 mc	Euro 8.000,00
oltre 500,00 mc	Euro 10.000,00
OPERE PERTINENZIALI	
Tettoie, tettoie - fotovoltaiche, tettoie per autoveicoli, porticati, piscine, soppalchi, cantine o magazzini/ripostiglio	
Fino a 10,00 mq	Euro 2.000,00

Oltre 10,00 mq fino a 25,00 mq	Euro 3.000,00
Oltre 25,00 mq fino a 40,00 mq	Euro 4.000,00
Oltre 40,00 mq fino a 65,00 mq	Euro 5.000,00
Oltre 65 mq della S.L.	Euro 7.000,00
OPERE ACCESSORIE	
Locali Tecnici	
Fino a 5 mq	Euro 2.000,00
Da 5,01mq a 10 mq	Euro 3.000,00
Oltre 10,01 mq	Euro 4.000,00

Tab.9.3

Nel caso gli abusi sopra indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo Paesaggistico, ex D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, nonché quelle comunque vincolate in base a leggi statali e/o regionali comprese nelle zone omogenee di tipo A del D.M. 1444/68, la sanzione è sempre irrogata nella misura massima prevista dal D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 10 Sanzione amministrativa "Fiscalizzazione" (Art. 33 comma 2 e Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 ess.mm.ii)

Gli interventi edilizi ammessi al regime della fiscalizzazione sono:

- interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (ai sensi dell'articolo 33 del Testo Unico Edilizia, D.P.R. 380/2001);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 34 del Testo Unico Edilizia, D.P.R. 380/2001);
- interventi eseguiti in base a permesso annullato (ai sensi dell'articolo 38 del Testo Unico Edilizia, D.P.R. 380/2001).

Le modalità di calcolo della sanzione amministrativa sono:

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, eseguiti su immobili ad uso residenziale** e riconducibili all'Art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/01, ovvero eseguiti in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire o Scia Alternativa al P.d.c. e qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, non possano essere demoliti senza pregiudicare la parte dell'immobile eseguita in conformità, secondo il disposto dell' Art 33 comma 2: *"il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base delle tabelle FOI dell' ISTAT "attualizzato all'anno di richiesta fiscalizzazione¹.*
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, eseguiti su immobili diversi da quello abitativo** e riconducibili all' Art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/01, ovvero eseguiti in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire o Scia Alternativa al P.d.c., qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non possano essere demoliti senza pregiudicare la parte dell'immobile eseguita in conformità, secondo il disposto dell' Art 33 comma 2 *"la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio"* determinato secondo quanto disposto all'Art.15 del presente regolamento.

¹ Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato – Sentenze n. 1,2,3, dell'08.03.2024

ART. 11 Criteri di determinazione e calcolo della Sanzione Pecuniaria "Fiscalizzazione" (Art. 33 comma 2 e Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 ess.mm.ii)

1. CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE (C_{UP})

Il costo unitario di produzione è dato dal prodotto dei suddetti coefficienti:

$$C_{UP} = C_c \cdot T_c \cdot C_D \cdot U_B \cdot L_P \cdot V_E \cdot S_{Cv}$$

a) Determinazione del Costo Base di Produzione (C_c)

Ai fini della determinazione delle sanzioni previste dagli artt.33 e 34 comma 2, per i soli edifici adibiti ad abitazione, il costo di costruzione è ragguagliato al "costo base di produzione".

Si assume come Costo Base di Produzione l'ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 determinato su immobili ultimati nel 1997 pari ad € 748,86. Tale valore dovrà essere aggiornato con riferimento alla data di applicazione della sanzione in base ai "coefficienti per tradurre valori monetari in valuta del mese" di cui alla tabella FOI dell'ISTAT.

b) Tipologia di Categoria Catastale (T_c)

Per la determinazione del coefficiente (T_c) si fa riferimento alla categoria catastale presente al N.C.E.U. e riscontrabile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

Per i manufatti accatastati in tipologia C e/o D, ai fini del calcolo in oggetto, si assume la tipologia catastale dell'alloggio o unità immobiliare a cui è pertinenza².

