



COMUNE DI ARICCIA

PROVINCIA DI ROMA

COPIA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 03/03/2011

Atto n. 12

Oggetto: REGOLAMENTO INDICANTE I CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N. 15

L'anno DUEMILAUNDICI, il giorno TRE, del mese di MARZO, alle ore 17:48 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Cav. Luisa Sallustio nella qualità di PRESIDENTE e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

		Presente			Presente
1	CIANFANELLI EMILIO	S	12	SALLUSTIO LUISA	S
2	BRANDIMARTE GIOVANNI	S	13	CIANFANELLI GIANCARLO	S
3	CECCHINI ANTONELLO	S	14	CICCARELLA GIANCARLO	S
4	CIANFANELLI IGNAZIO	S	15	DI FELICE ROBERTO	S
5	COLINI ADRIANO	S	16	DI LAZZARO PIETRO	S
6	DI FELICE AUGUSTO	S	17	FABI GIORGIO	S
7	FIORENZA BIAGIO	S	18	FORTINI PIERLUIGI	N
8	MAGISTRI ALBERTO	S	19	INDIATI ENRICO	N
9	MARUCCI BERNARDO	S	20	DE SANTIS ENZO	S
10	MASTROIANNI SERAFINA	S	21	PROIETTI LUIGINO	N
11	TOMEI EDOARDO	S			

S=Presenti n. 18

N=Assenti n. 3

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Claudia Tarascio

Sono nominati scrutatori: MAGISTRI ALBERTO, TOMEI EDOARDO, DI LAZZARO PIETRO

Sono presenti gli assessori: FONTANA ARNALDI CORA, SCHIAFFINI BENVENUTO, TOMASI ANGELO

IL PRESIDENTE

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

In continuazione di seduta:

Alle ore 17,58 sono entrati gli Assessori Serra Bellini ed Ermini;

Alle ore 18,10 è uscito il consigliere Cianfanelli G. (P.17)

Alle ore 18,20 è entrato l'Assessore Profico

Alle ore 19,15 è rientrato il consigliere Cianfanelli G. (P.18)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che si allega alla presente;

Uditi gli interventi, così come integralmente riportati nell'allegato verbale;

Udite le proposte di emendamento da parte dei seguenti Consiglieri Comunali:

- Sindaco: emendamento allegato quale parte integrante e sostanziale;
- Brandimarte: 4 emendamenti:
 - 1) Portare al minimo di legge (€ 500,00) la sanzione per la mancata affissione del cartello per qualunque tipo di intervento edilizio sia esso con DIA che con permesso a costruire;
 - 2) Al punto dodici dell'emendamento d'ufficio cassare il periodo "*che si trova in condizioni economiche disagiate*" e lasciare soltanto "*su specifica richiesta dell'interessato*";
 - 3) Chi rateizza deve presentare la fideiussione assicurativa così come per gli oneri concessori;
 - 4) Per gli immobili ricadenti in zona A1 sottozona storica del PRG vigente, esclusa la categoria A del PP centro storico, modalità di applicazione delle sanzioni previste dal Comma 5 articolo 16, al punto tre "*per le ristrutturazioni edilizie e cambio di destinazione d'uso d'immobili inferiori o uguali a 50 metri quadri si applica una sanzione pari a 13.000,00 euro*" aumentare la sanzione a "*18.000,00 euro*". Poi per quanto riguarda il punto quattro "*ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso d'immobili compresi tra 50 e 100 metri quadrati si applica una sanzione invece di 18 mila euro, 23 mila euro*", il massimo è 25. Al punto cinque rimane il massimo che la Legge prevede 25 mila euro.

Alle ore 20,10 il Sindaco chiede una sospensione di cinque minuti della seduta, che viene ripresa alle ore 20,21 con un secondo appello da cui risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri assenti: 3 (Proietti, Fortini, Indiatì)

Alle ore 20,27 si procede alla votazione, a scrutinio palese, degli emendamenti presentati:

Viene posto in votazione l'emendamento d'ufficio: da cui risulta

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 18

Voti favorevoli: 11

Contrari: 7 (Magistri, Fabi, De Santis, Di Lazzaro, Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 0

DELIBERA

Viene approvato l'emendamento d'ufficio a firma del Sindaco dr. Emilio Cianfanelli, come da allegati alla presente e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale

Di seguito si procede alla votazione degli emendamenti del consigliere Brandimarte;

- 1) Portare al minimo di legge (€ 500) la sanzione per la mancata affissione del cartello per qualunque tipo di intervento edilizio sia esso con DIA che con permesso a costruire;
- dalla votazione, a scrutinio palese, risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 18

Voti favorevoli: 10

Contrari: 8 (Magistri, Fiorenza, Fabi, De Santis, Di Lazzaro, Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 0

DELIBERA

Viene approvato il primo emendamento del consigliere Brandimarte

Si procede alla votazione del secondo emendamento del consigliere Brandimarte che riguarda:

- 2) Al punto dodici dell'emendamento d'ufficio togliere le frasi "che si trova in condizioni economiche disagiate" e lasciare soltanto " su specifica richiesta dell'interessato"

Dalla votazione a scrutinio palese risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 18

Voti favorevoli: 10

Contrari: 8 (Magistri, Fiorenza, Fabi, De Santis, Di Lazzaro, Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 0

DELIBERA

Viene approvato il secondo emendamento presentato dal consigliere Brandimarte;

Si passa alla votazione del terzo emendamento del consigliere Brandimarte che riguarda :

- 3) Chi procede ad una rateizzazione deve presentare una fidejussione assicurativa così come per gli oneri concessori;

Dalla votazione a scrutinio palese risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 17

Voti favorevoli: 10

Contrari: 8 (Magistri, Fabi, De Santis, Di Lazzaro, Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 1 (Fiorenza)

DELIBERA

Viene approvato il terzo emendamento presentato dal consigliere Brandimarte.

I consiglieri sono invitati alla votazione del quarto emendamento del consigliere Brandimarte, che riguarda:

- 4) Per gli immobili ricadenti in zona A1 sottozona storica del PRG vigente, esclusa la categoria A del PP centro storico, modalità di applicazione delle sanzioni previste dal Comma 5 articolo 16, al punto tre "per le ristrutturazioni edilizie e cambio di destinazione d'uso d'immobili inferiori o uguali a 50 metri quadri si applica una sanzione pari a 13.000,00 euro" aumentare la sanzione a "18.000,00 euro". Poi per quanto riguarda il punto quattro "ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso d'immobili compresi tra 50 e 100 metri quadrati si applica una sanzione invece di 18 mila euro, 23 mila euro", il massimo è 25. Al punto cinque rimane il massimo che la Legge prevede 25 mila euro.

Dalla votazione a scrutinio palese risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 17

Voti favorevoli: 10

Contrari: 7 (Magistri, Fabi, Di Lazzaro, De Santis; Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 1 Fiorenza

DELIBERA

Viene approvato il quarto emendamento del consigliere Brandimarte;

Alla fine si passa alla votazione, a scrutinio palese, del punto in questione compresi tutti gli emendamenti presentati, da cui risulta:

Consiglieri presenti: 18

Consiglieri votanti: 18

Voti favorevoli: 11

Contrari: 7 (Magistri, Fabi, Di Lazzaro, De Santis; Di Felice R., Ciccarella, Cianfanelli G.)

Astenuti: 0

DELIBERA

Viene approvata la proposta di deliberazione unitamente agli emendamenti presentati d'ufficio da parte del Sindaco, Dr. Emilio Cianfanelli, e agli emendamenti presentati dal consigliere Brandimarte.

(Approvati gli emendamenti sia del Sindaco che del Consigliere Brandimarte)

“Testo coordinato”

Allegato alla proposta di emendamento per la proposta di deliberazione n. 09 del 21/02/2011,
concernente “REGOLAMENTO INDICANTE I CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI DALLA LEGGE
REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N. 15”

“Testo coordinato”

REGOLAMENTO

**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE
IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N.15**

1- SCOPO DELLA DISCIPLINA E AMBITO DI APPLICAZIONE:

Scopo della presente disciplina è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Capo II Sezione II della L.R. n.15/08 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione, nonché per quelle previste dal combinato disposto dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01 relativamente all'agibilità e dell'art. 26 della legge n. 689/81 per il pagamento rateale della sanzione pecuniaria, ed inoltre delle norme per la rateizzazione del contributo di costruzione, se dovuto, per gli interventi oggetto del presente regolamento oltre alle concessioni edilizie in sanatoria di cui alla legge n. 47/85 e s.m.i. (tra cui la legge n. 724/94 e n. 326/03), nel rispetto delle disposizioni e modalità previste nella D.C.C. n. 04/2004 “rateizzazione contributo dovuto per il rilascio di Permesso di costruire (art. 16 D.P.R. 380/01 e s.m.i. – Determinazioni.”.

In particolare il presente regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie previste dalla Legge Regionale n. 15/08:

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 titoli abilitativi, 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. 20 “interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale”.

Art.22 “ Accertamento di conformità.”

Nonché relativamente alle fattispecie previste nel decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”:

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.

2 - SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'

L'art. 25 “Procedimento di rilascio del certificato di agibilità” del decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, 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 di applicazione della sanzione:

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi combinato disposto dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01, 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 tre mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00 €;
- b) 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 sei mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00;
- c) 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 nove mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00 €;
- d) 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 un anno, la sanzione viene ridotta al quadruplo del minimo pari ad € 308,00;
- e) 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 un anno e sei mesi giorni, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00;

3- SANZIONE PER MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE

L'art. 13 della legge regionale n. 15/2008 prevede che: <<1. 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 di 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 la sanzione 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 esclusa), del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione minima pari ad **euro 500,00**;
- b) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'**art. 6, comma 2 lett. A)**, del D.P.R. n. 380/01 e per le opere soggette all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/01 (ovvero alla SCIA art. 19 legge n. 241/90) si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 500,00**;
- c) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a DIA di cui all'art. 22 commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione del doppio del minimo ovvero pari ad **euro 500,00**;
- d) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 500,00**;
- e) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere, nonché di mancata esibizione del permesso di costruire si applica la sanzione massima ovvero pari ad **euro 500,00**;

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

Estratto dell'art.15 L.R. 15/2008

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 DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lett. b) e c), del DPR 380/01 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 e il ripristino dello stato dei luoghi..... entro 90 giorni.

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..... 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..... .. comporta altresì l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2.000,00 euro ad un massimo di 20.000,00 euro, in relazione all'entità' delle opere.

