



Comune di Fonte Nuova
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**REGOLAMENTO RELATIVO AI CRITERI E ALLE MODALITA'
DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E DELLE
SOMME DA CORRISPONDERE IN RIFERIMENTO ALLA L.R. 15
DELL'11/08/2008 ED AL D.P.R. 380 DEL 06/06/2001**

Approvato con D.C.C. n. 29 del 21/05/2020

INDICE

ART. 1 Natura e fini del regolamento

ART. 2 Ambito di applicazione del regolamento

ART. 3 Sanzione per mancata apposizione del cartello di cantiere (art. 13 comma 1 L.R. 15/2008)

ART. 4 Sanzione per mancata ottemperanza per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 15 comma 3 L.R. 15/2008)

ART. 5 Sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 16 comma 3 L.R. 15/2008)

ART. 6 Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 3 L.R. 15/2008)

ART. 7 Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 4 L.R. 15/2008)

ART. 8 Sanzione per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività ad oggi Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 19 comma 1 L.R. 15/2008)

ART. 9 Sanzione per interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art. 20 comma 1 L.R. 15/2008)

ART. 10 Oblazione per Accertamento di Conformità (art. 22 comma 2 L.R. 15/2008)

ART. 11 Sanzione per mancata presentazione della Segnalazione Certificata Agibilità (Art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001)

Art. 1 – Natura e fini del regolamento

1. Il presente regolamento, è stato redatto in riferimento ed in applicazione del D.P.R. 380 del 06/06/2001 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e della L.R. 15 dell'11/08/2008 “*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*”.
2. I fini del regolamento sono quelli di fornire gli uffici criteri puntuali per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia e di conseguenza, garantire per l'utenza, la certa applicazione della normativa vigente in materia seguendo i principi di buon andamento, di efficacia, di imparzialità di trasparenza dell'azione amministrativa.

Art. 2 - Ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità di calcolo che si applicano alle seguenti fattispecie previste dalla L.R. 15/2008, nonché dal D.P.R. 380/01:

1. Art. 13 comma 1 della L.R. 15/2008 “*Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello*”;
2. Art. 15 comma 3 della L.R. 15/2008 “*Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*”;
3. Art. 16 comma 3 della L.R. 15/2008 “*Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*”;
4. Art. 18 comma 3 e 4 della L.R. 15/2008 “*Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*”;
5. Art. 19 comma 1 L.R. 15/2008 “*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività*”;
6. Art. 20 comma 1 L.R. 15/2008 “*Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale*”;
7. Art. 22 comma 2 L.R. 15/2008 “*Accertamento di conformità*”;
8. Art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001 “*Agibilità*”.

Art. 3 - Sanzione per mancata apposizione del cartello di cantiere (art. 13 comma 1 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 13 comma 1 della L.R. 15/2008 per la mancata esibizione del titolo abilitativo o mancata apposizione del cartello, variabile da un minimo di €500,00 ad un massimo di €1.500,00 è applicata la sanzione secondo le seguenti casistiche:

- a. Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 si applica la sanzione minima pari ad €500,00.
- b. Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01 si applica la sanzione pari ad €750,00.
- c. Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Permesso di Costruire che presentino una cubatura fino a

750 mc, si applica la sanzione pari ad €1.000,00.

- d. Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Permesso di Costruire che presentino una cubatura superiore od uguale a 750 mc, si applica la sanzione pari ad €1.500,00.

Art. 4 - Sanzione per mancata ottemperanza per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 15 comma 3 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 15/2008, in caso mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire, variabile da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di €20.000,00 è applicata secondo le seguenti casistiche in proporzione alla tipologia e consistenza degli abusi realizzati:

OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE NON ESPRIMIBILI IN CONSISTENZA VOLUMETRICA					€2.000,00
AMPLIAMENTO DI VOLUME SU EDIFICI ESISTENTI SANZIONE	FINO A 200 mc €2.000,00	DA 200 mc A 350 mc €3.000,00	DA 350 mc A 550 mc €5.000,00	DA 550 mc A 850 mc €8.000,00	OLTRE I 850 mc €13.000,00
NUOVA EDIFICAZIONE SANZIONE	FINO A 200 mc €2.500,00	DA 200 mc A 350 mc €5.000,00	DA 350 mc A 550 mc €7.000,00	DA 550 mc A 850 mc €10.000,00	OLTRE I 850 mc €20.000,00

Art. 5 - Sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 16 comma 3 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali per i quali, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino non sia possibile, determinata per un valore pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione, dovrà essere calcolata in riferimento all'ultimo valore utile emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove ricade l'immobile e per la destinazione d'uso, calcolandolo come valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per gli immobili non residenziali. Per gli immobili residenziali, il calcolo sarà effettuato secondo quanto previsto dall'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate - *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)*". Relativamente alle superfici accessorie, le stesse saranno calcolate secondo quanto previsto dal Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI e relativi allegati.

In caso di impossibile determinazione dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, la sanzione da applicare è pari al triplo del costo di costruzione calcolato mediante computo metrico estimativo periziato da tecnico abilitato in riferimento all'ultima approvazione delle "Tariffe dei prezzi" per le opere pubbliche approvato dalla Regione Lazio fino ad un massimo pari a €3.000,00.

Art. 6 - Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 3 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo per i quali, 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, determinata per un valore pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione, dovrà essere calcolata in riferimento all'ultimo valore utile emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove ricade l'immobile e per la destinazione d'uso, calcolandolo come valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per gli immobili a destinazione non residenziali. Per gli immobili a destinazione residenziale, il calcolo sarà effettuato secondo quanto previsto dall'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate - *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)*.. Relativamente alle superfici accessorie, le stesse saranno calcolate secondo quanto previsto dal Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI e relativi allegati.