COEFFICIENTE CATEGORIA CATASTALE (T_c)			
TIPO ABITAZIONI		CATEGORIA CATASTALE	COEFF. (T_c)
Signorili		A1	2,00
Civili		A2	1,00
Economiche		A3	0,80
Popolari		A4	0,60
Ultrapopolari		A5	0,50
Rurali		A6	0,70
Villini		A7	1,20
Alloggi tipici dei luoghi		A11	0,60

Tab.11.1

c) Coefficiente o Classe Demografica (C_D)

Per il comune di Cerveteri con circa 40.000 abitanti, si assume come coefficiente Demografico il valore (C_D) = 0,90

² Ad esempio per una autorimessa da fiscalizzare – locale accessorio ad alloggio di un condominio in cat.A2 si assume come tipologia catastale la A2 e quindi il relativo coefficiente 1,25

COEFFICIENTE DEMOGRAFICO (C _D)	
ABITANTI COMUNE	COEFF
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

Tab.11.2

e) Coefficiente di Ubicazione (U_B)

In base alle zone di P.R.G. vigente, ne derivano i seguenti Coefficienti di ubicazione:

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U _B)		
COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.
Agricole Zone R1, R2 e R2 del P.R.G. di Cerveteri		0,85
Centro Edificato Zone Cerenova – Campo di Mare – Valcanneto e le Zone di Espansione E del P.R.G. di Cerveteri;		1,00
Centro Storico Zone A1 e A2 del P.R.G. di Cerveteri		1,10

Tab.11.3

f) Livello di Piano (L_P)

il Coefficiente moltiplicativo L_p si applica ad immobili con almeno 3 piani fuori terra, altrimenti per immobili monofamiliari di uno o due piani si intende pari a 1,00.

COEFFICIENTE DI PIANO (L _P)	
PIANO	COEFF
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

Tab.11.4

(*) Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

g) Coefficiente di Vetustà (V_E)

Il coefficiente di vetustà da assumere è quello decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

COEFFICIENTE DI VETUSTA (V _E)			
ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.
da 1 a 5	1,000	31,00	0,795
6	0,990	32,00	0,790
7	0,980	33,00	0,785
8	0,970	34,00	0,780
9	0,960	35,00	0,775
10	0,950	36,00	0,770
11	0,940	37,00	0,765
12	0,930	38,00	0,760
13	0,920	39,00	0,755
14	0,910	40,00	0,750
15	0,900	41,00	0,745
16	0,890	42,00	0,740
17	0,880	43,00	0,735
18	0,870	44,00	0,730
19	0,860	45,00	0,725
20	0,850	46,00	0,720
21	0,845	47,00	0,715
22	0,840	48,00	0,710
23	0,835	49,00	0,705
24	0,830	50,00	0,700
25	0,825	oltre	0,700

Tab.11.5

h) Coefficiente riferito allo Stato di Conservazione (S_{Cv})

Secondo il dettato dell'Art. 21 della L. 392/1978, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

STATO	COEFF
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Tab.11.6

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

e/o di ogni altro elemento utile a connaturare e definire in maniera più oggettiva possibile lo stato di conservazione dell'immobile.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

2. CALCOLO SANZIONE AMMINISTRATIVA (S) PREVISTA DALL' ART. 33 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/01

La Sanzione Amministrativa (S) "Fiscalizzazione" calcolata ai sensi dell'Art. 33 comma 2 del D.P.R. 380/01 è calcolata come il doppio del prodotto tra il Costo Unitario di Produzione (C_{UP}), la Superficie convenzionale dell'abuso (S_C), il Coefficiente di Aggiornamento del costo Base secondo dati ISTAT (C_{Istat})

$$S = (C_{UP} \cdot S_C \cdot C_{Istat}) \cdot 2$$

3. CALCOLO SANZIONE AMMINISTRATIVA (S) PREVISTA DALL' ART. 34 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/01

La Sanzione Amministrativa (S) "Fiscalizzazione" calcolata ai sensi dell'Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 è calcolata o come il triplo del prodotto tra il Costo Unitario di Produzione (C_{UP}), la Superficie convenzionale dell'abuso (S_C), il Coefficiente di Aggiornamento del costo Base secondo dati ISTAT (C_{Istat})

$$S = (C_{UP} \cdot S_C \cdot C_{Istat}) \cdot 3$$

i) Modalità di Calcolo della Superficie Convenzionale o omogenizzata (S_C)