4. Omissis ...

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 3 art.15 si ritiene necessario individuare n.9 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità' dello stesso

1. per edifici pertinenziali ed accessori si applica una sanzione pari ad euro 2.000,00;
2. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
3. per ampliamento minore o uguale al 20% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 3.000,00;
4. per ampliamenti compresi tra il 20% ed il 50% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
5. per ampliamenti superiori al 50% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 4.000,00;
6. per interventi di demolizione e ricostruzione fedele si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
7. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda minore o uguale a 50 mq si applica una sanzione pari ad euro 10.000,00;
8. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda compresa tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 15.000,00;
9. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda superiore a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

5- SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dell'art.16 L.R. 15/2008

<<1. Omissisil dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R. 2 luglio 1987, n.36..... in assenza di permesso di costruire o di DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001 in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi art.17, ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione dell'opera e la rimessa in pristino 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..... si 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 L.R. 35/77.....omissis

4. Qualora le opere siano state eseguiti su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso..... ed irroga una sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro LL.PP. del 2 aprile 1968 il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste al comma 4 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004 o, nelle more della costituzione, del Ministero per i beni e le attività culturali. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo 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 di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 4 art.16 si ritiene necessario individuare n.5 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità dello stesso.

per immobili vincolati ai sensi d.lgs. n.42/2004 e per immobili ricadenti in sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
3. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili inferiori o uguali 50 mq si applica una sanzione pari ad euro 8.000,00;
4. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili compresi tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 12.000,00;
5. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili superiori a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 5 art.16 si ritiene necessario individuare n.5 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità' dello stesso

per immobili ricadenti in sottozona A1 (zona storica) del PRG vigente esclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico:

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 8.000,00;
3. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili inferiori o uguali 50 mq si applica delle sanzioni pari ad euro 18.000,00;
4. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili compresi tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 23.000,00;
5. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili superiori a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 25.000,00;

6- SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO

Estratto dell'art.18 L.R. 15/2008

<<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 DPR 380/2001..... in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001... ingiunge al responsabile dell'abuso 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..... 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 di applicazione della sanzione:

- **in merito alle sanzioni previste dal comma 4 art.18 si ritiene necessario individuare n.2 casi in funzione della tipologia dell'abuso;**
- **considerando, comunque, la notevole difficoltà ad individuare in maniera specifica tutte le casistiche di abusivismo edilizio rientranti negli interventi a cui si riferisce la sanzione del presente articolo, sarà a discrezione del Dirigente Competente valutare e determinare, a seconda dell'entità e gravità dell'abuso, la sanzione relativa.**

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 3.000,00;

2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;

Nei casi in cui gli abusi indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti o compresi nelle zone omogenee A (centro storico) del PRG vigente, la sanzione prevista sarà raddoppiata.

7- SANZIONE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Estratto dell'art.19 L.R. 15/2008

<<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 DPR 380/2001..... nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'art.7, comma terzo della L.R. 36/1987 in assenza della prescritta DIA o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di quindicimila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

2. Fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di DIA consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere 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 o applicare 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. LL.PP. del 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004..... Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

4. Omissis>>

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 1 art.19 si ritiene necessario individuare n.10 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;
2. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;
3. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;
4. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
5. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
6. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una sanzione pari ad euro 4.500,00;
7. per cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della stessa categoria, di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
8. per cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito della stessa categoria, di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
9. nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7 e 8 siano stati realizzati su immobili vincolati ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolati in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche non vincolati compresi nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico, le sanzioni suddette saranno aumentate rispettivamente di euro 1.000,00 (mille).
10. nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7 e 8 siano stati realizzati su immobili anche non vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico, le sanzioni saranno aumentate rispettivamente di euro 3.000,00 (tremila).

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dai commi 2 e 3 dell'art.19 si ritiene necessario individuare n.4 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
2. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti si applica una sanzione pari ad euro 10.000,00;
3. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico si applica una sanzione pari ad euro 15.000,00;
4. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

8- OBLAZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA IN SANATORIA

Estratto dell'art.22 L.R. 15/2008

<<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 a costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoriase 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 in sanatoria 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 valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora ...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 di applicazione dell'oblazione:

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal comma 2 lettera c) dell'art.22 si ritiene necessario individuare n. 8 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;
2. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;
3. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;
4. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A2 "Fabbricati di valore ambientale" del PRG vigente con esclusione della categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
5. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
6. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico, si applica una oblazione pari ad euro 4.000,00;
7. per cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della stessa categoria, si applica una oblazione pari ad euro 1.500,00;
8. per cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito della stessa categoria, si applica una oblazione pari ad euro 2.500,00;

nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7 e 8, siano stati realizzati su immobili vincolati ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolati in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico), saranno mantenute le oblazioni suddette.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal comma 2 lettera c) dell'art.22 si ritiene necessario individuare n. 4 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
2. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, si applica una oblazione pari ad euro 4.000,00;
3. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico si applica una oblazione pari ad euro 6.000,00;
4. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nella sottozona omogenea A1 (zona storica) del PRG vigente inclusa la categoria A del P.P. del Centro Storico si applica una oblazione pari ad euro 8.000,00;

9- MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE DI MERCATO (VALORE VENALE) DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

- L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive e' 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;
- I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile e il suo incremento, in assenza di valori certi accertati dall'Agenzia delle Entrate su Atti di compravendita specifici, sono ricavabili come valori medi di rilevamento, con media derivante da quelli desumibili da listini ufficiali quali ad esempio i seguenti e riconosciuti, se presenti le rilevazioni o con analogia di altre zone e precisamente:
 - il listino ufficiale Borsa immobiliare di Roma (a cura della C.C.I.A.A.);
 - la Banca dati delle quotazioni immobiliari desumibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevato a cura dell'Agenzia del Territorio (dove in particolare, l'Ufficio Provinciale di Roma, non ha pubblicato valori con destinazione produttiva, e ben poco con destinazione commerciale e, pertanto, si può ricorrere ai valori con destinazioni analoghe sul territorio limitrofo e confinante con i Comuni limitrofi;
 - la banca dati con le Quotazioni medie indicative 2008 riportate in "Come si stima il valore degli immobili", edizioni del Sole 24 Ore a cura di M. Tamborrino, che in realtà non ha tutti i valori rilevati per categorie diverse dal residenziale su Ariccia e territori limitrofi paragonabili, dando però parametri e coefficienti di adeguamento alle peculiarità dell'immobile;
 - nonché verificando l'esistenza di Atti di compravendita ed accertamenti specifici dell'Agenzia delle Entrate o perizie di CTU del Tribunale di Velletri sezione esecuzioni immobiliari per il confronto con i valori di mercato, tenendo conto per questi ultimi che sono sensibilmente più bassi per ovvie ragioni di deprezzamento in esito ad esecuzioni forzate di vendita in asta.
- I parametri utilizzati come dati rilevati, possono essere poi utilizzati in formule e metodologie di uso comune in estimo commerciale e catastale per diversificare le percentuali nel caso di superfici pertinenziali e/o volumi tecnici, così come riportati nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96; Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. (Gazz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998);

10- MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

- Il valore delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo dovrà essere determinato dal professionista abilitato con apposito computo metrico estimativo, riferito all'ultimo prezziario della Regione Lazio, da redigersi nella forma di perizia giurata.

11- 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 Dirigente dell'Area IV 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.

12- MODALITA' PER IL PAGAMENTO RATEALE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI CONTIBUTO DI COSTRUZIONE

- Si dà indirizzo agli uffici comunali competenti di dare applicazione alla possibilità di concedere la rateizzazione a norma di legge per le sanzioni pecuniarie, nei seguenti limiti:
 - su specifica richiesta dell'interessato;
 - con rateizzazione mensile da tre a trenta;
 - in ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento;
 - Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine fissato dall'autorità giudiziaria o amministrativa, l'obbligato è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione;
 - con adeguata garanzia di polizza fideiussoria o fidejussione bancaria pari all'importo residuo maggiorato del 40%..
- Si dà indirizzo agli uffici comunali competenti di dare applicazione ed uniformarsi alla possibilità di concedere la rateizzazione a norma di legge, per il contributo di costruzione per gli interventi oggetto del presente regolamento oltre che per gli interventi oggetto di condono edilizio di cui alla legge n. 47/85 e s.m.i. (tra cui la legge n. 724/94 e n. 326/03), uniformandosi e nel rispetto delle disposizioni e modalità già previste nella delibera di consiglio comunale n. 04 del 24/02/2004 concernente "rateizzazione contributo dovuto per il rilascio di Permesso di costruire (art. 16 D.P.R. 380/01 e s.m.i. - Determinazioni.", che di seguito vengono richiamati:

- *con massimo quattro rate semestrali di pari importo;*
- *con prima rata di versamento all'atto del rilascio del provvedimento con le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/01, in caso di ritardato versamento;*
- *con adeguata garanzia di polizza fideiussoria o fidejussione bancaria pari all'importo residuo maggiorato del 40%.*



COMUNE DI ARICCIA

PROVINCIA DI ROMA

Ufficio proponente: AREA IV°-SVILUPPO DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Del 21/02/2011 N° 9

OGGETTO: REGOLAMENTO INDICANTE I CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N. 15

Cap. _____ ↑	Competenza	↑ Residui	Somma stanziata	(+) €
			Variazione in aumento	(+) €
			Variazione in diminuzione	(+) €
			Somme già impegnate	(+) €

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario

A T T E S T A

Somma disponibile €

come nel prospetto che segue la copertura finanziaria della complessiva

spesa di €

Data _____

Il Responsabile di Area

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 che testualmente recita:

- 1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti impegno di spesa o diminuzione di entrata, del responsabile di ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.*
- 2. Nel caso in cui l'Ente non abbia funzionari responsabili dei servizi il parere è espresso dal Segretario dell'Ente in relazione alle sue competenze.*
- 3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.*

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

VISTO: Si esprime, in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** dell'atto il seguente parere: FAVOREVOLE

Ariccia, li 25/02/2011

IL DIRIGENTE
f.to Arch.Luca Scarpolini

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

VISTO: Si esprime, in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE** dell'atto il seguente parere: L'ATTO NON IMPLICA ONERI

Ariccia, li 25/02/2011

PER IL DIRIGENTE
f.to dott.ssa Giovanna Marmo

L'ASSESSORE AL RAMO O IL SINDACO

VISTO

Ariccia, li 25/2/2011

L'ASSESSORE O IL SINDACO
f.to Arch. Fabrizio Profico

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- le fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e il relativo sistema sanzionatorio amministrativo, in caso di violazioni, derivano dall'architettura generale codificata nel decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che contiene i principi nazionali fondamentali e generali nonché le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia;
- rimangono ferme tutte le altre disposizioni nazionali in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nonché le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi;

premessò, altresì, che:

- la Regione Lazio, ha esercitato la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico sopra citato (d.P.R. n. 380/01 con particolare riferimento peculiare al titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni", Capo I - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità, artt. 27 e segg. ed al Capo II - Sanzioni, artt. dal 30 al 48), in particolar modo con l'emanazione della legge regionale 11 Agosto 2008, n. 15, concernente la "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" (B.U.R.L. 21 agosto 2008, n. 31)
- successivamente all'emanazione delle norme sopra citate la Città di Ariccia non si è avvalsa in materia edilizia della propria autonomia statutaria e normativa (cfr. art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267) mantenendo in vigore il precedente Regolamento Edilizio D.G.R.L. n. 10207 del 17/11/1992 (e ss. mm. ed ii.) e che per il resto prevalgono le fonti normative nazionali e quelle concorrenziali regionali laddove la nostra Città di Ariccia non ha ulteriormente dettagliato le suddette norme;

richiamato che:

- il d.P.R. n. 380/01 all'articolo 27 e la legge regionale n.15/08 all'articolo 9 "attuazione della vigilanza" attribuiscono compiti di vigilanza sull'attività urbanistica e edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti e i poteri d'irrogazione delle sanzioni amministrative al dirigente o al responsabile della struttura comunale competente che cura tutti i rapporti tra il privato (committente dei lavori, progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, costruttore o comunque responsabile dell'intervento) e tra l'amministrazione pubblica locale e, ove occorra, le altre amministrazioni pubbliche tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio anche in materia di eventuali vincoli di tutela, nonché curare i rapporti correlati con gli agenti e le autorità giudiziarie esterne;
- l'amministrazione comunale di Ariccia nell'ambito del potere autonomo di organizzazione degli uffici con D.G.C. n. 198 del 25/11/2010 ha riorganizzato gli uffici comunali facendo confluire nell'Area IV "urbanistica attuativa, tutela ambientale, edilizia privata, lotta all'abusivismo, pubblica e privata incolumità" (tutte le competenze già precedentemente riunite in un ufficio intersettoriale tra l'Area III, IV e V) accentrando i poteri di lotta all'abusivismo e affidando così la complessità dell'azione composta di varie fasi e la regia e la responsabilità tutta in capo al Dirigente dell'Area IV, per il quale occorre dare indirizzi omogenei e regolamentare le disposizioni del sistema sanzionatorio per modulare una scala di valutazioni sulle gravità degli abusi al fine di determinare le sanzioni o le oblazioni previste tra minimi e massimi con criteri di proporzionalità e omogeneità di trattamento ;

Richiamato, altresì, che:

- le suddette fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica e edilizia nel territorio comunale, sono state recentemente integrate da novità legislative nazionali in materia di semplificazione e liberalizzazione di interventi edilizi minori mediante la modifica dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01 introdotta con la legge 22 maggio 2010, n. 73, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, concernente "Disposizioni urgenti tributarie e finanziarie ..." che in particolare all'art. 5 "Attività edilizia libera", ha stabilito la completa sostituzione dell'articolo 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, concernente l'attività edilizia libera;
- il nuovo testo dell'art. 6 d.P.R. n. 380/01 consente la libera realizzazione di opere edilizie minori fino ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, quest'ultime sottoposte a comunicazione assistita obbligatoriamente dalla relazione e dall'elaborato planimetrico a firma di un tecnico abilitato, fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni

culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, senza mutare la destinazione d'uso né aumentare il numero di unità abitative o intervenire sulle strutture portanti;

Ritenuto opportuno:

- dare indirizzo agli uffici perché esercitino il controllo sui requisiti e sui presupposti delle attività libere oggetto di comunicazione (C.I.L.) ai sensi dell'art. 6 del d.P. R. N. 380./01, nel termine previsto (60 giorni) e con le modalità (provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa , salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente) previste nella legge n. 241/90 art. 19 commi 3 primo periodo e comma 4 per le segnalazioni certificate:
- << 3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. (... omissis).
- 4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.>>.

Richiamato, altresì, che:

- *fermo restando che per le attività edilizie libere, oggetto di obbligo di comunicazione (C.I.L.) ai sensi del comma 7 dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/01, viene introdotta una specifica sanzione pecuniaria fissa pari a 258 euro, nel caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero nel caso di mancata trasmissione della relazione tecnica, riducibile ad 86 euro nel caso che la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;*

Richiamato, altresì, che:

- *sempre la medesima legge sopra citata, n. 73/2010, ha altresì modificato e semplificato il sistema normativo vigente anche in materia di impianti ed installazioni e reti con tecnologia UMTS, in particolare con l'art. 5-bis. Modifiche alla disciplina in materia di installazione di reti e di impianti di comunicazione elettronica , ha aggiunto al codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, dopo l'articolo 87-bis, concernente*

“Procedure semplificate per determinate tipologie di impianti” al fine di accelerare la realizzazione degli investimenti per il completamento della rete di banda larga mobile consentendo gli interventi, nel caso di installazione di apparati con tecnologia UMTS, sue evoluzioni o altre tecnologie su infrastrutture per impianti radioelettrici preesistenti o di modifica delle caratteristiche trasmissive, mediante una denuncia di inizio attività;

Ritenuto che la norma sopra citata, legge sopra citata, n. 73/2010, che in materia di impianti ed installazioni e reti con tecnologia UMTS, laddove con l'art. 5-bis ha aggiunto al codice delle comunicazioni elettroniche, D.L.vo n. 259/2003, l'articolo 87-bis, che al fine di accelerare la realizzazione degli investimenti per il completamento della rete di banda larga mobile consente interventi, mediante una denuncia di inizio attività e fatto salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente previste nella legge n. 241/90 art. 19 mediante inoltro di segnalazioni certificate, non necessita di ulteriori indirizzi e regolamentazione comunale fatto salvo per le modalità dei controlli a campione che trattandosi di pratiche di frequenza rara devono essere sorteggiati insieme alle più numerose comunicazioni di inizio lavoro (C.I.L. art. 6 d.P.R. n. 380/01)

Richiamato, altresì, che:

- **nell'art. 25** “Procedimento di rilascio del certificato di agibilità” del decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, è previsto 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 nell'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, su cui non è intervenuta alcuna modifica regionale.
- nel settore edilizio è intervenuta un'ulteriore novità definita dal legislatore di semplificazione normativa che con la legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. del 30 luglio 2010, n. 176) che in particolare all'art. 49 “Disposizioni in materia di conferenza di servizi” al comma 4 bis introduce un titolo abilitativo intermedio tra le comunicazioni introdotte per le manutenzioni straordinarie liberalizzate e la DIA (che viene parzialmente sostituita laddove era originariamente prevista nell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/01, ed invece rimane per gli interventi in sostituzione del permesso di costruire, art. 22 comma 3 e 4 del D.P.r. n. 380/01), prescrivendo che;

<<4-bis. L'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), è sostituito dal seguente:

"Art. 19. Segnalazione certificata di inizio attività – Scia

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, ...(omissis)... , è sostituito da una segnalazione dell'interessato, ...(omissis);>>

- Nonché il successivo comma 4-ter della legge n. 122/2010 citata stabilisce altresì, che:

<<4-ter. ...(omissis)... Le espressioni "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio di attività" e "Dia", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale e regionale.>>

Ritenuto che la norma sopra citata, legge 30 luglio 2010, n. 122 sopra citata, che introduce la "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia", non necessita di particolari ulteriori indirizzi e regolamentazione comunale in materia di applicabilità delle sanzioni e loro regolamentazione, in quanto secondo gli indirizzi nazionali e regionali finora limitati alla sola nota dell'Ufficio Legislativo del Ministro per la Semplificazione Normativa, prot. n. 1340 del 16 Novembre 2010, il Ministero rende un primo chiarimento interpretativo sostenendo che la Scia trova applicazione anche all'attività edilizia limitatamente ad opere minori di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del d.P.R. n. 380/01 previo ottenimento di eventuali autorizzazioni paesaggistiche o nulla osta del Parco Regionale nei casi di zone sottoposte a tutela, indirizzi interpretativi nazionali da cui scaturiscono le seguenti conseguenze:

- a) Il sistema di sanzioni amministrative (pecuniarie e ripristinatorie) e penali (ammenda e arresto) previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale n. 15/2008 è organizzato secondo la mancanza del titolo abilitativi richiesto o dalla difformità dallo stesso, per cui le fattispecie delle opere minori in cui il titolo Dia sia sostituito dalla Scia non incide sul l'applicabilità delle sanzioni;
- b) Nel caso sia presentata una Scia per opere minori, ma difformi dalle previsioni urbanistiche ed edilizie di legge o di regolamento, le sanzioni sono quelle già previste in caso di opere realizzate in assenza o difformità dall'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/01;
- c) Nel caso, invece, sia presentata indebitamente una Scia per opere soggette a permesso di costruire o alla cosiddetta "Super-Dia" art. 22 comma 3 del d.P.R. n.

