



# **COMUNE DI POGGIO MIRTEO**

Provincia di Rieti

Cap. 02047

C.F. e P. IVA 00094100575

C.C.P. 15026024

e-mail: settore7@comune.poggiomirteto.ri.it

Fax 0765/22350

Tel. 0765/405218

---

## **ALLEGATO “A”**

**“REGOLAMENTO PER L’APPLICAZIONE DELLE  
NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI.  
CRITERI DI CALCOLO DELLE SANZIONI  
AMMINISTRATIVE DA CORRISPONDERE AI SENSI DEL  
D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. LAZIO 15/2008”,  
APPROVATO CON D.C.C. N. 9 DEL 08/03/2012 E  
MODIFICATO CON D.C.C. N. 37 DEL 30/10/2012**

## Art.1

### SCOPO DEL REGOLAMENTO

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

## Art. 2

### AMBITO DI APPLICAZIONE

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

1. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (*art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 , art. 15 della L.R. n. 15/2008*);
2. Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (*art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, art. 16 della L.R. n. 15/2008*);
3. Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio (*art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, art. 18 della L.R. n. 15/2008*);
4. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività (*art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 19 della L.R. n. 15/2008*);
5. Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (*art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, art. 20 della L.R. n. 15/2008*);
6. Accertamento di conformità (*artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 22 della L.R. n. 15/2008*).
- 7.

## Art. 3

### DISCIPLINA SANZIONATORIA EDILIZIA PER IMMOBILI VINCOLATI

In materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed alla legge regionale 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*). Pertanto, in caso di inosservanza degli obblighi e delle prescrizioni previsti a tutela del beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento.

Per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le

opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181 - comma 1 ter. - del D. Lgs. n. 42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del medesimo D. Lgs. n. 42/2004 né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio come previsto dalle vigenti leggi in materia a dal presente Regolamento.

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

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

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

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

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

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

#### Art. 4

##### MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione ad eccezione dei seguenti casi previsti dai successivi commi 2 e 3 del presente articolo per i quali si opererà sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio secondo il quale, ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio abusivo, non può prescindere dalla considerazione unitaria delle opere eseguite ed il relativo giudizio non può essere

formulato scomponendo l'intervento medesimo nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

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

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

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

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

- a) attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale e/o dal competente Ufficio del Settore 1°;
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (*documentazione catastale, certificazione CCIAA, eccetera*);
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge.

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

La sanzione minima è quantificata, in ogni caso, e per qualsiasi fattispecie in misura non inferiore a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

## Art. 5

### MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DEL VALORE VENALE, O DEL VALORE DI MERCATO, DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

#### ***5.1 Determinazione dell'incremento di valore venale***

L'aumento di valore venale (*o del valore di mercato*) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato e pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale e l'incremento di superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

### 5.1.2 Parametri utilizzati per determinare l'incremento del valore venale (o valore di mercato)

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

- **Fascia / Zona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito Internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*);
- **Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCEU in conseguenza degli interventi eseguiti;
- **Superficie Convenzionale**, pari alla superficie dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale è calcolata con la seguente formula :

$$S_c = S_u + 0,50 S_{aut} + 0,20 S_{pm} + 0,25 S_{acc}$$

dove :

$S_c$ : è la superficie convenzionale;

$S_u$ : è la superficie lorda dell'edificio principale;

$S_{aut}$ : è la superficie lorda dell'autorimessa singola;

$S_{pm}$  : è la superficie lorda del posto macchina in autorimesse di uso comune;

$S_{acc}$  : è la superficie lorda dei balconi, terrazzi, cantine ed altri locali accessori simili.

- **Coefficiente di rettifica del valore OMI**, pari al coefficiente da applicare al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento sanzionato:

<i>Intervento Edilizio</i>	<i>Coefficiente di Abbattimento</i>
Nuova edificazione	0,20
Ristrutturazione edilizia	0,40

Laddove il valore OMI fosse mancante, come valore di mercato minimo di riferimento va utilizzato quello relativo alla zona: Centrale/CAPOLUOGO.

Art. 6

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione dell'ammontare delle sanzioni previste dal presente Regolamento, il costo unitario di costruzione è pari a quello stabilito per la determinazione del contributo del Costo di Costruzione.

