



COMUNE DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.7 – 01016 Tarquinia (VT) – telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560
e-mail: comune.tarquinia@tarquinia.net – Web: <http://www.Tarquinia.net>

SETTORE 10° “Pianificazione e Assetto del Territorio(Urbanistica),Edilizia Privata,Sportello Unico per l’Edilizia,Catasto Comunale, Cave e Torbiere”

REGOLAMENTO

Criteria e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i.

ART.1 – SCOPO DELLA DISCIPLINA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla Parte I – Titolo IV del DPR n.380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i. che rispondano ai criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Il presente Regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie previste dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

Art.13 “ Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello.”;

Art.15 “Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.”;

Art.16 “Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d’uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.”;

Art.18 “Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo.”;

Art.19 “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.”;

Art.22 “Accertamento di conformità.”.

Nonché relativamente alle fattispecie previste nel DPR n.380 e s.m.i. :

Art. 24 “Certificato di agibilità”, al comma 3 prevede in caso di mancata presentazione della domanda di agibilità l’applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

ART.2 – DISCIPLINA SANZIONATORIA EDILIZIA PER IMMOBILI VINCOLATI

In materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al DPR n.380/2001 e s.m.i. ed alla L.R. n.15/2008 e s.m.i. costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. Pertanto, in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento.

Per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l’eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull’area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell’art.181 – comma 1 ter – del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., l’irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all’art.167 del medesimo D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. né per l’attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio come previsto dalle vigenti leggi in materia e dal presente Regolamento.

Nel caso di interventi edilizi abusivi compiuti su un immobile che sia, allo stesso tempo, sottoposto a diverse tipologie di vincolo (vincolo urbanistico e vincolo paesistico secondo il disposto della parte II^ e della parte III^ del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di maggiore entità.

Con riferimento all’art.37 del DPR n.380/2001 e s.m.i. ed alla classificazione degli interventi edilizi di cui all’art.3 del medesimo decreto, gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria eseguiti su immobili vincolati sono parificati, a tutti gli effetti di legge ed ai fini della applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, all’intervento di restauro e risanamento conservativo.

Fino alla eventuale subdelega agli enti locali, da parte della Regione Lazio, delle relative funzioni amministrative, la competenza in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica rimane in capo alla stessa Regione Lazio.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. o dagli strumenti urbanistici comunali, nel caso di :

- a) interventi eseguiti senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica e in aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;
- b) interventi abusivi su immobili e beni culturali e su immobili soggetti a vincolo paesaggistico di in edificabilità assoluta;
- c) interventi su beni paesaggistici;

ai sensi degli artt.24, 25 e 26 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. è ammessa esclusivamente la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie e le disposizioni previste dalla legge e dal presente Regolamento.

ART.3 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione ad eccezione dei seguenti casi previsti dai successivi commi 2 e 3 del presente articolo per i quali si opererà sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio secondo il quale, ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio abusivo, non può prescindersi dalla considerazione unitaria delle opere eseguite ed il relativo giudizio non può essere formulato scomponendo l'intervento medesimo nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

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

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

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche stabiliti dalla N.T.A. degli strumenti urbanistici vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

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

- a) attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale, da agenti di polizia giudiziaria e/o dal competente Ufficio del Settore 10° Urbanistica- Edilizia Privata;
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio ovvero prodotta dall'interessato (documentazione catastale, certificazione CCIAA, aereofoto I.G.M., aereofototeca Nazionale, ogni altra fonte fotografica, ovvero oggetto di restituzione fotografica, proveniente da enti pubblici e da cui si può desumere la data di esecuzione delle opere abusive, eccetera);
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge, corredata, ove possibile, di documenti, atti e/o altri elementi probanti l'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio.

In aggiunta alle sanzioni determinate ai sensi del presente Regolamento è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i..