380/01, le sanzioni saranno quelle (anche penali) per le opere realizzate in assenza di permesso di costruire (articolo 44, d.P.R. n. 380/2001).

d) per le modalità dei controlli a campione è opportuno che le SCIA vengano sorteggiate mensilmente insieme alle DIA ed alle domande ed alle attestazioni di agibilità ed alle comunicazioni di inizio lavori, nella misura del 10 % del numero complessivo delle pratiche entrate, fatto salvo comunque un controllo formale sistematico in entrata sulla completezza documentale, nella ricezione presso lo sportello unico dell'Edilizia e, comunque, un controllo anche senza sorteggio di tutte quelle fattispecie che il Dirigente ritenesse comunque necessario ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/01;

Rilevato che:

- la l.r. n.15/08 detta una disciplina organica in materia di vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, allo scopo di assicurare un ordinato sviluppo del territorio, la salvaguardia delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio culturale;
- il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi introdotto dalla l.r. n.15/08, non si applica ai procedimenti sanzionatori già in atto alla data di entrata in vigore della legge, che restano disciplinati, per la loro conclusione, dalle disposizioni del d.P.R. n. 380/2001;
- la Legge Regionale 11 agosto 2008 n.15 prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie e la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo oppure legato proporzionalmente al valore delle opere abusivamente realizzate o in altri casi quando non è possibile individuare tali valori indica l'applicazione di sanzioni o oblazioni legate proporzionalmente al costo di costruzione delle opere abusivamente realizzate;
- la legge regionale 11 agosto 2008 n.15 (vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia) indica nella sezione II , il seguente sistema sanzionatorio per procedure ordinarie con le seguenti prescrizioni:
 - **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 abilitativi;
- **art. 19** Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività;
- **art. 20** Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale;
- **art. 22** Accertamento di conformità;

Considerato:

- Che è necessario stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per procedere all'applicazione delle sanzioni pecuniarie relative ai suddetti casi;
- Che nei citati articoli della l.r. 15/08 non è prevista una particolare modalità operativa di determinazione delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (nel caso in cui l'abuso risulti sanabile) e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi d'imparzialità e di proporzionalità, prevedendo l'adozione di una metodologia che consenta di determinare l'entità della sanzione in rapporto all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'esecuzione delle opere abusive e in relazione all'entità e alla gravità dell'abuso;
- Che, in materia d'immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui alla LR n.15/2008 costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D.lgs n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in caso d'inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni nel Decreto medesimo previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio per cui le sanzioni da quest'ultimo previste troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle edilizie trattandosi, all'evidenza, di normative poste a salvaguardia d'interessi diversi fra loro;

Considerato che:

- l'art.13 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che qualora nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di **€ 500,00** ad un massimo di **€ 1.500,00** in relazione all'entità delle opere stesse;
- il comma 3 dell'art.15 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che, l'accertamento di inottemperanza all'ingiunzione a demolire, comporta altresì l'applicazione di una

sanzione pecuniaria da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 20.000,00, in relazione all'entità delle opere;

- il comma 4 dell'art.16 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 sono assoggettati ad una sanzione pecuniaria da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 25.000,00;
- il comma 4 dell'art.18 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3) dello stesso art.18, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 30.000,00;
- al comma 1 dell'art.19 della L.R. n. 15/2008 vengono disciplinati gli adempimenti e le modalità relativi agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA ai sensi art.22 del D.P.R. 380/2001 e si stabilisce una sanzione pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 15.000,00;
- il comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 comma 1 lettera C) del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 25.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso;

Considerato altresì:

- **che l'art.22, comma 2, lett. a) ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.15/2008 stabilisce**, nel caso di accertamento di conformità per abusi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
- **che l'art.22, comma 2, lett. b) ai sensi dell'art. 16 e 18 della L.R. n.15/2008 stabilisce**, nel caso di accertamento di conformità per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso senza titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora in relazione alla tipologia dell'abuso accertato , non sia possibile

determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;

- **che l'art.22, comma 2, lett. c) ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.15/2008 stabilisce**, nel caso di accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, i permessi in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, di un importo da un minimo di **€ 1.000,00** euro ad un massimo di **€ 10.000,00**, in relazione alla gravità dell'abuso;

Ritenuto opportuno dare i seguenti indirizzi agli uffici:

- di valutare l'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive tenuto conto della differenza tra il valore di mercato dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale Finale) ed il valore di mercato dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente calcolato secondo prezzi attuali) ed è riferito alla data di accertamento di conformità o in alternativa di determinazione della sanzione;
- di determinare il valore venale attuale dell'immobile e il suo incremento ricercando eventuali valori certi accertati dall'Agenzia delle Entrate su Atti di compravendita recenti e specificamente riferiti, o in alternativa prendendo a riferimento valori di stima sintetico comparativa desunta da valori medi di rilevamento, con media derivante da quelli desumibili da listini ufficiali quali ad esempio i seguenti generalmente riconosciuti, con rilevazioni del territorio di Ariccia o con analogia di altre zone confinanti e precisamente:
 - la Banca dati delle quotazioni immobiliari desumibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevato a cura dell'Agenzia del Territorio;
 - il listino ufficiale Borsa immobiliare di Roma (a cura della C.C.I.A.A.);
 - la banca dati con le Quotazioni medie indicative, edizioni del Sole 24 Ore;
- di utilizzare il metodo di calcolo e stima catastale con i relativi parametri, formule e metodologie di uso comune in estimo commerciale e catastale per diversificare le percentuali nel caso di superfici pertinentziali e/o volumi tecnici, così come riportati nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 con relative tabelle allegate;

Dato atto:

- Che le sanzioni di cui alla presente delibera sono da applicarsi per ogni singola unità immobiliare e per singolo abuso o violazione, fatto salvo che il caso in cui sia

accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio dell'unitarietà dell'intervento edilizio si applicherà la sanzione maggiore prevista, appunto, per l'intervento complessivamente considerato che si intende assorbe tutte le minori eventualmente e diversamente calcolabili;

- Che, analogamente, nel caso di abusiva realizzazione di opere - anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate- in un unico edificio nella fase di costruzione dello stesso in esecuzione di un unico progetto, l'intervento abusivo sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo e sarà inflitta, quindi, la sanzione prevista per tale fattispecie;
- Che la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, anche dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. del P.R.G. in vigore alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori;
- Che saranno determinate a discrezione del Dirigente dell'Area IV "urbanistica attuativa, tutela ambientale, edilizia privata, lotta all'abusivismo, pubblica e privata incolumità" le sanzioni concernenti tipologie di abusi edilizi che non è stato possibile individuare e classificare, viste le casistiche di abusivismo possibili, all'interno del regolamento in questione;
- Ravvisata, pertanto, la necessità di stabilire i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili sulle singole fattispecie di abuso e delle somme dovute a titolo di oblazione, in caso di accertamento d'inottemperanza, nelle ipotesi, sopra considerate, in cui la l.r. 15/2008 stabilisce la possibilità di graduare l'entità delle sanzioni medesime e dell'oblazione entro un minimo e un massimo;
- Vista la Legge Regionale 11 agosto 2008 n.15;
- Visto il Regolamento Comunale che si propone in allegato per l'approvazione, allegato alla presente deliberazione, che disciplina i principi di applicazione del sistema sanzionatorio correlato agli articoli 13, 15, 16, 18, 19, 20 e all'art. 22 per l'applicazione dell'oblazione per gli interventi in sanatoria della L.R. n. 15/08 e s.m.i.;
- Visto il parere espresso dalla Conferenza dei Capo gruppo _____ del __ . 02 . 2011;
- Visto il vigente Regolamento del Consiglio Comunale;
- Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e lo Statuto Comunale;

- Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 - TUEL – dal Dirigente dell'Area IV "sviluppo del territorio, edilizia e urbanistica", 2° Settore "Edilizia Privata" del Comune di Ariccia;

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA:

1. Di approvare, per le ragioni di cui in premessa, il Regolamento Comunale per i criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi combinato disposto del d.P.R. n. 380/01 e legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 e s.m.i., allegato alla presente deliberazione formandone parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che le disposizioni regolamentari si applicano ai procedimenti sanzionatori iniziati dopo l'entrata in vigore della l.r. n.15/2008;
3. Che la determinazione della sanzione pecuniaria e oblazione riferita all'incremento di valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive è determinata come differenza tra il valore di mercato attuale dell'immobile (VA) e il valore di mercato dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso;
4. Che i parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile e il suo incremento, in assenza di valori certi accertati dall'Agenzia delle Entrate su Atti di compravendita specifici, sono ricavabili come valori medi di rilevamento, con media derivante da quelli desumibili da listini ufficiali quali ad esempio i seguenti e riconosciuti, se presenti le rilevazioni o con analogia di altre zone quali: il listino ufficiale Borsa immobiliare della C.C.I.A.A. di Roma; la Banca dati delle quotazioni immobiliari desumibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevato a cura dell'Agenzia del Territorio; la banca dati con le Quotazioni medie indicative 2008, edizioni del Sole 24 Ore;
5. Che i parametri utilizzati come dati rilevati, possono essere poi utilizzati in formule e metodologie di uso comune in estimo commerciale e catastale per diversificare le percentuali nel caso di superfici pertinenziali e/o volumi tecnici, desumibili dal D.P.R. n. 138 del 1998 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge n. 662/96;
6. Che per costo di costruzione deve intendersi il valore delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo che dovrà essere determinato dal professionista abilitato

con corretto computo metrico estimativo, riferito all'ultimo prezzario ufficiale pubblicato dalla Regione Lazio per i costi in edilizia e riferito ai lavori pubblici, da redigersi in forma di perizia asseverata dal tecnico abilitato;

7. Che le sanzioni concernenti tipologie di abusi edilizi che non è stato possibile individuare e classificare, viste le casistiche di abusivismo edilizio possibili, all'interno del regolamento in questione saranno determinate a discrezione del Dirigente dell'Area IV "urbanistica attuativa, tutela ambientale, edilizia privata, lotta all'abusivismo, pubblica e privata incolumità";
8. Di dare atto che le sanzioni edilizie di cui 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 d'interessi diversi, e che l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica non precluderà l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio.

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N.15

1- SCOPO DELLA DISCIPLINA E AMBITO DI APPLICAZIONE:

Scopo della presente disciplina è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Capo II Sezione II della L.R. n.15/08 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione, nonché per quelle previste dal combinato disposto dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01.

Il presente regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie **previste dalla Legge Regionale n. 15/08:**

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 abilitativi, 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 **decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":

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.

2 - SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'

L'art. 25 "Procedimento di rilascio del certificato di agibilità" **del decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", 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 di applicazione della sanzione:

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi combinato disposto dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/01, si applicano nella misura massima prevista di 464,00 € o eventuali adeguamenti di legge.

Le suddette sanzioni vengono ridotte nei seguenti casi:

- f) 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 tre mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00 €;
- g) 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 sei mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00 ;
- h) 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 nove mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00 €;
- i) 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 un anno, la sanzione viene ridotta al quadruplo del minimo pari ad € 308,00 ;
- j) 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 un anno e sei mesi giorni, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00 ;

3- SANZIONE PER MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE

L'art. 13 della legge regionale n. 15/2008 prevede che : <<1. 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 di 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 la sanzione si applicano nella misura massima di seguito indicata :

- f) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per **attività edilizia libera** ai sensi dell'art. 6, comma 2 (lett. A esclusa), del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione minima pari ad **euro 500,00**;
- g) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per attività edilizia libera ai sensi dell'**art. 6, comma 2 lett. A)**, del D.P.R. n. 380/01 e per le opere soggette all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/01 (ovvero alla SCIA art. 19 legge n. 241/90) si applica la sanzione di una volta e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 750,00**;
- h) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a DIA di cui all'art. 22 commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/01 si applica la sanzione del doppio del minimo ovvero pari ad **euro 1.000,00**;
- i) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere e per opere soggette a permesso di costruire si applica la sanzione di due volte e mezzo il minimo ovvero pari ad **euro 1.250,00**;
- j) nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere, nonché di mancata esibizione del permesso di costruire si applica la sanzione massima ovvero pari ad **euro 1.500,00**;

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

Estratto dell'art.15 L.R. 15/2008

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 DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lett. b) e c) , del DPR 380/01 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 e il ripristino dello stato dei luoghi..... entro 90 giorni.