Art. 7

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

Ai sensi dell'art. 15, comma 3 — ultimo periodo, della legge regionale n. 15/2008 l'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta, altresì, l'applicazione delle sanzioni amministrative indicate nella seguente tabella:

<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	<b>TIPO DI IMMOBILE</b>	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile non vincolato
<b>Tettoie, gazebo, pergolati</b>	€ 2.500,00	€ 2.000,00
<b>Edifici pertinenziali ed accessori in funzione della superficie dell'edificio Principale</b>		
- superficie convenzionale minore o uguale al 20% dell'edificio principale	€ 3.500,00	€ 3.000,00
- superficie convenzionale compreso tra il 20% ed il 50% dell'edificio principale	€ 4.000,00	€ 3.500,00
- superficie convenzionale superiore al 50% dell'edificio principale	€ 4.500,00	€ 4.000,00
<b>Edifici principali</b>		
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 10.000,00	€ 8.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 15.000,00	€ 13.000,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 20.000,00	€ 18.000,00

Art. 8

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN  
 ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI  
 ESSENZIALI

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge regionale n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusivamente eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi, il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive. Il valore di mercato è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, con le modalità indicate all'art. 5 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 16, comma 4 e comma 5, della legge regionale n. 15/2008 qualora le opere abusive siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004 o su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni amministrative:

<b><i>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</i></b>	<b><i>TIPO DI IMMOBILE</i></b>	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile non vincolato
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>		
- senza opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
- con opere	€ 4.000,00	€ 3.500,00
<b>Ristrutturazione Edilizia</b>		
Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero di aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio, creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 4.000,00	€ 3.500,00
Frazionamento delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 8.000,00	€ 6.000,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato in termini di superficie convenzionale:		
superficie convenzionale minore o uguale a 5 mq	€ 3000,00	€ 2.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 10 mq	€4.000,00	€ 3.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 15 mq	€5.000,00	€ 4.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 20 mq	€6.000,00	€ 5.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 28 mq	€9.000,00	€ 6.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 38 mq	€15.000,00	€ 8.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€19.000,00	€ 10.000,00
superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 22.000,00	€ 13.000,00
superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 25.000,00	€ 15.000,00

Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004 resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 167 del medesimo decreto legislativo.

Nel caso di immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 33, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali. Qualora il suddetto parere vincolante non venga reso entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile del servizio provvede autonomamente.



Art. 9

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI  
IN PARZIALE DIFFORMITA DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

Ai sensi dell'art 18, comma 3, della legge regionale n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla parte dell'immobile eseguita in conformità al titolo abilitativo edilizio, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive.

Il valore di mercato è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, con le modalità indicate all'art. 5 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della legge regionale n. 15/2008 quando non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma precedente, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni:

<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	<b>SANZIONE</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	
- Senza opere	€ 3.000,00
- Con opere	€ 4.000,00
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	
modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 4.000,00
Frazionamento delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 4.500,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€5.500,00
<b>Nuova costruzione</b>	
tettoie, gazebo, pergolati	€ 3.000,00
<b>Ampliamenti e Nuove Costr. delle pertinenze in termini di superficie convenzionale</b>	
ampliamento o Nuova Costr. minore o uguale al 20% dell'edificio principale	€ 5.000,00
ampliamento o Nuova Costr. compreso tra il 20% ed il 50% dell'edificio principale	€ 8.000,00
ampliamento o Nuova Costr. superiore al 50% dell'edificio principale	€ 13.000,00
<b>Ampliamenti e Nuove Costruzioni degli edifici principali in termini di superficie convenzionale:</b>	
superficie convenzionale minore o uguale a 5 mq	€ 3000,00
superficie convenzionale minore o uguale a 10 mq	€5.000,00
superficie convenzionale minore o uguale a 15 mq	€7.000,00
superficie convenzionale minore o uguale a 20 mq	€8.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 28 mq	€10.000,00
superficie convenzionale minore o uguale a 38 mq	€11.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€13.000,00

superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 20.000,00
superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 30.000,00

ART. 10

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DI UNA STESSA CATEGORIA

Ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 15/2008 nel caso di interventi edilizi :

- eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità della stessa e qualora l'intervento abusivo non ricada in fattispecie soggette a diverse e maggiori sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento;
- che comportino mutamento di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria come previsto dall'art. 7, comma 3, della legge regionale n. 36/87;

il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni:

<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	<b>TIPO DI IMMOBILE</b>		
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A	Immobile non vincolato
<b>Manutenzione Straordinaria</b>			
Modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>			
senza opere	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
con opere	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b>			
Qualunque tipo di intervento	€ 5.000,00	€ 4.500,00	€ 4.000,00
<b>Ristrutturazione Edilizia</b>			
Modifica area di sedime	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero di aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 8.000,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00
Frazionamento delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 8.000,00	€ 6.000,00	€ 4.000,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato in termini di superfici convenzionali:			
superficie convenzionale minore o uguale a 5 mq	€ 3000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 10 mq	€4.000,00	€ 4.000,00	€ 3.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 15 mq	€5.000,00	€ 5.000,00	€ 4.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 20 mq	€6.000,00	€ 6.000,00	€ 5.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 28 mq	€9.000,00	€ 9.000,00	€ 6.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 38 mq	€15.000,00	€ 15.000,00	€ 8.500,00
superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€19.000,00	€ 19.000,00	€ 10.000,00
superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100	€22.000,00	€ 22.000,00	€ 13.000,00

mq			
superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 15.000,00
Qualunque altro tipo di intervento	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

Fatto salvo quanto previsto per le opere eseguite su beni paesaggistici dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, qualora le opere abusive siano eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicate è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali. Qualora il suddetto parere vincolante non venga reso entro il termine di sessanta giorni dalla richieste, il Dirigente o il Responsabile del servizio provvede autonomamente.

#### Art. 11

#### INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A TITOLO ABILITATIVO

#### ANNULLATO D'UFFICIO O IN VIA GIURISDIZIONALE

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

Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato, è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.-

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

#### Art. 12

#### ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 15/2008 nel caso di accertamento di conformità permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinate come di seguito indicato:

- a) nel caso di ***interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*** di cui all'art. 15 della L.R. n. 15/2008: l'importo

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

<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Straordinaria</b>	
Modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 1.000,00
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	
senza opere	€ 3.000,00
con opere	€ 3.500,00
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b>	
Qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00
<b>Ristrutturazione Edilizia</b>	
Modifica area di sedime	€ 1.000,00
Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero di aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 5.000,00
Frazionamento delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 6.000,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00

## ART. 13

### RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, se di importo superiore ad € 1.000,00 potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in tre rate di pari importo:

- I° rata all'atto della richiesta di rateizzazione;
- II° rata a 6 mesi dalla richiesta di rateizzazione;
- III° rata a 12 mesi dalla richiesta di rateizzazione;

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

La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa in favore del Comune di Poggio Mirteto. A pena di irricevibilità tale polizza:

- dovrà chiaramente indicare l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 — comma 2 — del codice civile,
- dovrà prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- la sottoscrizione del garante dovrà essere autenticata da Notaio, il quale dovrà parimenti attestare poteri di firma del garante medesimo;
- dovrà avere validità pari, almeno, alla durata del periodo della rateizzazione richiesta aumentato di sei mesi;
- dovrà contenere la prescrizione che "rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Comune di Poggio Mirteto".

## ART. 14

### COSTITUZIONE DI PARTE CIVILE

Considerato che :

- in base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati in base a legge che comprometta l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendolo in tutto o in parte, obbliga l'autore del fatto al risarcimento nei confronti dello Stato e l'azione di

risarcimento del danno ambientale, anche se esercitata in sede penale, promossa dallo Stato, nonché dagli enti territoriali sui quali incidano i beni oggetto del fatto lesivo;

- il Comune, quale ente autonomo territoriale, oltre ad avvalersi delle sue potestà normative, dei suoi poteri di autorizzazione, di controllo e di intervento al fine dell'osservanza da parte dei privati delle norme in materia di edilizia, è legittimato ed ha la facoltà di avvalersi dei comuni privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità;
- il titolo del Comune per la costituzione di parte civile nei reati edilizi nasce dal potere dovere di tutela dell'ambiente urbano nel suo complesso;

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