ART.4 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE, O DEL VALORE DI MERCATO, DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

L'aumento del valore venale (o del valore di mercato) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale (o valore di mercato) dell'immobile sono i seguenti :

- *Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato* (Minimo e Massimo) rilevabili attraverso la consultazione del sito internet dell'agenzia del territorio (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- *Categoria Catastale* con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;
- *Superficie Convenzionale*, pari alla superficie dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale viene calcolata con la seguente formula : $Sc = Su + 0,50 Saut + Spm + 0,25 Sacc$

Dove :

Sc = è la superficie convenzionale;

Su = è la superficie utile calcolata ai sensi del D.M. n.801 del 10.05.1977;

Saut = è la superficie netta dell'autorimessa singola;

Spm = è la superficie netta del posto macchina in autorimessa di suo comune;

- Sacc = è la superficie netta dei balconi, terrazzi, cantine ed altri locali accessori simili.
- *Coefficiente di rettifica del valore precedente* è un coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate in modo da determinare il valore iniziale, che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo quanto di seguito riportato.

Valore Venale Attuale

Il Valore Venale attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al valore di mercato massimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet dell'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Precedente all'intervento

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al valore di mercato minimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet dell'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso. Il Valore Unitario di Riferimento Precedente deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Coefficiente di Rettifica del Valore Unitario di Riferimento Precedente

INTERVENTO EDILIZIO	COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO
NUOVA EDIFICAZIONE	0,10
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	0,10
SOSTITUZIONE EDILIZIA	0,20
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	0,40
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0,80
RISANAMENTO CONSERVATIVO	0,80

ART.5 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione dell'ammontare delle sanzioni previste dal presente Regolamento, il costo unitario di costruzione è ragguagliato al "costo di produzione" che, con D.M. 18.12.1998 (pubblicato sulla G.U. n.303 del 30.12.1998) è fissato, per le regioni centro-settentrionali e relativamente all'anno 1997, in € 748,86 (già lire 1.450.000). Il costo unitario di costruzione, come sopra determinato, va 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. Il costo di produzione verrà rivalutato con cadenza triennale con gli incrementi ISTAT. L'indice di riferimento di partenza è quello relativo al mese di "gennaio 1997". Il costo di costruzione del fabbricato e dell'parte di fabbricato abusivamente realizzato è pari al prodotto tra il costo unitario di costruzione, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione e la superficie convenzionale come definita al precedente articolo 4. Di seguito si riporta una tabella esemplificativa ai fini del calcolo del costo di produzione per la determinazione della relativa sanzione pecuniaria.

CALCOLO COSTO BASE DI PRODUZIONE	
RIVALUTAZIONE DAL 08.1997 AL 08.2008 DEL COSTO BASE DI PRODUZIONE	
INDICE ISTAT AL 08.2008	135,5
INDICE ISTAT AL 08.1997	104,1
COEFFICIENTE DI RACCORDO	1 NON SI APPLICA PER BASE UGUALE
RIVALUTAZIONE COSTO PRODUZIONE	$[(135,5/104,1)-1]*100 = 30,16\%$
COSTO BASE AL 1997	LIRE 1.450.000
COSTO BASE AL 1997	EURO 748,86
COSTO BASE RIVALUTATO AL 08.2008	$(748,86*30,16/100)+748,86 = € 974,74$

SANZIONE PECUNIARIA		
COSTO BASE/MQ	DIFFERENZA DI SUPERFICIE CONVENZIONALE	SANZIONE PECUNIARIA
X	* MQ	* 2 =

ART.6 – SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'

L'art.25 "Procedimento di rilascio del certificato di agibilità" del DPR n.380/2001 e s.m.i., prevede che entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento sia presentata allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità e l'art.24 "Certificato di agibilità", al comma 3 prevede per la mancata presentazione della domanda di agibilità l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Modalità applicazione della sanzione

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi del combinato disposto dell'art. 24 e 25 del DPR n.380/2001 e s.m.i., si applicano nella misura massima prevista di € 464,00 o eventuali adeguamenti di legge.