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..... 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..... .. **comporta** altresì l'applicazione di una

sanzione pecuniaria da un minimo di 2.000,00 euro ad un massimo di 20.000,00 euro, in relazione all'entità' delle opere.

4. Omissis ...

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 3 art.15 si ritiene necessario individuare n.9 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità' dello stesso

1. per edifici pertinenziali ed accessori si applica una sanzione pari ad euro 2.000,00;
2. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
3. per ampliamento minore o uguale al 20% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 3.000,00;
4. per ampliamenti compresi tra il 20% ed il 50% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
5. per ampliamenti superiori al 50% della superficie lorda autorizzata si applica una sanzione pari ad euro 4.000,00;
6. per interventi di demolizione e ricostruzione fedele si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
7. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda minore o uguale a 50 mq si applica una sanzione pari ad euro 10.000,00;
8. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda compresa tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 15.000,00;
9. per la realizzazione di edifici principali con superficie lorda superiore a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

5- SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Estratto dell'art.16 L.R. 15/2008

1. Omissisil dirigente o il responsabile della struttura comunale competente , qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R. 2 luglio 1987, n.36..... in assenza di permesso di costruire o di DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001 in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi art.17, ingiunge al responsabile dell'abuso **la demolizione dell'opera e la rimessa in pristino 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..... si 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 e' comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla L.R. 35/77.....omissis

4. Qualora le opere siano state eseguiti su **immobili vincolati** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio **2004, n.42** il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente ingiunge al responsabile dell'abuso, nonche' al proprietario ove non coincidente con il primo, **la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi** a cura e spese dello stesso..... ed irroga una **sanzione pecuniaria da 2 mila 500 euro a 25 mila euro**. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle **zone omogenee A** di cui al decreto del Ministro LL.PP. del 2 aprile 1968 il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle **sanzioni previste al comma 4** sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004 o, nelle more della costituzione, del Ministero per i beni e le attività culturali. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo 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 di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 4 art.16 si ritiene necessario individuare n.5 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità' dello stesso

per immobili vincolati ai sensi d.lgs. n.42/2004 e per immobili ricadenti in zona A

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
3. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili inferiori o uguali 50 mq si applica una sanzione pari ad euro 8.000,00;
4. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili compresi tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 12.000,00;
5. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili superiori a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 5 art.16 si ritiene necessario individuare n.5 casi in funzione della tipologia dell'abuso e dell'entità' dello stesso

per immobili ricadenti in zona omogenea A (centro storico) ad eccezione zona A:

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 8.000,00;

3. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili inferiori o uguali 50 mq si applica una sanzione pari ad euro 13.000,00;
4. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili compresi tra 50 mq e 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 18.000,00;
5. per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso su immobili superiori a 100 mq si applica una sanzione pari ad euro 25.000,00;

6- SANZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO

Estratto dell'art.18 L.R. 15/2008

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 DPR 380/2001..... in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del DPR 380/2001... ingiunge al responsabile dell'abuso **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..... 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 di applicazione della sanzione:

- in merito alle sanzioni previste dal comma 4 art.18 si ritiene necessario individuare n.2 casi in funzione della tipologia dell'abuso;
- considerando, comunque, la notevole difficoltà ad individuare in maniera specifica tutte le casistiche di abusivismo edilizio rientranti negli interventi a cui si riferisce la sanzione del presente articolo, sarà a discrezione del Dirigente Competente valutare e determinare, a seconda dell'entità e gravità dell'abuso, la sanzione relativa.

1. per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi si applica una sanzione pari ad euro 3.000,00;
2. per opere non quantificabili in termini di volumi si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;

Nei casi in cui gli abusi indicati siano stati realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti o compresi nelle zone omogenee A (centro storico) , la sanzione prevista sarà raddoppiata.

7- SANZIONE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Estratto dell'art.19 L.R. 15/2008

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 DPR 380/2001..... nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'art.7, comma terzo della L.R.36/1987 in assenza della prescritta DIA o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un **minimo di millecinquecento euro ad un massimo di quindicimila euro**, in relazione alla gravità dell'abuso.

2. Fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di DIA consistano **in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali** e ad altre normative urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere 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 o applicare 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. LL.PP. del 2 aprile 1968**, il dirigente o il responsabile della struttura Comunale competente decide l'applicazione delle **sanzioni previste dal comma 2** sulla base del parere vincolante della commissione comunale per il paesaggio costituita ai sensi art.148 del d.lgs. 42/2004..... Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

4. Omissis

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dal comma 1 art.19 si ritiene necessario individuare n.10 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;
2. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;
3. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali , regionali e norme

urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A, si applica una sanzione pari ad euro 1.500,00;

4. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
5. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) ad eccezione di quelli ricadenti in zona A, si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
6. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) ad eccezione di quelli ricadenti in zona A, si applica una sanzione pari ad euro 4.500,00;
7. per cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della stessa categoria, di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 2.500,00;
8. per cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito della stessa categoria, di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 3.500,00;
9. per cambio di destinazione d'uso senza opere, da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;
10. per cambio di destinazione d'uso con opere, da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una sanzione pari ad euro 7.000,00;

nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7, 8, 9 e 10 siano stati realizzati su immobili vincolati ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolati in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A, le sanzioni suddette saranno aumentate rispettivamente di euro 1.000,00 (mille).

nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7, 8, 9 e 10 siano stati realizzati su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) ad eccezione di quelli ricadenti in zona A, le sanzioni saranno aumentate rispettivamente di euro 3.000,00 (tremila).

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Modalità di applicazione della sanzione:

in merito alle sanzioni previste dai commi 2 e 3 dell' art.19 si ritiene necessario individuare n.4 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, si applica una sanzione pari ad euro 5.000,00;

2. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti si applica una sanzione pari ad euro 10.000,00;
3. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) ad eccezione di quelli ricadenti in zona A si applica una sanzione pari ad euro 15.000,00;
4. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) ad eccezione di quelli ricadenti in zona A si applica una sanzione pari ad euro 20.000,00;

8- OBLAZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA IN SANATORIA

Estratto dell'art.22 L.R. 15/2008

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 a costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoriase 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 in sanatoria 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 valore di mercato** dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora ...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 di applicazione dell'oblazione:

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal comma 2 lettera c) dell' art.22 si ritiene necessario individuare n.10 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;

2. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;
3. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali , regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A, si applica una oblazione pari ad euro 1.000,00;
4. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili ed aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi d.lgs. 42/2004 e comunque vincolate in base a leggi statali , regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A, si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
5. per opere interne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico), si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
6. per opere esterne relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 in immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico), si applica una oblazione pari ad euro 4.000,00;
7. per cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della stessa categoria, si applica una oblazione pari ad euro 1.500,00;
8. per cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito della stessa categoria, si applica una oblazione pari ad euro 2.500,00;
9. per cambio di destinazione d'uso senza opere, da una categoria generale a un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una oblazione pari ad euro 3.000,00;
10. per cambio di destinazione d'uso con opere, da una categoria generale a un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma della L.R.36/87, si applica una oblazione pari ad euro 5.000,00;

nei casi in cui gli abusi indicati nei punti 7, 8, 9 e 10 siano stati realizzati su immobili vincolati ai sensi D.Lgs 42/2004 e comunque vincolati in base a leggi statali, regionali e norme urbanistiche vigenti ed in immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) , saranno mantenute le oblazioni suddette.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

in merito alle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal comma 2 lettera c) dell' art.22 si ritiene necessario individuare n.4 casi in funzione della tipologia dell'abuso ed alla gravità dello stesso

1. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, si applica una oblazione pari ad euro 2.000,00;
2. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre normative urbanistiche vigenti, si applica una oblazione pari ad euro 4.000,00;
3. per opere interne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili

anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) si applica una oblazione pari ad euro 6.000,00;

4. per opere esterne, finalizzate ad intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.3 comma 1, lettera c) del D.P.R.380/01 su immobili anche NON vincolati compresi nelle zone omogenee A (centro storico) si applica una oblazione pari ad euro 8.000,00;

9- MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE DI MERCATO (VALORE VENALE) DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

- L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive e' 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;
- I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile e il suo incremento, in assenza di valori certi accertati dall'Agenzia delle Entrate su Atti di compravendita specifici, sono ricavabili come valori medi di rilevamento, con media derivante da quelli desumibili da listini ufficiali quali ad esempio i seguenti e riconosciuti, se presenti le rilevazioni o con analogia di altre zone e precisamente:
 - il listino ufficiale Borsa immobiliare di Roma (a cura della C.C.I.A.A.);
 - la Banca dati delle quotazioni immobiliari desumibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevato a cura dell'Agenzia del Territorio (dove in particolare, l'Ufficio Provinciale di Roma, non ha pubblicato valori con destinazione produttiva, e ben poco con destinazione commerciale e, pertanto, si può ricorrere ai valori con destinazioni analoghe sul territorio limitrofo e confinante con i Comuni limitrofi;
 - la banca dati con le Quotazioni medie indicative 2008 riportate in "Come si stima il valore degli immobili", edizioni del Sole 24 Ore a cura di M. Tamborrino, che in realtà non ha tutti i valori rilevati per categorie diverse dal residenziale su Ariccia e territori limitrofi paragonabili, dando però parametri e coefficienti di adeguamento alle peculiarità dell'immobile;
 - nonché verificando l'esistenza di Atti di compravendita ed accertamenti specifici dell'Agenzia delle Entrate o perizie di CTU del Tribunale di Velletri sezione esecuzioni immobiliari per il confronto con i valori di mercato, tenendo conto per questi ultimi che sono sensibilmente più bassi per ovvie ragioni di deprezzamento in esito ad esecuzioni forzate di vendita in asta.
- I parametri utilizzati come dati rilevati, possono essere poi utilizzati in formule e metodologie di uso comune in estimo commerciale e catastale per diversificare le percentuali nel caso di superfici pertinenziali e/o volumi tecnici, così come riportati nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96; Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. (Gazz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998);
-

10- MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

- Il valore delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo dovrà essere determinato dal professionista abilitato con apposito computo metrico estimativo, riferito all'ultimo prezziario della Regione Lazio, da redigersi nella forma di perizia giurata.