Alla Superficie convenzionale o omogenizzata (S_C) vanno aggiunte le eventuali superfici delle pertinenze esclusive nella percentuale sancita dall'articolo 13 della Legge 392/1978:

1. superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
2. 50% della superficie delle autorimesse singole;
3. 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
4. 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

5. 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
6. 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

Per la misura delle superfici pertinenziali di uso esclusivo, quali balconi, terrazzi, porticati, tettoie e similari, si considera la superficie lorda degli stessi, fino al loro perimetro esterno;

Per la misura delle superfici pertinenziali di uso esclusivo, quali aree scoperte o a verde sia esse in condominio o ad uso esclusivo, si considera la superficie lorda misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se delimitata da un muro di confine, fino alla mezzzeria dello stesso;

Per la misura delle superfici pertinenziali accessorie, quali cantine, soffitte, sottoscala e assimilati, ove non costituiscano unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comune con altra unità immobiliare.

Alla superficie di cui al comma 1. "*superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi*" si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

ART. 12 Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (Art. 34 bis del D.P.R. 380/01)

Nel caso di interventi Edilizi, non riconducibili all' Art. 34 – bis del D.P.R. 380/01, configurabili come varianti in corso d'opera e che costituiscono parziale difformità al titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge n.10 28.01.1977, ovvero al 30.01.1977, gli abusi possono essere regolarizzati previa presentazione di una SCIA in Sanatoria ed il Pagamento di una sanzione amministrativa prevista dall' Art. 36 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e determinata calcolando l'aumento del valore venale dell'immobile, secondo le modalità di cui all' Art.15 del presente Regolamento.

I titoli edilizi al quale possono essere applicate le sanzioni amministrative del presente articolo sono:

- *Licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del 1942;*
- *ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942;*
- *Titolo edilizio (C.E. , L.E.) rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge n.10 28.01.1977 ovvero al 30.01.1977*

L'epoca di realizzazione dell'abuso non potrà essere oltre il periodo di validità temporale del titolo edilizio originario e dovrà essere dimostrata:

- In via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del D.P.R. 380/01;
- Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante di cui al suddetto art.9 bis mediante la produzione di documentazione ivi indicata, dovrà essere prodotta attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità civile e penale.

ART. 13 Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (Art. 36 bis del D.P.R. 380/01)

Nel caso di interventi Edilizi riconducibili al regime :

- a) Delle parziali difformità dal Permesso di Costruire o dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero nei casi disciplinati dall' Art. 34 del D.P.R. 380/01;
- b) Degli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero nei casi disciplinati dall' Art. 37 del D.P.R. 380/01;
- c) Delle variazioni essenziali di cui all' Art. 32 del D.P.R. 380/01;

qualora i medesimi interventi edilizi risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda ed alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria o presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria a seguito di pagamento di una sanzione amministrativa di cui all' Art. 36 bis comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. così determinata:

- a) **Per opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda :**

Pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato secondo quanto disposto dall'Art.15 del presente regolamento variabile da un **minimo di € 1.032,00** fino ad un **massimo di € 10.328,00** secondo la seguente graduazione:

Aumento del Valore Venale Dell'Immobile	Sanzione
Fino ad € 5.000,00	€ 1.032,00
Da € 5.001,00 ad € 10.000,00	€ 2.582,00
Da € 10.001,00 ad € 15.000,00	€ 4.132,00
Da € 15.001,00 ad € 20.000,00	€ 5.682,00
Da € 20.001,00 ad € 25.000,00	€ 7.232,00
Da € 25.001,00 ad € 30.000,00	€ 8.782,00
Maggiore di € 30.000,00	€ 10.328,00

