

COMUNE DI PATRICA
Provincia di Frosinone

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI. CRITERI E MODALITÀ' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELL'IMPORTO DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. n.380/2001 E DELLA L.R.n.15/2008

Art.1- Scopo del Regolamento

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste nella parte I-Titolo IV del D.P.R. n.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e della legge regionale n. 15/2008 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione)

Art.2- Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli abusi edilizi rientranti nelle seguenti fattispecie:

1. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo. in totale difformità o con variazioni essenziali (art.31 del D.P.R. n.380/2001 e art. 15 della L.R. n. 5/2008);
- 2 Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art.33 del D.P.R. n.380/2001 e art. 16 della L.R. ni 5/2008);
3. Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art.34 del D.P.R. n.380/2001 e art. 18 della L.R. n. 15/2008);
4. Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività (art.37 del D.P.R. n.380/2001 e art.19 della L.R. n. 15/2008);
5. Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art.38 del D.P.R. n.380/2001 e art.20 della L.R. n. 15/2008);
6. Accertamento di conformità (artt.36 e 37 del D.P.R. n.380/2001 e art.22 della L.R. n. 15/2008).

Art.3- Disciplina sanzionatoria edilizia per immobili vincolati

In materia di immobili sottoposti a vincolo, la disciplina sanzionatoria edilizia prevista nel D.P.R. n.380/2001 e dalla Legge Regionale n. 15/2008 costituisce un procedimento del tutto autonomo rispetto a quello previsto dal D.Lgs n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Pertanto, in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento .

Per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area in cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181- comma I ter - del D. Lgs. n.42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del medesimo D.Lgs. n.42/2004 né 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) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di maggiore entità.

Con riferimento all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla classificazione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del medesimo D.P.R. n. 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria eseguiti su immobili vincolati sono parificati, a tutti gli effetti di legge ed ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, all'intervento di restauro e

risanamento conservativo.

Fino alla eventuale sub-delega 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 o dagli strumenti urbanistici comunali, nel caso di :

- a)- interventi eseguiti senza titolo su 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 inedificabilità assoluta;
- c)- interventi su beni paesaggistici ai sensi degli artt.24- 25 e 26 della L.R. n. 15/2008 è ammessa esclusivamente la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie previste dalla legge e dal presente Regolamento.

Art.4 Modalità 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 essere formulato componendo 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 prevista per l'intervento complessivamente considerato.

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

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

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 dall'Ufficio di Polizia Locale e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (rilievi aerofotogrammetrici - documentazione catastale - certificazione CCIAA etc.);
- c) - per mezzo di dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese nei modi di legge.

In aggiunta alle sanzioni determinate ai sensi del presente Regolamento è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo del rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n.380/2001.

La sanzione minima è quantificata, in ogni caso, e per qualsiasi fattispecie in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille)

Art.5 Modalità per la determinazione del valore venale o del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.

5.1 - Criteri generali

L'aumento di 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 forfetarie è determinato in base alla griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere.

5.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale (o valore di mercato) dell'immobile

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

- **Fascia/zona, Tipologia, Valore Mercato (minimo e massimo)** rilevabili dalla consultazione del sito internet (<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:

$$Sc = Su + 0,50 Saut + 0,20 Spm + 0,25 Sacc$$

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 uso 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.

5.2- Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 5.2.1 e 5.2.2:

5.2.1. Valore Venale Attuale

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

5.2.1.1 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 (<http://agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

5.2.2 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 dell'intervento.

5.2.2.1 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 (<http://agenziaterritorio.it>) 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 del punto successivo.

5.2.2.2 - 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.6- Modalità di 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 (nt) dell'ISTAT con indice di partenza al mese di "gennaio 1997".

Il costo di costruzione del fabbricato e della 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 art.5. punto 5.1.2.

Art.7 Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

| |
|--|
| Art.15 L.R. n.15/2008 – DEMOLIZIONE + SANZIONE PER VERBALE DI INOTTEMPERANZA (da € 2.000,00 a € 20.000,00) |
|--|

Ai sensi dell'art. 15, comma 3, ultimo periodo della L.R. n.15/2008 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 parte 2 e 3 | Immobile non vincolato |
| Tettoie, gazebo, pergolati | € 2.500,00 | € 2.000,00 |
| Edifici pertinenziali e accessori | € 3.000,00 | € 2.500,00 |
| Ampliamenti in termini di superficie convenzionale | | |
| Ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato | € 3.500,00 | € 3.000,00 |
| Ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato | € 4.000,00 | € 3.500,00 |
| Ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato | € 4.500,00 | € 4.000,00 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Edifici principali | | |
| superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq | € 9.000,00 | € 6.000,00 |
| superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq | € 15.000,00 | € 10.500,00 |
| superficie convenzionale superiore a 100 mq | € 20.000,00 | € 15.000,00 |

Art.8 Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 16 L.R. n.15/208 – DEMOLIZIONE O SE NON POSSIBILE SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'OPERA ABUSIVA DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI SE IMMOBILE NON VINCOLATO - SE IMMOBILE VINCOLATO DEMOLIZIONE + SANZIONE DA 2.500,00 € A 25.000,00 €.

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n. 15/2008, 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 all'esecuzione delle opere abusive. Il valore di mercato è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, con le modalità indicate all'art. 5 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 16, commi 4 e 5, della L.R.n. 15/2008 qualora le opere abusive siano state eseguite su beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del D. Lgs n.42/2004 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 parte 2 e 3 | Immobile non vincolato ma compreso in zona A |
| Cambio di destinazione d'uso | | Con parere vincolante |
| 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 dimensione | € 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. 42/2004 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 D.P.R. n.380/2001 dell'amministrazione competente sulla tutela dei beni culturali ed ambientali. Qualora il suddetto parere non venga reso entro il termine di 90 giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile del Servizio provvede autonomamente.