Le suddette sanzioni vengono ridotte nei seguenti casi :

- a) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi quindici mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00;
- b) nel caso di domanda presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi diciotto mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00;
- c) nel caso di domanda presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi ventuno mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00;
- d) nel caso di domanda presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi ventiquattro mesi, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00;
- e) nel caso di domanda presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi trenta mesi, la sanzione si applica nella misura massima prevista di € 464,00.

ART.7 – SANZIONE PER MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE

L'art.13 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. prevede che "Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di cinquecento euro ad un massimo di millecinquecento euro in relazione all'entità delle opere stesse."

Modalità applicazione della sanzione

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

- a) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'art.6, comma 2 lett. A) ed E-bis), del DPR n.380/2001 e s.m.i. e per le opere soggette all'art. 22 commi 1 e 2 del medesimo decreto (ovvero alla SCIA art.19 legge n.241/1990 e s.m.i.) si applica la sanzione minima pari ad € 500,00;
- b) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a DIA di cui all'art. 22 comma 3 e SCIA del DPR n.380/2001 e s.m.i. si applica la sanzione di una volta e mezza il minimo ovvero pari ad € 750,00;
- c) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte il minimo ovvero pari ad € 1.000,00;
- d) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere, nonché la mancata esibizione del permesso di costruire si applica la sanzione massima ovvero pari ad € 1.500,00.

ART.8 – SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dall'art.15 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

1. *Omissis....., il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni,.....omissis.*
2. *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.*
3. *L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire definisce la consistenza dell'area da acquisire,.....omissis comporta, altresì, l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2 mila euro ad un massimo di 20 mila euro, in relazione all'entità delle opere.*
4. *Omissis.....*

Modalità applicazione della sanzione

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 3 – ULTIMO PERIODO – DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. L'ACCERTAMENTO DELL'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE COMPORTA, ALTRESÌ, L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE INDICATE NELLA SEGUENTE TABELLA:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I. PARTE II^ E III^	IMMOBILE NON VINCOLATO
PER OPERE NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUMI, DI MODESTA ENTITA', MOVIMENTI DI TERRA, RECINZIONI, DISBOSCAMENTO, DISCARICA	€ 2.500,00	€ 2.000,00
TETTOIE, GAZEBO, PERGOLATI	€ 2.750,00	€ 2.000,00
EDIFICI PERTINENZIALI ED ACCESSORI	€ 3.000,00	€ 2.750,00
AMPLIAMENTI IN TERMINI DI SUPERFICIE CONVENZIONALE		
AMPLIAMENTO MINORE O UGUALE AL 30% DELL'AUTORIZZATO	€ 3.500,00	€ 3.000,00
AMPLIAMENTO COMPRESO TRA IL 30% ED IL 75% DELL'AUTORIZZATO	€ 4.000,00	€ 3.500,00
AMPLIAMENTO SUPERIORE AL 75% DELL'AUTORIZZATO	€ 4.500,00	€ 4.000,00
EDIFICI PRINCIPALI		
SUPERFICIE CONVENZIONALE MINORE O UGUALE A 80 MQ	€ 9.000,00	€ 6.000,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPRESA TRA 80 MQ E 120 MQ	€ 13.000,00	€ 10.000,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE SUPERIORE A 120 MQ	€ 17.000,00	€ 14.000,00
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA	€ 20.000,00	€ 18.000,00
MANCATA ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.) E DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO	€ 20.000,00	€ 20.000,00
MANCATA ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE (COLTIVAZIONE DI MATERIALI DI CAVA E TORBIERA) E DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO	€ 20.000,00	€ 20.000,00

ART.9 – SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dall'art.16 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

- 1. Omissis....., il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.*
- 2. Omissis*
- 3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.*
- 4. Qualora le opere siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro. Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del decreto medesimo.*
- 5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, Omissis....., il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste al comma 4 previa acquisizione del parere di cui all'articolo 33, comma 4, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, fermo restando quanto ivi stabilito nell'ipotesi di mancato rilascio dello stesso.*
- 6. In caso di inerzia o inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 31 e seguenti e introita le sanzioni pecuniarie.*