Tab.13.1

- b) **Per opere conformi sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda sia all'epoca di realizzazione degli stetti:**

Pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato secondo quanto disposto dall'Art.15 del presente Regolamento variabile da un **minimo di € 516,00** fino ad un **massimo di € 5.164,00**;

Aumento del Valore Venale Dell'Immobile	Sanzione
Fino ad € 5.000,00	€ 516,00
Da € 5.001,00 ad € 10.000,00	€ 1.291,00
Da € 10.001,00 ad € 15.000,00	€ 2.066,00
Da € 15.001,00 ad € 20.000,00	€ 2.841,00
Da € 20.001,00 ad € 25.000,00	€ 3.616,00
Da € 25.001,00 ad € 30.000,00	€ 4.391,00
Maggiore di € 30.000,00	€ 5.164,00

Tab.13.2

La sanzione, di cui al prospetto sopra riportato, dovrà essere applicata e determinata ad ogni singola unità immobiliare interessata dalla sanatoria edilizia e catastalmente censita ed individuabile.

La Sanzione Massima per gli immobili unifamiliari non potrà in alcun caso superare l'importo di € 5.164,00 o € 10.328,00.

La richiesta del rilascio del permesso di costruire o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria secondo quanto previsto dall' Art. 36 bis comma 3 del D.P.R. 380/01 dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione asseverata del professionista abilitato che attesti la conformità edilizia, alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

L'epoca di realizzazione dell'intervento dovrà essere comprovata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., e nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento, mediante perizia giurata su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Il tecnico incaricato dovrà attestare la data di realizzazione delle opere oggetto di sanatoria con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità civile e penale.

In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii.

ART. 14 Sanzione per omessa o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) o per interventi realizzati in difformità. (Art. 37 commi 2,5 del D.P.R. 380/01)

La sanatoria di interventi edilizi, riconducibili tra quelli di cui all'Art.22 comma 1 del D.P.R. 380/01, realizzati in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta l'irrogazione di una sanzione Amministrativa Pecuniaria **pari al triplo dell' aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi eseguiti, determinato con le modalità di cui all' Art.15 del presente regolamento, con un corrispettivo variabile da un minimo **pari ad € 1.500,00** fino ad un massimo **pari a € 15.000,00** come previsto dall'art. 19, comma 1, della L.r. 15/2008 aggiornata alla L.r. 12 del 30/07/2025.

Qualora le opere oggetto di sanatoria riguardino parti comuni di un fabbricato plurifamiliare, anche se non costituito in condominio, l'istanza può essere presentata dall'Amministratore o da tutti gli aventi titolo. In tal caso la sanzione amministrativa sarà applicata in misura unica e non ad ogni singola unità immobiliare.

E' facoltà, per ogni singola unità abitativa e/o pertinenza, di procedere alla presentazione di autonoma istanza di sanatoria, fatto salvo che, qualora le opere oggetto di regolarizzazione riguardino variazioni di sagoma, superficie e volume, siano essi in aumento o in diminuzione rispetto a quanto autorizzato dall'ultima Licenza Edilizia e/o Condonò, dovrà essere predisposto un elaborato progettuale che sia correlato da una planimetria comparativa con relativi calcoli, tale da dimostrare che la superficie e cubatura totale dell'intero edificio sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

In tutti i casi in cui non sia possibile determinare la sanzione amministrativa attraverso il calcolo del valore venale dell'immobile, di cui all' Art.15 del presente regolamento, la sanzione amministrativa verrà determinata con riferimento alla seguente tabella:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SANZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE	
➤ Interventi di manutenzione straordinaria; ➤ Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie e cubatura o modifica della destinazione d'uso; ➤ Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancelli; ➤ Sistemazioni esterne (piazze e pavimentazioni); ➤ Arredi da giardino non precari – barbecue - docce ➤ Modifica dei prospetti; ➤ Realizzazione di intercedini non accessibili;	Euro 1.500,00