Art.9 Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativi edilizio

Art. 18 L.R. n.15/2008 – DEMOLIZIONE E SE NON POSSIBILE SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'OPERA ABUSIVA DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE
SE NON POSSIBILE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO: SANZIONE DA 3.000,00 € A 30.000,00 €

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. n. 15/2008 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 arrecare 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 all'art.5 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della L.R. n. 15/2008, 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 di destinazione d'uso | |
| Senza opere | € 3.000,00 |
| Con opere | € 4.000,00 |
| Ristrutturazione edilizia | |
| Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero di aperture preordinato 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 e accessori | € 7.500,00 |
| Ampliamenti in termini di superficie convenzionale | |
| Ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato | € 8.000,00 |
| Ampliamento compreso fra il 20% ed il 50% dell'autorizzato | € 8.500,00 |
| Ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato | € 10.000,00 |
| Edifici principali | |
| Superficie convenzionale minore o uguale a 50mq | € 12.000,00 |

| | |
|--|-------------|
| Superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq | € 20.000,00 |
| Superficie convenzionale superiore a 100 mq | € 30.000,00 |

Art.10 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività. mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria

Art. 19 L.R. n. 15/2008 - SANZIONI DA 1.500,00 a 15.000,00 € - DA 2.500,00 A 25.000,00

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15/2008 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 maggiori sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento;

b) che comportino mutamento di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria come previsto dall'art.7, comma 3, della L.R. n. 36/1987.

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 | Immobile non vincolato compreso in zona A | Immobile non vincolato |
| MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | | |
| Edifici pertinenziali e accessori | | con parere vincolante | |
| 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 | | con parere vincolante | |
| 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 | | con parere vincolante | |
| Modifica della facciata con variazione dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costruzione 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 quanto previsto per le opere eseguite su beni paesaggistici dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, qualora le opere abusive siano eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea di cui al D.M. 02-04-1968. l'applicazione delle sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art.37, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 dell'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 Responsabile del Servizio provvede autonomamente.

Art.11 Interventi eseguiti in base a titolo abilitativi annullato d'ufficio o in via giurisdizionale.

Ai sensi dell'art.20 della L.R. n. 15/2008 in caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art.21 nonies della L. n.241/90. o in via giurisdizionale, il Responsabile del Servizio, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica una sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile, o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato in conformità alle disposizioni dell'art.5 del presente Regolamento. Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art.22.comma 3. del D.P.R.n.380/2001 e successive modifiche. qualora il Responsabile del Servizio accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

Art. 12 accertamento di conformità

| |
|---|
| ART.22 L.R. n. 15/2008 SANZIONI (DA 1.000 A 10.000€) |
|---|

Ai sensi dell'art.22 della L.R. n. 15/2008 nel caso di accertamento di conformità il permesso di costruire e la denuncia di inizio di attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata come segue :

- a) nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 15 della L.R. n. 15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente articolo 5 e con riferimento alla data di applicazione della sanzione;
- b) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativi, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'articolo 16 della L.R. n. 15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al doppio del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente articolo 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 articolo 6;
- c) Nel caso di interventi di nuova costruzione di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo di cui all'art. 18 della L.R. n. 15/2008: l'importo dell'oblazione è pari al doppio del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alle disposizioni del precedente articolo 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 articolo 6;
- d) Nei casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività di cui all'art.19 della L.R. n.15/2008. eseguiti su immobili non vincolati, rimporto dell'oblazione viene determinalo come di seguito indicato:

| TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI | SANZIONE |
|-----------------------------------|-----------------|
| MANUTENZIONE STRAORDINARIA | |
| Edifici pertinenziali | |
| Modifica area di sedime | € 1.000,00 |
| Opere interne | € 1.500,00 |

| | |
|--|-------------|
| Modifica dei prospetti senza comportare la formazione di un nuovo organismo | € 2.000,00 |
| Edifici principali | |
| Modifica area di sedime | € 1.000,00 |
| Opere interne | € 2.000,00 |
| Modifica dei prospetti senza comportare 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 di aperture preordinato alla costituzione di un nuovo organismo edilizio | € 5.000,00 |
| Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni | € 6.000,00 |
| Creazione di nuovi impianti tecnologici | € 5.000,00 |
| Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato | € 10.000,00 |

Art.13 rateizzazione delle sanzioni

Le sanzioni determinate con i criteri contenuti nel presente atto possono essere pagate, su richiesta dell'interessato, in forma rateizzata.

La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso di interesse legale, in ragione d'anno, aumentato di due punti percentuali.

La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa emessa a favore del Comune di Patrica. A pena di irricevibilità la polizza:

- dovrà indicare chiaramente l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944-comma 2- del codice civile;
- dovrà prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- la sottoscrizione del garante dovrà essere autenticata da un notaio, che dovrà parimenti attestare i poteri di firma del garante medesimo;
- 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 Patrica.

Art. 14 costituzione di parte civile

Considerato che:

- in base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati in base a legge che comprometta l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendolo in tutto o in parte, obbliga l'autore del fatto al risarcimento nei confronti dello Stato, nonché degli Enti territoriali sui quali insistono 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 ai fini dell'osservanza da parte dei

privati delle norme in materia edilizia, è legittimato ed ha facoltà di avvalersi dei comuni privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità.

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

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