Modalità applicazione della sanzione

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

AI SENSI DELL'ART.16, COMMA 3 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. QUALORA SULLA BASE DI UN MOTIVATO ACCERTAMENTO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SIA POSSIBILE ESEGUIRE LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVAMENTE ESEGUITE ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, 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. IL VALORE DI MERCATO È DETERMINATO, CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE, CON LE MODALITÀ INDICATE ALL'ART.4 E 5 DEL PRESENTE REGOLAMENTO. AI SENSI DELL'ART.16, COMMA 4 E COMMA 5, DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. QUALORA LE OPERE ABUSIVE SIANO STATE ESEGUITE SUI BENI RICOMPRESI FRA QUELLI INDICATI DALLA PARTE SECONDA DEL D.LGS. N.42/2004 E S.M.I. O SU IMMOBILI, ANCHE NON VINCOLATI, COMPRESI NELLA ZONA OMOGENEA "A" DI CUI AL D.M. 02.04.1968, IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO APPLICA LE SEGUENTI SANZIONI AMMINISTRATIVE.		
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I. PARTE II [^] E III [^]	IMMOBILE NON VINCOLATO MA COMPRESO IN ZONA "A"
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		
SENZA OPERE	€ 3.000,00	€ 2.500,00
CON OPERE	€ 4.000,00	€ 3.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		
MODIFICA DELLE FACCIATE CON VARIAZIONE DELLE DIMENSIONI, DELLA POSIZIONE E DEL NUMERO DELLE APERTURE PREORDINATE ALLA COSTITUZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO EDILIZIO	€ 6.000,00	€ 4.000,00
RIORGANIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN NUMERO E DIMENSIONI	€ 8.000,00	€ 6.000,00
CREAZIONE DI NUOVI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 8.500,00	€ 6.500,00
DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 25.000,00	€ 15.000,00
PER LE OPERE ESEGUITE SU BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALLA PARTE III [^] DEL D.LGS. N.42/2004 E S.M.I. RESTA COMUNQUE FERMO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 167 DEL MEDESIMO DECRETO LEGISLATIVO. NEL CASO DI IMMOBILI, ANCHE NON VINCOLATI, COMPRESI NELLA ZONA OMOGENEA "A" DI CUI AL D.M. 02.04.1968, L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE NELLA MISURA SU INDICATA È PRECEDUTA DALL'ACQUISIZIONE DEL PARERE VINCOLANTE DI CUI ALL'ART.33, COMMA 4, DEL DPR N.380/2001 E S.M.I. DA RICHIEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE ALLA TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI. QUALORA IL SUDETTO PARERE VINCOLANTE NON VENGA RESO ENTRO IL TERMINE DI NOVANTA GIORNI DALLA RICHIESTA, IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROVVEDE AUTONOMAMENTE.		

ART.10 – SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO

Estratto dall'art.18 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

1. *Omissis....., il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere a proprie spese entro un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.*
2. *Omissis.*
3. *Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.*
4. *Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.*

Modalità applicazione della sanzione

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO	
AI SENSI DELL'ART.18, COMMA 3 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. QUALORA SULLA BASE DI UN MOTIVATO ACCERTAMENTO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SIA POSSIBILE ESEGUIRE LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SENZA ARRECARRE PREGIUDIZIO ALLA PARTE DELL'IMMOBILE ESEGUITA IN CONFORMITÀ AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO, IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO APPLICA UNA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE ABUSIVE. IL VALORE DI MERCATO È DETERMINATO, CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE, CON LE MODALITÀ INDICATE AGLI ARTT.4 E 5 DEL PRESENTE REGOLAMENTO. AI SENSI DELL'ART.18, COMMA 4, DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. QUANDO NON SIA POSSIBILE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE, IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO APPLICA LE SEGUENTI SANZIONI.	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
CAMBIO DESTINAZIONE D'SUO	
SENZA OPERE	€ 3.000,00
CON OPERE	€ 4.000,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
MODIFICA DELLE FACCIATE CON VARIAZIONE DELLE DIMENSIONI, DELLA POSIZIONE E DEL NUMERO DELLE APERTURE PREORDINATE ALLA COSTITUZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO EDILIZIO	€ 4.000,00
RIORGANIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN NUMERO E DIMENSIONI	€ 4.500,00
CREAZIONE DI NUOVI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 5.000,00
DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 5.500,00
NUOVA COSTRUZIONE	
TETTOIE, GAZEBO, PERGOLATI	€ 7.000,00