➤ Realizzazione canne fumarie esterne	
➤ Realizzazione o modifica di rampe di scale	
➤ Frazionamento e/o fusione di immobili;	
➤ Demolizione e fedele ricostruzione di fabbricati preesistenti	Euro 10.000,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
➤ Modifica della destinazione d'uso nella stessa categoria urbanistica di cui all' Art. 23-ter c.1 senza opere rispetto al progetto autorizzato;	Euro 2.000,00
➤ Modifica della destinazione d'uso nella stessa categoria urbanistica di cui all' Art. 23-ter c.1 con opere rispetto al progetto autorizzato;	Euro 3.000,00
RESTAURATO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
➤ Qualunque tipo di intervento di restauro e risanamento conservativo	Euro 3.000,00
OPERE PERTINENZIALI	
Tettoie, tettoie-fotovoltaiche, tettoie per autoveicoli, porticati, piscine, soppalchi, ampliamento di piano interrati e seminterrati, realizzazione o ampliamento di intercapedini accessibili, garage;	
Fino a 20 mq della S.L.	Euro 2.000,00
Tra 21 mq e fino a 35 mq della S.L.	Euro 3.000,00
Tra 36 mq e fino a 50 mq della S.L.	Euro 4.000,00
Oltre 50 mq della S.L.	Euro 5.000,00
OPERE ACCESSORIE	
Locali Tecnici	
Fino a 5 mq	Euro 1.500,00
Da 5,01 mq a 10 mq	Euro 2.000,00
Oltre 10,01 mq	Euro 2.500,00

Tab.14.1

Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nel presente regolamento, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate con provvedimento del Dirigente, su proposta del Responsabile del Procedimento, assimilando tali interventi edilizi abusivi, per analogia alle tipologie previste dalla presente disciplina.

Qualora gli interventi edilizi di cui all' all'Art.22 comma 1 del D.P.R. 380/01 vengono denunciati spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione si applica una sanzione fissa pari ad € **516,00**.

Nel caso in cui nella medesima istanza siano ricomprese più casistiche di cui alla tabella 14.1 verrà applicata la sanzione massima di cui alla casistica prevalente.

ART. 15 Criteri di Determinazione e modalità di calcolo dell'Aumento del Valore Venale di un immobile

In tutti i casi in cui la legge fa riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata al triplo, doppio o pari all' *"incremento di valore venale dell'immobile"* conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio comunale, lo stesso viene determinato come Aumento del Valore Venale dell'immobile **AvV** di seguito indicato.

L'**Aumento di Valore Venale (Avv)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (V_{VP}) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (V_{VA}), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

$$Avv = V_{VA} \cdot V_{VP}$$

Il **Valore Venale (Vv)** dell'immobile è calcolato come prodotto tra il **Valore Unitario di Riferimento (VuR)**

dell'immobile e la **Superficie Convenzionale (SC)**.

$$V_V = V_{UR} \cdot S_C$$

Alla Superficie convenzionale o omogenizzata (SC) vanno aggiunte le eventuali superfici delle pertinenze esclusive nella percentuale sancita dall'articolo 13 della Legge 392/1978:

1. *superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;*
2. *50% della superficie delle autorimesse singole;*
3. *20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
4. *25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
5. *15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;*
6. *10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

Per la misura delle superfici pertinenziali di uso esclusivo quali balconi, terrazzi, porticati, tettoie e similari, si considera la superficie lorda degli stessi, fino al loro perimetro esterno;

Per la misura delle superfici pertinenziali di uso esclusivo, quali aree scoperte o a verde sia esse in condominio o ad uso esclusivo, si considera la superficie lorda misurata fino al confine della proprietà dell'immobile o se questa è delimitata da un muro di confine, fino alla mezzzeria dello stesso;

Per la misura delle superfici pertinenziali accessorie quali cantine, soffitte, sottoscala e assimilati, ove non costituiscano unità immobiliari autonome, la Sc va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comune con altra unità immobiliare.