11- 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 Dirigente dell'Area IV 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.

PUNTO 5 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

- **REGOLAMENTO INDICANTE I CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBBLIGAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI DALLA LEGGE REGIONALE 11 AGOSTO 2008, N. 15 -**

PRESIDENTE: La parola all'Assessore Profico.

SINDACO: Mi scuso con il Consigliere Di Felice, nel primo protocollo d'intesa avevamo recepito anche il progetto della parallela a Via Ginestreto che era un progetto che oltretutto non abbiamo più trovato e per questo l'avevo accantonato e perché era di difficile finanziamento.

ASSESSORE PROFICO: Devo dire subito una cosa, perché il Sindaco ha depositato un emendamento a questo punto, un emendamento che alcuni Consiglieri che già avevano preso copia erano stati informati perché c'è stato un errore materiale da parte quel giorno nella concitazione della consegna e quindi è stata messa una versione precedente la penultima e non l'ultima. Quindi se siete d'accordo illustro direttamente quella presentata in emendamento dal Sindaco che poi in realtà non è che..., per tante cose sono solo soltanto delle formattazioni, di aggiustamenti di inizio della frase, per altre invece erano state nell'ultima versione aggiunte alcune cose che erano d'importanza per la riuscita del regolamento stesso. Una delle cose subito da dire è che stiamo affrontando un argomento che risale alla Legge del Testo Unico il 380 del 2001 il DPR 380 che poi nel 2008, nell'agosto 2008 la Regione Lazio in forza ai poteri dati anche dalla revisione della Costituzione è intervenuta a renderlo più restrittivo soprattutto nella parte della vigilanza urbanistica edilizia, ha emanato la famosa legge 15 che regola il comportamento sugli abusi edilizi e urbanistici e regola anche le sanzioni. Noi su questo regolamento interveniamo sulle sanzioni, perché non è che possiamo fare la Legge sulla Legge, cioè la Legge 15 non può essere emendata, noi dobbiamo regolare le sanzioni perché la Legge dà su alcuni articoli dei minimi e dei massimi senza poi normare all'interno di questi minimi e massimi quale è la modulazione dell'applicazione delle sanzioni. Noi per onestà intellettuale vi dico eravamo già pronti nel luglio 2010, soltanto che proprio in quel periodo quando eravamo quasi pronti nel cercare di iniziare a fare il percorso per la modulazione della Legge 15 è uscita poi la Legge 122 che introduceva ulteriori titoli, autorizzazioni e titoli abitativi intermedi tra la DIA e i permessi a costruire, quello ci ha un po' frenato, anche se appunto la 122 serviva per una semplicificazione tanto per capirci la "scia" e la "cia" serviva per semplificare alcune procedure, in realtà in quel momento ha creato molta confusione c'è stato un grosso dibattito nazionale sull'applicazione dei certificati di inizio attività dove addirittura sono intervenuti sia gli ordini nelle loro varie forme e le Regioni stesse per cercare di dare interpretazione operativa alla 122. Questo ha provocato anche all'Amministrazione di Ariccia e

non solo all'Amministrazione di Ariccia ma a tutte le Amministrazioni un po' di confusione anche nell'applicazione delle sanzioni e quindi come regolarci rispetto alle sanzioni, poi ci sono state nove circolari esplicative ce ne è stata una, l'ultima quella del Ministero che ha chiarito una volta per tutte appunto che dove si legge DIA si dovrà interpretare anche gli altri livelli intermedi dei titoli, allora a quel punto abbiamo ripreso in mano di nuovo questa delibera per cercare appunto di normare e modulare le sanzioni, perché l'ufficio si trova per molti aspetti anche in difficoltà nel momento in cui deve applicare queste sanzioni perché ha bisogno appunto di avere una modulazione determinata da grandezze, modulata da ampiezze, modulate anche da criteri di valutazione. Molti Comuni già l'avevano adottata, infatti l'ufficio che io ringrazio perché è stato fatto un lavoro abnorme in questi mesi, proprio per fare anche una ricerca per non creare una delibera che non si collegava poi di fatto a un regolamento condiviso con tanti altri Comuni, hanno fatto una grande ricerca sui Comuni della Regione Lazio, in particolare la Provincia di Roma e sulla scorta di questa ricerca sono state fatte appunto delle valutazioni da parte dell'ufficio e si è creata questa delibera, ma diciamo che assomiglia molto a quella nei Comuni vicini per esempio al Comune di Genzano. Ripeto il nostro compito non è modificare la Legge 15, quindi tutto ciò che prevede la Legge 15 non può essere modificabile, noi possiamo intervenire e con questa interveniamo soltanto nella modulazione delle applicazioni delle sanzioni. Io proprio per aiutarvi a capire, perché voi avete una copia dove mancano alcune cose, erano state aggiunte, poi è stata invece inserita la penultima versione che il giorno stesso abbiamo chiamato i Consiglieri che ce l'avevano e cosa è di diverso rispetto alla vostra? A parte appunto "di dare indirizzo agli uffici affinché" anziché "che" alcune cose del genere, sono state aggiunte due cose fondamentali, uno si era proprio dimenticato, nella penultima versione non c'era la modulazione dell'articolo 20 o meglio l'interpretazione dell'articolo 20, l'altra la possibilità di dare la rateizzazione di queste sanzioni, perché questa siccome è prevista..., stavo dicendo è stata inserita la possibilità della rateizzazione delle sanzioni anche sulla scorta della Legge dell'81 la 689 sulle modifiche a sistema penale, nonché alle norme della rateizzazione al contributo di costruire che prevede la possibilità di rateizzare non le oblazioni, attenzione le sanzioni perché parliamo proprio di sanzioni pecuniarie in questo caso, la possibilità di rateizzare, rateizzare da un minimo a un massimo e per certe categorie. Poi abbiamo anche aggiunto per cercare anche di dare più ampiezza alla delibera, la possibilità di rateizzare come è possibile per i permessi a costruire e le DIA onerose anche gli oneri d'urbanizzazione, i contributi di costruzione, perché questo? Perché già c'era una delibera votata mi sembra nel 2004 se non vado errato, con il beneficio d'inventario ve lo dico, che dava la possibilità di rateizzazione anche dei contributi di costruzione, perché chi paga la sanzione non è che poi non paga i contributi di costruzione e

di urbanizzazione ha l'obbligo anche di pagare questi oneri. Quindi abbiamo affinato e abbiamo detto anche chi paga la sanzione, quindi chi paga l'abuso può usufruire della delibera fatta nel 2004 che dà la possibilità di rateizzare in quattro rate coperta da fideiussione. Questa è la sintesi dell'emendamento quello più importante. Se avete domande, perché siccome sono tante le modulazioni, caso mai se avete domande particolari entriamo direttamente negli articoli. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Assessore, la parola al Consigliere Brandimarte.

CONSIGLIERE BRANDIMARTE: Buonasera, per quanto riguarda questo regolamento io mi scuso con i Consiglieri che non ho partecipato e quindi non ho potuto dare un contributo alla sua stesura, vorrei dare un contributo qui insieme a voi. L'intervento lo faccio a mo' di emendamento, quindi vorrei che poi fosse messo a votazione, vado per ordine; io guarderei più di quest'aspetto, gli aspetti sostanziali che quelli formali, quindi il fatto che un qualunque soggetto possa dimenticarsi di mettere un cartello fuori dall'inizio di attività possa pagare 1.500 euro per me è esagerato, quindi io porterei questa sanzione che per il minimo consentito dalla Legge sono 500 euro per tutti, al di là che sia un intervento di DIA, di ristrutturazione, di permesso a costruire, quindi io riporterei la mancata affissione del cartello ai minimi di Legge su tutti gli interventi che si possono fare, con concessione, con permesso a costruire, oppure con DIA, con comunicazione. Quindi il primo emendamento è questo, la mancata affissione per qualunque cosa del titolo con cui si fanno i lavori e venga stabilito al minimo di Legge a 500 euro per tutti. Un'altra osservazione che faccio sempre come emendamento è che io vorrei togliere questa frase che dà la possibilità a chi faccia richiesta di rateizzazione, lo leggo qui "su specifica richiesta dell'interessato che si trovi in condizioni economiche disagiate" io mi fermerei "su richiesta specifica dell'interessato" perché poi chi è che può stabilire se uno è disagiato o meno e perché si vuole che si dimostri che uno è disagiato per avere una rateizzazione, quindi chiunque ne abbia facoltà può chiedere la rateizzazione al di là delle sue condizioni economiche quindi "su specifica richiesta dell'interessato" casserei "che si trovi in condizioni economiche disagiate", questa è la richiesta di rateizzazione. Al punto 12, l'articolo dodici dove c'è "modalità per il pagamento rateale delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di contributo di costruzione" io allegherei anche "la possibilità di rateizzare le oblazioni" quindi siamo in una fase che permettiamo di rateizzare a tutti quanti, che c'è un momento di crisi, quindi è giusto che chi debba comunque fare degli esborsi di denaro possa essere aiutato nel fare le rateizzazioni. Poi c'è un punto secondo me importantissimo che richiede l'attenzione di tutti i Consiglieri sia di Maggioranza che d'Opposizione, Sindaco mi scusi vorrei pure l'attenzione sua su questo punto che porto all'attenzione del Consiglio che secondo me è importante, perché significa