LOCALI O EDIFICI PERTINENZIALI O ACCESSORI	€ 7.500,00
AMPLIAMENTI IN TERMINI DI SUPERFICIE CONVENZIONALE	
AMPLIAMENTO MINORE O UGUALE AL 30% DELL'AUTORIZZATO	€ 8.000,00
AMPLIAMENTO COMPRESO TRA IL 30% ED IL 75% DELL'AUTORIZZATO	€ 8.500,00
AMPLIAMENTO SUPERIORE AL 75% DELL'AUTORIZZATO	€ 10.000,00
EDIFICI PRINCIPALI	
SUPERFICIE CONVENZIONALE MINORE O UGUALE A 80 MQ	€ 12.000,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPRESA TRA 80 MQ E 120 MQ	€ 15.000,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE SUPERIORE A 120 MQ	€ 18.000,00
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA	€ 20.000,00
MANCATA ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE(P.U.A.) E DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO	€ 25.000,00
MANCATA ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE(COLTIVAZIONE DI MATERIALI DI CAVA E TORBIERA) E DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO	€ 30.000,00

ART.11 – SANZIONE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) – SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Estratto dall'art.19 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

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

Modalità applicazione della sanzione

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) – SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (SCIA), MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DI UNA STESSA CATEGORIA			
AI SENSI DELL'ART.19 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. NEL CASO DI INTERVENTI EDILIZI :			
A) ESEGUITI IN ASSENZA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA E QUALORA L'INTERVENTO ABUSIVO NON RICADA IN FATTISPECIE SOGGETTE A DIVERSE E MAGGIORI SANZIONI COME PREVISTE DALLA LEGGE E DAL PRESENTE REGOLAMENTO;			
B) CHE COMPORTE MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DELLA STESSA CATEGORIA COME PREVISTO DALL'ART.7, COMMA 3, DELLA L.R. N.36/1987 E S.M.I.;			
IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO APPLICA LE SEGUENTI SANZIONI.			
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I. PARTE II^ E III^	IMMOBILE NON VINCOLATO COMPRESO IN ZONA "A" CON PARERE VINCOLANTE	IMMOBILE NON VINCOLATO
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
EDIFICI PERTINENZIALI ED ACCESSORI			
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
OPERE INTERNE	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00
MODIFICHE DEI PROSPETTI TALI DA NON COMPORTARE LA FORMAZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
EDIFICI PRINCIPALI			
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
OPERE INTERNE	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
MODIFICHE DEI PROSPETTI TALI DA NON COMPORTARE LA FORMAZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.000,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO			
SENZA OPERE	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
CON OPERE	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO			
QUALUNQUE TIPO DI INTERVENTO	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			
MODIFICA DELLE FACCIATE CON VARIAZIONE DELLE DIMENSIONI,			