Alla superficie di cui al comma 1 punto 1. "*superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi*" si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Il **Valore Unitario di Riferimento (V_{UR})** è dato dal prodotto tra il **Valore di Mercato Medio V_M** tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" ed espresso in €/mq di superficie Lorda per un coefficiente di rettifica (CR) :

$$V_{UR} = V_{M} \cdot C_R$$

Il **coefficiente di rettifica (CR)** della superficie convenzionale, è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

I coefficienti di rettifica da adottare sono così determinati:

- **alla Nuova Edificazione** di cui all' Art. 3 comma 1 lett.e del D.P.R 380/01 non si attribuisce nessuna percentuale di abbattimento per cui si applica un **Coefficiente di Rettifica pari al 100%**;
- **alla Ristrutturazione Edilizia** di cui all' Art. 3 comma 1 lett.d del D.P.R 380/01 consistente in:
 - a. cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali di cui all'Art. 23 ter del D.P.R. 380/01 o



Il Dirigente

COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

- riguardanti la demolizione e ricostruzione degli edifici con e senza accorpamento o divisione di una o più unità immobiliari, si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 30%** con applicazione di un **Coefficiente di Rettifica pari all' 70%**;
- b. realizzazione di cantine, garage, autorimesse singole o collettive, locali sottotetto non abitabili, si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 40%** con applicazione di un **Coefficiente di Rettifica pari all' 60 %**;
- c. realizzazione o modifica di balconi, terrazzi, porticati, tettoie, pergolati, piscine e similari, si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 60%** con applicazione di un **Coefficiente di Rettifica pari al 40%**;
- **al Restauro e Risanamento Conservativo** si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 80%** con applicazione di un **Coefficiente di Rettifica pari al 20%**;
- **alla Manutenzione Straordinaria** si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari all' 90 %** con applicazione di un **Coefficiente di Rettifica pari al 10%**.

	Percentuale Di Abbattimento	Valore CR
Nuova Edificazione Art. 3 comma 1 lett.e del D.P.R 380/01	0%	100%
cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali di cui all' Art. 23 ter del D.P.R. 380/01	30%	70%
demolizione e ricostruzione degli edifici		
realizzazione di cantine,garage, autorimesse singole o collettive ,locali sottotetto	40%	60%
realizzazione o modifica di balconi,terrazzi porticati,tettoie, pergolati, piscine e similari	30%	40%
Restauro e Risanamento Conservativo	80%	20%
Manutenzione Straordinaria	90%	10%

Tab.15.1

Per la determinazione del Valore Venale dell'immobile si utilizza la procedura di calcolo estimativo che fa riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI gestito in base al D.Lgs.300/1999 dall'Agenzia delle Entrate) ed ai connessi servizi estimativi, reperibili in via telematica sul relativo sito internet dell'Agenzia delle Entrate e costantemente aggiornati, utilizzando i valori medi per zona e tipologia edilizia.

Nel caso in cui non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata, si procede per analogia applicando i valori di mercato dell'area più prossima e/o simile per caratteristiche e posizione a quella in esame.

Per la determinazione del Valore Venale di box o garage siano essi configurabili come autorimesse singole o collettive quali pertinenza di unità immobiliari principali con destinazione d'uso residenziale, non si fa riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. specifiche per singola categoria, ma si procede facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'Unità Immobiliare di cui la pertinenza è parte costituente, alle quali vengono applicati i relativi coefficienti di riduzione specifici per i locali accessori/pertinenze.

L'utilizzo dei valori contenuti nell'OMI deve intendersi come criterio ordinario di stima, fatto salvo che nei casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, il ricorrere a criteri diversi quale una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

La perizia di stima, asseverata dal tecnico di parte e depositata come relazione tecnica a corredo dell'istanza di sanatoria, deve essere comprensiva di una valutazione del Valore Venale dell'immobile sia nel suo stato Ante Intervento, incluse le eventuali tolleranze costruttive che nel suo stato Post Intervento, applicando per entrambi i prezzi attualizzati alla data della presentazione della sanatoria.



COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

L'Aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, sarà dato dalla differenza tra il Valore Venale dell'immobile allo stato attuale, a seguito dell'esecuzione delle opere (dopo l'intervento), ed il Valore Venale dell'immobile nel suo stato precedente all'abuso (prima dell'intervento) e conforme all'ultimo titolo edilizio presentato e/o rilasciato dal Comune.