Art. 7 - Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 4 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo per i quali, 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 e non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, variabile che prevede la corresponsione di un importo variabile da €3.000,00 ad €30.000,00 è applicata una sanzione pari al triplo del costo di costruzione calcolato mediante computo metrico estimativo periziato da tecnico abilitato in riferimento all'ultima approvazione delle "Tariffe dei prezzi" per le opere pubbliche approvato dalla Regione Lazio con un minimo di €3.000,00 ed un massimo pari a €30.000,00.

Art. 8 - Sanzione per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività ad oggi Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 19 comma 1 della L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della L.R. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività (ad oggi Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di millecinquecento euro ad un massimo di 15 mila euro che prevede la corresponsione di un importo variabile da €1.500,00 ad €15.000,00 è applicata secondo le seguenti casistiche in proporzione alla tipologia delle opere realizzate:

TIPOLOGIA		SANZIONE
1	Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in	€1.500,00

	difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera a) del D.P.R. 380/01).		
2	Interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera b) del D.P.R. 380/01).		
3	Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera a) del D.P.R. 380/01).		€2.500,00
4	Interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera b) del D.P.R. 380/01).		
5	Cambio di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria, nei centri storici, come definiti dall' articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 7 co. 3 della L.R. 36/87).		€6.000,00
6	Opere realizzate nel corso del procedimento relativo al permesso di costruire rilasciato che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non segnalate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 22 co. 2 del D.P.R. 380/01), per una superficie utile lorda (SUL) pari a:	fino a 80 mq	€3.000,00
		da 80 mq a 140 mq	€4.000,00
		oltre 140 mq	€5.000,00
7	Interventi di ristrutturazione edilizia edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01, diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01, realizzati in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera c) del D.P.R. 380/01).		€10.000,00
8	Interventi di ristrutturazione edilizia edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01, diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01, realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera c) del D.P.R. 380/01).		€15.000,00

Art. 9 - Sanzione per interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art. 20 comma 1 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 15/2008, in caso di di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21nonies della L. 241/1990, o in via giurisdizionale, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, per cui è applicata la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere, dovrà essere calcolata in riferimento all'ultimo valore utile emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove ricade l'immobile e per la destinazione d'uso, calcolandolo come valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per gli immobili a destinazione non residenziale. Per gli immobili a destinazione residenziale, il calcolo sarà effettuato secondo quanto previsto dall'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate - *Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)*.. Relativamente alle superfici accessorie, le stesse saranno calcolate secondo quanto previsto dal Manuale della Banca

Art. 10 – Oblazione per Accertamento di Conformità (art. 22 comma 2 L.R. 15/2008)

Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19 della L.R. 15/2008, qualora le opere siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta, l'oblazione da versare a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R. 15/2008, risulta così determinata secondo le diverse tipologie di opere commesse:

- a) nei casi previsti dall'art. 22 comma 2 lettera abis) della L.R. 15/2008, per opere di nuova costruzione eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali previste dall'art. 15 della L.R. 15/2008, l'oblazione prevista è pari a tre volte il contributo di costruzione;
- b) nei casi previsti dall'art. 22 comma 2 lettera b) della L.R. 15/2008, nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali ed interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo previsti dagli artt. 16 e 18 della L.R. 15/2008, l'oblazione prevista è pari a due volte il contributo di costruzione;
- c) nei casi previsti dall'art. 22 comma 2 lettera c) della L.R. 15/2008, per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività ad oggi Segnalazione Certificata di Inizio Attività in caso di realizzazione di interventi per opere di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della L.R. 36/1987, l'oblazione prevista è variabile da un minimo di €1.000,00 ad un massimo di €10.000,00, in proporzione alla tipologia delle opere realizzate:

TIPOLOGIA		SANZIONE	
1	Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in difformità o in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera a) del D.P.R. 380/01).	€1.000,00	
2	Opere realizzate in corso d'opera, all'epoca della validità del titolo abilitativo rilasciato che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non segnalate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 22 co. 2 del D.P.R. 380/01).	€1.500,00	
3	Interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in difformità o in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera b) del D.P.R. 380/01).		
4	Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01, diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01, realizzati in difformità o in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera c) del D.P.R. 380/01) per una superficie utile lorda (SUL) pari a:	fino a mq 100	€1.500,00
		oltre i 100 e fino ai 200 mq	€2.000,00
		oltre i 200 e fino ai 300 mq	€2.500,00
		oltre i 300 e fino ai 400 mq	€3.000,00
		oltre mq 400, per ogni 50 mq si applicano € 1.000,00 fino ad un massimo di €10.000,00	

Relativamente alla tabella sopra indicata, è prevista la riduzione del 30% qualora le opere fossero state realizzate in data antecedente al 21/08/2008 (entrata in vigore della L.R. 15/2008) rispettando comunque l'importo minimo previsto pari ad €1.000,00.

Art. 11 – Sanzione per mancata presentazione della Segnalazione Certificata Agibilità (Art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche in caso di mancata presentazione entro il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, prevista da un minimo di € 77,00 ad un massimo di €464,00, è applicata secondo le seguenti casistiche in proporzione alla tipologia delle categorie di intervento realizzate:

CATEGORIE		SANZIONE
1	Per immobili con una Superficie Utile Lorda fino a 100 mq	€77,00
2	Per immobili con una Superficie Utile Lorda oltre i 100 e fino a 200 mq	€150,00
3	Per immobili con una Superficie Utile Lorda oltre i 200 e fino a 300 mq	€250,00
4	Per immobili con una Superficie Utile Lorda oltre i 300 e fino a 400 mq	€350,00
5	Per immobili con una Superficie Utile Lorda oltre i 400 mq	€464,00