DELLA POSIZIONE E DEL NUMERO DELLE APERTURE PREORDINATE ALLA COSTITUZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO EDILIZIO	€ 8.000,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00
RIORGANIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN NUMERO E DIMENSIONI	€ 9.000,00	€ 8.000,00	€ 7.500,00
CREAZIONE DI NUOVI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 9.500,00	€ 8.500,00	€ 8.000,00
DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 15.000,00
FATTO SALVO PER QUANTO PREVISTO PER LE OPERE ESEGUITE SU BENI PAESAGGISTICI DELL'ART.167 DEL D.LGS. N.42/2004 E S.M.I. , QUALORA LE OPERE ABUSIVE SIANO ESEGUITE SU IMMOBILI, ANCHE NON VINCOLATI, COMPRESI NELLA ZONA OMOGENEA "A" DI CUI AL D.M. 02.04.1968, L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE NELLA MISURA SU INDICATA È PRECEDUTA DALL'ACQUISIZIONE DEL PARERE VINCOLANTE DI CUI ALL'ART.37, COMMA 3, DEL DPR N.380/2001 E S.M.I. DA RICHIEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE ALLA TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI. QUALORA IL SUDDETTO PARERE VINCOLANTE NON VENGA RESO ENTRO IL TERMINE DI SESSANTA GIORNI DALLA RICHIESTA, IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROVVEDE AUTONOMAMENTE.			

ART.12 – OBLAZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E D.I.A E S.C.I.A. IN SANATORIA

Estratto dall'art.22 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. :

1. *Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.*
2. *Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:*
 - a) *nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;*
 - b) *nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;*
 - c) *nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.*
3. *Omissis.*
4. *Omissis.*
5. *Omissis.*

Modalità applicazione dell'oblazione

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ	
AI SENSI DELL'ART.22 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. NEL CASO DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA SONO SUBORDINATI AL PAGAMENTO, A TITOLO DI OBLAZIONE, DI UNA SOMMA DETERMINATA COME DI SEGUITO INDICATO:	
<p>A) NEL CASO DI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DI CUI ALL'ART.15 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. : L'IMPORTO DELL'OBLAZIONE È PARI AL VALORE DI MERCATO DELL'INTERVENTO ESEGUITO, DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEI PRECEDENTI ARTT. 4 E 5 E CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE;</p> <p>B) NEL CASO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DI CUI ALL'ART.16 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. : L'IMPORTO DELL'OBLAZIONE È PARI AL DOPIO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE, DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEI PRECEDENTI ARTT. 4 E 5 E CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE. NEL CASO IN CUI NON SIA POSSIBILE DETERMINARE L'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO, SI APPLICA UNA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL TRIPLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DETERMINATO IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI DEL PRECEDENTE ART.5;</p> <p>C) NEL CASO DI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO DI CUI ALL'ART.18 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I. : L'IMPORTO DELL'OBLAZIONE È PARI AL DOPIO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE, DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL PRECEDENTE ART. 4 E CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE. NEL CASO IN CUI NON SIA POSSIBILE DETERMINARE L'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO, SI APPLICA UNA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL TRIPLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DETERMINATO IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI DEL PRECEDENTE ART.5;</p> <p>D) NEI CASI DI INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E/O SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ DI CUI ALL'ART.19 DELLA L.R. N.15/2008 E S.M.I., ESEGUITI SU IMMOBILI NON VINCOLATI, L'IMPORTO DELLA OBLAZIONE VIENE DETERMINATO COME DI SEGUITO INDICATO :</p>	
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SANZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
EDIFICI PERTINENZIALI	
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 1.000,00
OPERE INTERNE	€ 1.500,00
MODIFICHE DEI PROSPETTI TALI DA NON COMPORARE LA FORMAZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO	€ 2.000,00
EDIFICI PRINCIPALI	
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 1.000,00
OPERE INTERNE	€ 2.000,00
MODIFICHE DEI PROSPETTI TALI DA NON COMPORARE LA FORMAZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO	€ 2.500,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
SENZA OPERE	€ 3.000,00
CON OPERE	€ 3.500,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	

QUALUNQUE TIPO DI INTERVENTO	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
MODIFICA DELLE FACCIATE CON VARIAZIONE DELLE DIMENSIONI, DELLA POSIZIONE E DEL NUMERO DELLE APERTURE PREORDINATE ALLA COSTITUZIONE DI UN NUOVO ORGANISMO EDILIZIO	€ 5.000,00
RIORGANIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN UN NUMERO E DIMENSIONI	€ 6.000,00
CREAZIONE DI NUOVI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 6.500,00
DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO	€ 10.000,00

ART.13 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PER TIPOLOGIE DI ABUSI NON INDIVIDUATE DAL REGOLAMENTO STESSO

Per le opere ed interventi di abusivismo edilizio non ricompresi all'interno del Regolamento le sanzioni relative e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate a discrezione del Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata a seconda dell'entità e gravità delle stesse, cercando di valutare ed assimilare le tipologie di abuso con quanto già rappresentato nel Regolamento di che trattasi.