Il Responsabile del procedimento, verificata la perizia di stima e la sua congruità, procede con il calcolo della sanzione da applicare all'Aumento del Valore Venale dell'immobile e la comunica all'istante entro 30 giorni dalla presentazione della pratica.

Decorsi 10 giorni dal ricevimento del calcolo della sanzione trasmesso tramite Sportello Unico dell'Edilizia all'istante senza che pervenga ulteriore comunicazione e/o contestazione lo stesso si intende tacitamente accolto.

Nel caso di esplicita e formale contestazione della stima del Valore Venale Dell'immobile (Avv) da parte dell'istante, da far pervenire entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento del calcolo, lo Sportello Unico dell'Edilizia procede a richiedere all'Agenzia delle Entrate la redazione della valutazione tecnico – estimativa, provvedendo preliminarmente alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa vigente al momento della richiesta.

In tal caso si sommano e addebitano le spese sostenute per il rimborso da parte del Comune all' Agenzia delle Entrate dell'attività sostenuta dalla medesima Agenzia, all'importo della sanzione amministrativa come calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

Nei casi in cui non sia possibile determinare l'aumento Di Valore Venale applicando i criteri previsti nel presente regolamento, in particolare, per interventi non valutabili in termini di superficie o volume, non determinabili mediante interpolazione dell'intervento con le tipologie e casi contemplati dall'Art. 14 del presente regolamento, si provvede con atto motivato del responsabile del servizio, in ogni caso, all'irrogazione di sanzione in misura non inferiore al minimo edittale previsto dal D.P.R. 380/01.

ART. 16 Sanzioni amministrative in applicazione delle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede all'emissione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004) il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del d.lgs. n. 42 del 2004) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora Parte terza del d.lgs. n. 42 del 2004), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Qualora decorsi 90 giorni dalla comunicazione resa ai sensi dell'art.25 della L.R. n.15/2008 e ss.mm.ii., dell'accertamento da parte del Dirigente o responsabile della struttura comunale, al competente organo del Ministero per i beni e le attività culturali per abusi edilizi riscontrati sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 senza avere riscontro fattivo a cura dello stesso, il competente organo comunale procederà autonomamente ai sensi della vigente normativa e del successivo articolo 17 irrogando le sanzioni pecuniarie dovute ed emanando i successivi atti di demolizione o ripristino dello stato dei luoghi.



COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Il Dirigente

Le sanzioni edilizie di cui al DPR n. 380/2001 ed alla L.R. n. 15/2008, in caso di abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle previste dal Decreto medesimo, trattandosi di normative poste a salvaguardia di interessi diversi e l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica, con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive, non precluderà l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio e l'irrogazione delle relative sanzioni pecuniarie.

Nel caso in cui l'intervento abusivo esuli dalle previsioni che ammettono l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004, oppure lo stesso venga reso in termini negativi, non potrà mai farsi luogo al rilascio del titolo edilizio a sanatoria o alla rispettiva applicazione della sanzione pecuniaria.

Nei casi in cui ai sensi dell'Art.167 del D.lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. l'autorità amministrativa accerta la compatibilità paesaggistica il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

La perizia di stima dovrà essere redatta a firma di un tecnico abilitato, secondo le modalità previste dal Protocollo d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio sottoscritto il 18.12.2007, ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006 n. 157 e ss.mm.ii.

In caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art.167 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione delle suddette sanzioni pecuniarie in zona vincolata, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimesse in pristino, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti, quindi incentivazione alla vigilanza sul territorio.

Le medesime somme, anche nella relativa specificità riferita ad attività edilizia irregolarmente realizzata in aree paesisticamente vincolate, rimangono riconducibili alle sanzioni dovute in ambito di vigilanza e repressione degli illeciti edilizi sul territorio comunale e per le medesime, come tali, trova applicazione l'art.30 della L.R.15/2008.