stabilire insieme quello che vogliamo fare noi del nostro centro storico e del nostro patrimonio immobiliare e mi spiego meglio. L'articolo 16 della Legge 15 2008 regionale stabilisce che "per gli interventi di cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo obbligativi laddove non si possono fare", quindi totalmente abusivi "si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile" a parte il fatto che questo lo dice la Legge, quindi non vedo noi come regolamento possiamo modificare l'importo della Legge e apportare la modifica e vi leggo come, e quindi io sarei contrario personalmente, però vorrei il contributo di tutto il Consiglio Comunale, perché significa che noi riapriamo un mercato immobiliare nel centro storico dove io mi compro una cantina, la trasformo in appartamento, pago 18 mila euro di sanzione e ne faccio un business le vado a comprà tutte! A parte il fatto ripeto che non vedo come si possa fare, "le modalità di applicazione della sanzione, l'articolo 16 comma 5, per gli immobili ricadenti nella zona A Centro Storico vigente, inclusa la categoria del centro storico per ristrutturazione edilizie e cambi di destinazione d'uso su immobili compresi tra 50 e 100 metri si applica una sanzione pari a 18 mila euro e se invece gli immobili superano i cento metri quadrati si applica una sanzione di 25 mila euro". Quindi io chiedo alla Dottoressa come facciamo noi a modificare un punto che stabilisce la Legge Regionale che mi dice che con questa trasformazione si applica il doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguentemente all'esecuzione delle opere, cioè la trasformazione da cantina o ad appartamento o altra cosa, quindi la differenza prevede il raddoppio. Io credo che questo noi, la proposta che sta nel..., che stabilisce i 50 metri 18 mila, 25 mila sia..., prima di tutto non si può fare secondo me perché è illegale perché va incontro a quello stabilito dalla Legge Regionale e secondo noi comunque aprirebbe una stura ad un mercato immobiliare che non finisce mai. Un'ultima osservazione, siccome sempre in questa proposta deliberativa è consentita la rateizzazione come prevede la Legge previa presentazione di una fideiussione a garanzia degli importi rateizzati, in questa proposta lo si stabilisce per le oblazioni e per i condoni, ma non si stabilisce per le sanzioni, quindi io direi che a garanzia dell'Amministrazione al di là di poi chi la governi Opposizione o Maggioranza io ritengo che l'ufficio debba avere una garanzia che questi soldi rientrano una volta rateizzati e quindi sia opportuno che anche per le sanzioni chi vuole rateizzarle a prescindere dalla sua condizione economica comunque ne garantisca con fideiussione la prova che poi le pagherà queste sanzioni. Non so se sono stato chiaro.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere io volevo far intervenire l'Architetto Scarpolini.

ASSESSORE PROFICO: Scusate un attimo solo Presidente, io rispondo subito sui primi tre punti, poi su quest'altro l'Architetto che ha studiato a fondo risponderà. Sul disagio, quello è copiato dall'articolo di Legge, lo so, ho

capito, però devo avvisare il Consiglio che c'è questo problema, perché quello è previsto dalla Legge, andiamo a modificare una Legge, poi sulle oblazioni come ho detto nella mia presentazione, le sanzioni sono regolamentate dalla Legge, le oblazioni no, perché l'oblazione è diversa da una sanzione, comunque poi il Consiglio decide. Luca Scarpolini per quanto riguarda le altre due cose, prego.

PRESIDENTE: Quindi la parola all'Architetto Scarpolini.

ARCHITETTO SCARPOLINI: Grazie Presidente, buonasera a tutti i Consiglieri. Penso che è facoltà del Consiglio intervenire su tutte le parti che sono nei limiti e nei massimi da modulare, pertanto c'è la possibilità di scendere anche sotto livelli che abbiamo confrontato con i Comuni limitrofi sulla sanzione per esempio per la mancata esposizione, sicuramente il Consigliere giustamente ha individuato quale è il limite sotto il quale non possiamo scendere. Quindi non avrei difficoltà qualora oltre l'emendamento presentato che ho già munito di parere, fosse presentata quest'ulteriore modifica ad attestare la regolarità. Sull'altra proposta, sul togliere il discorso delle condizioni economiche disagiate l'abbiamo mutuato dal regolamento che c'è sul servizio idrico del Comune di Ariccia e che si basava sulla formulazione che sta nella Legge 689 del 1981, effettivamente è una cosa molto antipatica e anche molto burocratica, perché ovviamente uno chiede la rateizzazione perché l'esborso anticipato crea un disagio, quindi farglielo pure dichiarare e quasi un..., però diciamo abbiamo copiato un po' delle cose che abbiamo visto in giro, quindi non ci vedo difficoltà. Sul discorso delle oblazioni non vorrei fare un rimpallo con il Segretario Generale, però non sono un legale, abbiamo fatto un corso di aggiornamento e ci hanno indicato che c'è una differenziazione tra la sanzione pecuniaria che comunque è una pena inflitta in alternativa a una sanzione di tipo demolitorio o detentiva che può essere trasformata soltanto in futuro in caso di mancato adempimento o comunque etc. o in alternativa pena di lavoro, oppure addirittura anche detentiva, però insomma in pratica è una depenalizzazione che c'è stata con la sanzione pecuniaria. Mentre l'oblazione è un metodo per cancellare il reato, tant'è che su alcune fattispecie la Legge 15 ci mette sia la sanzione pecuniaria che è comunque più alta e l'oblazione che è comunque più bassa, dall'oblazione esce fuori l'articolo 22, cioè quell'accertamento di conformità, quando l'immobile è conferme, mentre la sanzione può avvenire in due casi principali o quando non viene presentata la documentazione di richiesta tardiva di permesso o comunque di DIA e pertanto fino a che non viene elevata una sanzione può essere comunque presentata la richiesta di permesso o di DIA a sanatoria, però se uno nel frattempo deve emettere o l'ordinanza o la sanzione sottoforma di pena pecuniaria, dopo non può più accedere a una forma di sanatoria e di oblazione. Quindi per tornare sul punto non vorrei..., però per me sarebbe molto favorevole se fosse possibile sotto il profilo tecnico legale, però non conosco quest'aspetto, abbiamo inserito nell'articolo dodici soltanto le sanzioni pecuniarie per andare su quello che è

abbastanza certo, non me la sento di indicare al Consiglio come cosa fattibile una cosa dove non ho trovato un riscontro. Poi su quella dell'articolo 16, la spiegazione si trova in questa ragione: noi abbiamo due zone nel centro storico di Ariccia, io lì ho indicato la sottozona monumentale la A1, non la zona estesa di Centro storico dove ci capitano tutti quanti, diciamo la parte popolare, ma la parte del principe, la parte del prete, insomma la parte dove c'è..., no la A 1 è la piazza, il centro monumentale, poi il Professor Benedetti quando fece il nostro piano particolareggiato individuò anche degli edifici sparsi in giro per il centro storico che ne fece una casistica, alcuni li riteneva di particolare pregio e li individuò come categoria d'intervento edilizio A soltanto..., io dico scherzando, perdonatemi "di poterli spolverare" una manutenzione ordinaria, e pertanto in quel caso la sanzione è così notevolmente esagerata, siamo andati vicino ai massimi come diceva il Consigliere Brandimarte, però se noi guardiamo invece l'altra parte che è quella che colpisce la maggior parte del centro storico è più bassa, ci sono sempre due casi, c'è sempre il caso della sottozona A1 che è quello più elevato di PRG, mentre la sottozona A2 che tra l'altro è quella più estesa del centro storico, perché il centro monumentale è limitato a Piazza di Corte, all'Esedra e a Palazzo Chigi, gli interventi edilizi, cioè le unità edilizie perimetrare come categoria A sono veramente limitate e d'altronde poi non sarebbe comunque accertabile, al di là della sanzione, non potrebbe poi accedere ad alcuna forma di oblazione e di sanzione, perché comunque una categoria A ed è un manufatto meritevole di essere più che conservato e di dare un segnale, mentre abbiamo lasciato per esempio libere anche le categorie B che comunque dovrebbero di per se secondo sempre il pensiero del Professor Benedetti quando fece il censimento dei manufatti del centro storico, comunque sono edifici sempre meritevoli, però li abbiamo tenuti insieme agli altri per parità e per uniformità di trattamento. Volevo segnalare al Consiglio che è stata introdotta anche per uniformità di trattamento la possibilità anche per quelli che hanno delle pratiche giacenti di condono edilizio e che magari improvvisamente definiscono e si trovano a pagare, di dargli lo stesso trattamento equiparato sul contributo di costruzione, non possiamo intervenire là sull'oblazione perché è normata ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Architetto.

ARCHITETTO SCARPOLINI: Se non ho risposto a qualcosa sono qui. Il doppio del valore viene deciso dalla Giunta Marrazzo per quegli interventi non essenziali, quelli minori, quegli interventi che in qualche modo sono interventi..., è l'articolo 16, sono quegli interventi dove è anche difficile andare ad individuare un aumento valore, qualora glieli trovi se pur minimo gli applichi il doppio, tanto è molto difficile trovarli in quel caso, tant'è che prevede quell'articolo della Legge 15 che è il 16 la possibilità in caso che ottenga l'accertamento di conformità di poter eventualmente sopperire alla possibilità

di emettere una sanzione per aumento valore al triplo del costo di costruzione dell'intervento, però a quel punto io ho notato che tutti quanti cercano di cercare un po' di aumento valore in qualche modo di giustificarlo nell'intervento. Mentre invece l'articolo 15, cioè quelle fattispecie che sono gli abusi totali, essenziali forti e che sono soggetti a permesso di costruire, quando viene riscontrato viene trattato con una sola volta l'aumento valore, il che consente con un'attenta lettura e uno sforzo tra l'ufficio e i tecnici di abbassare notevolmente l'impatto delle sanzioni rispetto a quello che viene calcolato per esempio nei Comuni limitrofi dove mi dicono che escono fuori delle cifre, per la verità anche a me è venuta fuori qualche cifra notevole, però con molta unità sto cercando di studiare la Legge e questo Consiglio Comunale mi può aiutare in qualche modo a mitigare l'effetto di questa Legge non normata, per esempio noi abbiamo inserito una metodologia di calcolo e lo voglio indicare al Consiglio così vota consapevolmente, preso dalla metodologia di calcolo catastale, cioè di non considerare, per esempio di non lasciare al libero arbitrio il Dirigente mentre fa questa valutazione e quindi legarsi a quelle valutazioni che fa il catasto internamente in base al DPR che abbiamo individuato che è quello che utilizzano per le rendite catastali, abbiamo fissato il fatto di dover sempre fare poi media con listini rilevati ufficialmente e ho fatto l'esempio di quelli che noi attualmente già abbiamo individuato che sono l'OMI che è il catasto, la Camera di Commercio e per esempio il Sole 24 Ore, però cioè non toglie che il Consiglio è sovrano e può dare indicazioni. Poi normando questo regolamento, normando l'aspetto della possibilità che dà la Legge Regionale 15 che è intervenuta a modificare la Legge 36/87 praticamente rigenerando quella che era una norma ormai sorpassata la 36/87 all'articolo 7 stabiliva che c'era una differenza di interventi ammissibili per autorizzazione all'epoca del Sindaco o di concessione edilizia, quando il Testo Unico introdusse la modifica di sostituire i titoli abilitativi a livello nazionale, la Regione Lazio non ha mai adeguato la sua normativa, mentre invece la Giunta Marrazzo ha ripreso questa defaillance e che cosa ha fatto? È andata a normale che l'autorizzazione equivale a DIA, cosa succede, che mitiga l'effetto della sanzione se noi mandiamo avanti questo regolamento, perché alcuni cambi di destinazione d'uso possono essere ripresi nell'ambito delle stesse categorie anche attraverso una DIA mancata e quindi la sanzione non è neanche una volta l'aumento valore, ma diventa quel massimo e minimo che c'è indicato nel regolamento e che esplicitamente parla di cambio d'uso attraverso una mancata DIA. Se avete pazienza vi leggo l'articolo, certo se c'è un passaggio da una macrocategoria a un'altra no, però mi semplifica moltissimo la... tra l'altro abbiamo dato delle indicazioni rispetto ai controlli a campione, chiaramente non posso far normare al Consiglio Comunale come viene gestito l'ufficio, però c'è uno spunto che mi consente a me di organizzare l'ufficio con controlli campione sulle CIA, sulle DIA, sulle CILLE su tutte

quelle fattispecie che stanno aumentando notevolmente di forme di collaborazione con i tecnici privati che attestano, certificano, si impegnano, asseverano e si assumono delle responsabilità.