ART.14 – INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A TITOLO ABILITATIVO ANNULLATO D'UFFICIO O IN VIA GIURISDIZIONALE

Ai sensi dell'art.20 della L.R. n.15/2008 e s.m.i. in caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art.21 nonies dela L. n.241/1990 e s.m.i., o in via giurisdizionale, il Dirigente o il Responsabile del servizio, 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 di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato in conformità alle disposizioni dell'art.4 del presente Regolamento. Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato, è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

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

ART.15 – CONSIDERAZIONI E CRITERI DI APPLICAZIONE PER LE ISTANZE DI SANATORIA EDILIZIA RIGETTATE

Per le pratiche di condono edilizio L.n.47/1985 – L.n.724/1994 – L.n.326/2003 e ss.mm.ii. che dovessero concludersi con esito negativo verrà considerata la data di realizzazione dell'abuso edilizio quella del diniego dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria emesso a cura del Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata. Fanno eccezione le istanze di condono per immobili abusivi già segnalati all'autorità giudiziaria ed il cui procedimento penale è rimasto sospeso in virtù della presentazione dell'istanza di condono ovvero ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio od altro Tribunale gerarchico superiore avverso l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dell'abuso. In tale ipotesi la data di realizzazione dell'abuso edilizio verrà considerata quella del verbale di accertamento.

ART.16 – EMISSIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE, MODALITA' DI PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli verranno determinate e applicate mediante provvedimenti emessi dal Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata, e che gli stessi, a notifica avvenuta, in caso di inottemperanza del pagamento nei modi e nei termini stabiliti, accertata dal medesimo servizio che ha emesso il provvedimento sanzionatorio, verranno trasmessi all'Ufficio Amministrativo del Corpo di Polizia Locale che provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute, ivi incluse le spese di procedimento e notifica della riscossione coattiva, ovvero, qualora esista, al Concessionario della riscossione per il medesimo recupero.

Considerati gli importi elevati determinati dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa suddetta si prevede la possibilità di rateizzazione degli importi sanzionatori applicati, con le dovute garanzie prestate a favore dell'Ente.

Si ritiene di poter esprimere in tal senso l'indirizzo di questo Ente, in armonia con quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n.81 del 22.05.2015, autorizzando il Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata ad accordare, su richiesta dei cittadini interessati, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sopra citata alle seguenti condizioni :

- 1) fino ad un massimo di quattro rate trimestrali per sanzioni di importo compreso da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 5.000,00;
- 2) fino ad un massimo di otto rate trimestrali per sanzioni per sanzioni per importo compreso da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00;
- 3) fino ad un massimo di dodici rate trimestrali per sanzioni per un importo superiore a € 10.000,00;

a condizione che :