ART. 17 Sanzioni amministrative in applicazione dell'art. 33 comma 3 in caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine minimo di 30 giorni a decorrere dalla notifica del provvedimento stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Nel caso di abusi accertati su immobili vincolati ai sensi del D.lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. inoltre, l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria **da 516 a 5.164 euro** graduata come di seguito in base alla tipologia di abuso riscontrata e/o più assimilabile alle seguenti:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SANZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
➤ Interventi di manutenzione straordinaria su tetto e facciata dell'immobile tutelato; ➤ Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie e cubatura; ➤ Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancelli; ➤ Sistemazioni esterne (piazzole e pavimentazioni); ➤ Arredi da giardino non precari – barbecue - docce ➤ Modifica dei prospetti; ➤ Realizzazione di intercapedini esterne non accessibili; ➤ Realizzazione canne fumarie esterne ➤ Realizzazione o modifica di rampe di scale esterne	Euro 516,00
➤ Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura non superiore al 10% della cubatura originaria come da all.b DPR. n.31/2017	Euro 1.032,00
➤ Demolizione e/o ricostruzione di fabbricati preesistenti	Euro 5.164,00
RESTAURATO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
➤ Qualunque tipo di intervento di restauro e risanamento conservativo	Euro 5.164,00
OPERE PERTINENZIALI	
➤ Tettoie, tettoie-fotovoltaiche, tettoie per autoveicoli, porticati, piscine, ampliamento di piano interrati e seminterrati, realizzazione o ampliamento di intercapedini accessibili, garage etc;	
Fino a 20 mq della S.L.	Euro 1.032,00
Tra 21 mq e fino a 35 mq della S.L.	Euro 2.064,00
Tra 36 mq e fino a 50 mq della S.L.	Euro 3.096,00
Oltre 50 mq della S.L.	Euro 5.164,00
OPERE ACCESSORIE	
Locali Tecnici fuori terra	
Fino a 5 mq	Euro 516,00
Da 5,01 mq a 10 mq	Euro 1.032,00
Oltre 10,01 mq	Euro 2.064,00

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma.

Qualora il parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta il Dirigente o il responsabile provvede autonomamente in base alla gradualità di sanzione sopra determinata.

ART.18 Costituzione di Parte Civile

In base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati che comprometterà l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendo 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 facoltà di avvalersi dei comuni strumenti privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo

dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità.

Il titolo del Comune per la costituzione di parte civile nei reati edilizi nasce dal potere - dovere di tutela dell'abitabilità dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Per ogni procedimento penale, nei confronti dei 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.19 Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie ed incentivo allo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente

I proventi introitati dall'Ente, derivanti dalle sanzioni pecuniarie previste per legge e determinate dal presente Regolamento, da versare in apposito capitolo di bilancio indicato dallo Sportello Unico per l'Edilizia al momento della notifica del calcolo di sanzione amministrativa relativo, sono destinati prioritariamente, secondo quanto previsto dall'art. 30, lettera a), b) e c), della L.R. n.15/2008 e s.m.i., mediante apposita determinazione del Responsabile del Servizio, come di seguito:

- 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 L.R. n.15/2008 e s.m.i., 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.
- c bis) ai progetti che prevedono l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici ed attrezzature compresi nei piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge 28 febbraio 1986, n. 41 di competenza di comuni e province.

Nell'attuazione della disposizione normativa di cui al comma precedente, l'Ente persegue l'obiettivo di potenziare le attività di contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio ed all'efficace attuazione della normativa in materia di disciplina edilizia anche in termini di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa ed al raggiungimento di obiettivi performanti, valorizzando, in concreto, le migliori professionalità ed i risultati raggiunti dai propri dipendenti.

ART.20 Rinvio Dinamico

Le disposizioni del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

ALLEGATI

Sono allegati al presente Regolamento ai fini dei calcoli di cui sopra:

ALL.1 : Modulo di richiesta fiscalizzazione con allegata procedura

ALL.2 : File di calcolo della sanzione pecuniaria relativa alla fiscalizzazione di opere abusive non rimovibili.

ALL.3: File di calcolo della sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 34 ter e 36 bis del D.P.R. 380/01.