PRESIDENTE: Grazie Architetto, interventi?

CONSIGLIERE DI FELICE A.: Assessore quali sono le conclusioni, per capire, perché mi sembra che c'è un contraddittorio tra normative, Leggi e proposte. Ha espresso una difficoltà in alcune..., voglio capirla.

ASSESSORE PROFICO: Come dicevo ci sono alcune cose che..., io per esempio sull'articolo 13 sui cartelli è chiaro che non ci sono dubbi, nel senso che quella è una cosa normata da un minimo e un massimo e il Consiglio può decidere il minimo. Io nutro qualche dubbio sul togliere quella parola, quella frase, però si può togliere, anzi secondo me a limite togliamo tutta la parte perché tanto è citata la Legge, poi è chiaro che gli uffici si regolano rispetto alla Legge, rispetto alle altre cose mi sembra che l'Architetto Scarpolini che appunto rinnovo il ringraziamento sia a lui che agli uffici, perché non ha lavorato da solo, ha lavorato con uno staff notevole, ha spiegato dove ci sono appunto le..., è un coordinato di Leggi che portano poi a decidere alcune cose, per esempio la Legge 36 che ha citato è una di quelle che equipara appunto le autorizzazioni alle DIA e quindi tutto quello che ha già detto, è inutile che mi ripeto. Quindi il Consigliere adesso farà le sue considerazioni dell'emendamento.

CONSIGLIERE FABI: Scusi Assessore, posso dare un contributo, perché certamente lei ha fatto la proposta...

PRESIDENTE: Consigliere Fabi mi aveva chiesto la parola il Consigliere Roberto Di Felice.

CONSIGLIERE FABI: Due secondi.

PRESIDENTE: Okay, può parlare.

CONSIGLIERE FABI: Le posso dire che disgraziatamente io lavoro alla Asco tributi Equitalia, quando si fanno le rateizzazioni, giustamente come dice il Consigliere Brandimarte non c'è bisogno di scrivere "necessarie difficoltà" basta scrivere che a secondo di un certificato ISEE c'è un parametro e viene valutato, non c'è bisogno, perché giustamente chi è che parte dal presupposto che ha i soldi è giusto che paga subito, non c'è bisogno che si rateizzi.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Fabi, la parola al Consigliere Roberto Di Felice.

CONSIGLIERE DI FELICE R.: Gli scritti dell'architetto Scarpolini sono come le selve dantesche sono sempre molto intricate, però purtroppo non abbiamo il Virgilio che ci conduce fuori, fuori della selva la faccio breve, osservo il silenzio della Segretaria. Preliminarmente dico che per quanto riguarda la paventata speculazione di cui parlava il Consigliere Brandimarte sottoscrivo pienamente i suoi dubbi, anzi il suo timore, io ricordo una cosa, facevo il Vigile Urbano e qualcuno mi insegnò in un corso, era un Magistrato che abita ad Ariccia Adriano Iasillo la distinzione fondamentale tra la sanzione pecuniaria

di natura penale e quella di natura amministrativa. Fermo il fatto che quella di natura penale che se fissata tra un limite minimo e un massimo il quantum lo fissa durante il giudizio il Magistrato giudicante, la sanzione Amministrativa trova ampia e chiara disciplina in una Legge che potrei dire antica, la Legge 689 del 1981 che lei è andato a vedere soltanto per quanto riguarda la rateizzazione, ma in realtà quando si parla di sanzioni pecuniarie amministrative e la Legge fissa un minimo e un massimo il Legislatore lo fa perché c'è una ratio e qual è? È quella di consentire alla persona colpita da un determinato provvedimento che comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa di pagare entro una certa data che è quella fissata dalla stessa Legge 689 dell'81 che si applica nella generalità dei casi escluse le normative speciali e non mi sembra che questa possa rientrare tra le normative speciali e quando fissa il limite minimo e un limite massimo la stessa Legge dice "si applica se è più favorevole un terzo del minimo, oppure il doppio del massimo" quindi questa discrezionalità che si vuole lasciare all'ufficio secondo me "contra legem" io non la comprendo proprio, faccio un esempio ed è il primo che mi capita sotto gli occhi, sul certificato di agibilità, sul certificato di agibilità o meglio sulla mancata presentazione della domanda di agibilità la Legge stabilisce una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di 77 a un massimo di 464 euro, vado a vedere le modalità di applicazione della sanzione e si parla se oltre il quindicesimo giorno, se infraquindicinale, se entro i sei mesi, oltre i nove mesi etc. etc. Il Consiglio è vero è sovrano, ma la sua sovranità si deve arrestare laddove la Legge fissa i confini della potestà regolamentare del Comune, non è un'autonomia illimitata, è un'autonomia nell'ambito della Legge e siccome si deve arrestare, questo regolamento con tutti gli sforzi dell'Architetto Scarpolini che sicuramente ha un intento di snellimento burocratico, oppure un intento di omogeneizzare il comportamento, di lasciare un'utile strumento a qualche altro funzionario o Dirigente che potrebbe venire dopo di lui, ma io non me la sento di votare un regolamento che è in pieno contrasto per molti aspetti con un corpo normativo superiore.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere, interventi? Prego Sindaco.

SINDACO: Chiedo una sospensione di cinque minuti per presentare una proposta definitiva integrata.

PRESIDENTE: Suspendo il Consiglio per cinque minuti.

(IL CONSIGLIO COMUNALE VIENE SOSPESO)

(IL CONSIGLIO COMUNALE VIENE RIPRESO)

PRESIDENTE: Prego Ai Consiglieri di prendere posto. La parola al Segretario per l'appello.

(IL SEGRETARIO PROCEDE ALL'APPELLO NOMINALE PER LA VERIFICA DEL NUMERO LEGALE)

PRESIDENTE: Sono 18 presenti, tre assenti, alle 20.21 riprendiamo il Consiglio, la parola al Sindaco.

SINDACO: I punti degli emendamenti da mettere a votazione e poi tutto il testo per la votazione finale.

PRESIDENTE: Pongo in votazione l'emendamento d'ufficio, sono terminati gli interventi, pongo in votazione gli emendamenti. Chi è favorevole all'emendamento d'ufficio? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: 11 favorevoli, 7 contrari, zero astenuti, l'emendamento è approvato. Poi dobbiamo votare i quattro emendamenti proposti dal Consigliere Brandimarte. Il primo emendamento era la mancata affissione.

CONSIGLIERE BRANDIMARTE: Il primo emendamento era portare il minimo di Legge i 500 euro alla mancata affissione del cartello a qualunque tipo e qualunque tipo d'intervento edilizio sia esso con DIA che con permesso a costruire.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere, un attimo solo, 500 euro cadauna, il minimo di Legge. Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: 10 favorevoli, 8 contrari, zero astenuti. Poi prego Consigliere Brandimarte il secondo emendamento.

CONSIGLIERE BRANDIMARTE: Al punto dodici dell'emendamento d'ufficio togliere le frasi "che si trova in condizioni economiche disagiate" e lasciare soltanto "su specifica richiesta dell'interessato".

PRESIDENTE: Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: 10 favorevoli, 8 contrari, zero astenuti.

CONSIGLIERE BRANDIMARTE: Il terzo emendamento è che comunque chi rateizzi presenti la fideiussione assicurativa così come per gli oneri concessori.

PRESIDENTE: Bene. Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: 10 favorevoli, 7 contrari, un astenuto Fiorenza. L'ultimo emendamento.

CONSIGLIERE BRANDIMARTE: Per gli immobili recanti in zona A1 sottozona storica del PRG vigente, esclusa la categoria A del PP centro storico, modalità di applicazione delle sanzioni previste dal Comma 5 articolo 16, al punto tre "per le... (parola incomprensibile) previste in cambio di destinazione d'uso d'immobili inferiori o uguali a 50 metri quadri si applica una sanzione pari a 13 mila euro" questa qui la aumentiamo a "18 mila euro". La proposta che abbiamo approvato dell'emendamento dell'ufficio prevede per la ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso immobili inferiori a 50 metri quadri si applica una sanzione pari a 13 mila euro, questa io propongo di aumentarla di cinque mila euro a 18 mila euro. Poi per quanto riguarda il punto quattro "ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso d'immobili compresi tra 50 e 100 metri quadrati si applica una sanzione invece di 18 mila euro, 23

mila euro", il massimo è 25. Al punto cinque rimane il massimo che la Legge prevede 25 mila euro.

PRESIDENTE: Okay, votiamo quest'ultimo emendamento, chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: Favorevoli 10, contrari 7, astenuti uno. Votiamo il punto cinque compreso degli emendamenti, chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

VOTAZIONE

PRESIDENTE: 11 favorevoli, 7 contrari.

IL PRESIDENTE
F.toCav. Luisa Sallustio

IL SEGRETARIO GENERALE
F.toDott.ssa Claudia Tarascio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, visto gli atti d'ufficio, certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune, per rimanervi 15 giorni consecutivi:

- mediante affissione all'albo pretorio comunale (art. 124, c.1, del T.U. 18/8/2000, n. 267);
- nel sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della legge 18/6/2009, n. 69).

Dalla residenza comunale, li 16/03/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.toDott.ssa Claudia Tarascio

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale e pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 16/03/2011
- è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- è divenuta esecutiva oggi, poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO GENERALE
F.toDott.ssa Claudia Tarascio