- 1) gli interessati dovranno presentare apposita istanza al Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata provvedendo alla costituzione di idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di Tarquinia a garanzia dei pagamenti di cui sopra. A pena di irricevibilità la polizza :
 - dovrà indicare chiaramente l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
 - dovrà procedere la rinuncia al beneficio delle preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 comma 2 del codice civile;
 - dovrà provvedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Tarquinia;
 - dovrà avere validità pari alla durata del periodo di rateizzazione richiesto aumentato di mesi sei;
 - dovrà contenere la prescrizione che rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Comune di Tarquinia.
- 2) Il Responsabile del Settore 10° Urbanistica- Edilizia Privata, verificata la correttezza della garanzia prestata, comunicherà al richiedente il formale accoglimento della rateizzazione proposta trasferendo contestualmente al competente Ufficio Amministrativo del Corpo di Polizia Locale tutta la documentazione necessaria. Detto Ufficio curerà la ripartizione delle rate in cui gli importi rateizzati verranno maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al momento della concessione della rateizzazione oltre che provvederà alla spedizione all'interessato dei relativi bollettini di versamento.
- 3) Il mancato pagamento anche di una sola rata comporterà la richiesta dell'importo residuo in unica soluzione da versarsi entro trenta giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere da parte del Comune di Tarquinia, per il tramite dell'Ufficio Amministrativo del Corpo di Polizia Locale, con l'avvertenza che il decorso infruttuoso di detto termine comporterà l'incameramento della polizza fideiussoria costituita a garanzia degli adempimenti ed obbligazioni pecuniarie.

ART.17 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI PECUNARIE ED INCENTIVO ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA DA PARTE DEL PERSONALE DIPENDENTE

I proventi, introitati dall'Ente, delle sanzioni pecuniarie previste per legge e determinate dal presente Regolamento, da versare in apposito capitolo di bilancio, sono destinate 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 Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata, 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.

Con apposita determinazione del Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata verranno individuate parte delle risorse economiche, derivate dai proventi introitati dalle suddette sanzioni, da destinare quale incentivo allo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente, designato nell'ambito del Settore 10°, con le seguenti finalità, in armonia con quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n.81 del 22.05.2015 :

- 1) 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;
- 2) applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i.;
- 3) ogni adempimento amministrativo susseguente al mancato adempimento alle sospensioni e ingiunzioni alla demolizione;
- 4) valutazioni in merito alla facoltà di demolizione dei fabbricati in rapporto al vantaggio pubblico dell'opera;
- 5) procedimenti di selezione/affidamento degli incarichi a tecnici esterni all'amministrazione ai fini del frazionamento del bene e dell'area di sedime da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale;
- 6) computo metrico estimativo delle opere di demolizione e procedure di selezione/affidamento dell'impresa incaricata della demolizione degli immobili abusivi;
- 7) attività di supporto al servizio comunale competente(Demanio)per la procedura di trascrizione on-line delle variazioni catastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 8) attività di supporto al servizio comunale competente(Demanio) ai fini dell'aggiornamento dell'inventario dei Beni Comunali acquisiti attraverso le procedure sanzionatorie.

Al fine di avere una corretta e formalizzata procedura per l'utilizzazione di parte dei proventi introitati dalle suddette sanzioni, annualmente con apposito atto dalla Giunta Comunale, con la quale peraltro verrà confermata o variata la proposta del Responsabile del Settore 10° Urbanistica-Edilizia Privata in merito alla quantificazione delle risorse economiche, da destinare quale incentivo allo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente, si provvederà a formalizzare in un progetto di innovazione le attività da porre in essere per il controllo e la repressione degli illeciti edilizi con l'intento di assicurare un ordinato sviluppo del territorio, la salvaguardia delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio edilizio al fine di individuare il grado di definizione del livello di controllo e contrasto attuato in relazione alle segnalazioni degli abusi edilizi.

Pertanto, con le medesime modalità e modulistica previste dal sistema di misurazione della performance vigente nell'ente, con specifico riferimento all'incentivazione per "progetti di innovazione", saranno definite le singole fasi delle attività del

processo di vigilanza e repressione degli abusi e saranno individuati in termini di previsione: il tipo di responsabilità e il grado di partecipazione che ci si aspetta dai singoli partecipanti al raggiungimento degli obiettivi del progetto. Salvo poi procedere, dopo la verifica e certificazione del Nucleo di valutazione del grado di raggiungimento degli obiettivi programmati e quindi l'individuazione degli incentivi attribuibili in ragione di quelli previsti, alla quantificazione e differenziazione degli apporti individuali e quindi degli incentivi correlati, secondo la logica del sistema di misurazione e valutazione della performance individuale.

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 in base a legge 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 – 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 sopraordinata.