

Regolamento per la repressione degli abusi edilizi e la quantificazione delle sanzioni pecuniarie edilizie.

Articolo 1 – Scopo del regolamento

Scopo del presente regolamento è la determinazione di criteri oggettivi e univoci per la repressione degli abusi edilizi, in ossequio ai principi di imparzialità e buon andamento.

Articolo 2 – Qualificazione dell'abuso edilizio

1. L'individuazione del regime sanzionatorio applicabile avviene con riferimento alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dell'opera abusiva, determinato mediante prove documentali acquisite d'ufficio o prodotte dall'interessato, con esclusione delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà.
2. Nel caso in cui siano accertati una pluralità di abusi, realizzati anche in periodi temporali diversi, relativi al medesimo immobile, si procederà ad una valutazione unitaria dei medesimi: la valutazione dell'abuso presuppone una visione complessiva dell'intervento e non una scomposizione atomistica delle opere realizzate.

Articolo 3 – Lottizzazione abusiva

1. Ove sia accertata l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale comunica all'interessato l'avvio del relativo procedimento sanzionatorio, assegnando un termine pari a 30 giorni per l'esercizio delle correlative attività difensive.
2. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il responsabile del procedimento adotta il provvedimento di sospensione della lottizzazione abusiva, contenente l'ordine di immediata interruzione delle eventuali opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi.
3. Il provvedimento di sospensione della lottizzazione abusiva è immediatamente trascritto nei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi.
4. Decorso 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza di cui al comma precedente, ove questa non sia revocata, il responsabile del procedimento formalizza il provvedimento di acquisizione gratuita dei terreni al patrimonio comunale e avvia il procedimento finalizzato alla demolizione delle opere abusive, ove necessario.
5. L'ordinanza di acquisizione è trascritta sui pubblici registri e costituisce titolo per l'immissione nel possesso del bene.
6. Non costituisce lottizzazione abusiva la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché nel rispetto della volumetria complessiva degli edifici e della originaria destinazione d'uso, giusto disposto dell'art. 55, c. 3 bis, L.Reg. Lazio 38/1999, introdotto dall'art. 17, c 74, lett. a), L. Reg. Lazio n° 9/2017.

Articolo 4 – Interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire

1. Ove sia accertata la realizzazione di opere di nuova costruzione in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, è ingiunta la demolizione entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

2. L'ordinanza di demolizione dovrà indicare la superficie dell'area che, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione, sarà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale.
3. Salvo quanto previsto dai successivi commi 8 e 9, in caso di mancata demolizione spontanea, decorsi 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza di cui al primo comma, il Comune formalizza l'acquisizione a mezzo di un proprio provvedimento che, previo frazionamento catastale, ad eccezione delle zone agricole così come disposto dalla L.R. n. 38/1999 e s.m.i., specifica la superficie complessivamente acquisita, motivando in ordine alle ragioni di interesse pubblico che abbiano imposto l'acquisizione di una porzione ulteriore rispetto a quella coincidente con l'area di sedime sulla quale poggia il bene oggetto di abuso.
4. L'ordinanza di acquisizione è trascritta sui pubblici registri e costituisce titolo per l'immissione in possesso del bene.
5. L'eventuale istanza di sanatoria presentata dal privato successivamente all'adozione del provvedimento di acquisizione è improcedibile per difetto di legittimazione del richiedente.
6. Successivamente all'acquisizione, l'Ufficio Tecnico trasmetterà al Consiglio Comunale una scheda descritta dell'abuso, al fine dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui all'art. 31, c.5, D.P.R. 380/01.
7. La scheda descrittiva di cui al precedente comma dovrà almeno specificare:
 - a) la data di notifica del provvedimento di demolizione;
 - b) la data di effettuazione del sopralluogo per l'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione;
 - c) la data di notifica del provvedimento di acquisizione;
 - d) la analitica descrizione delle opere abusive;
 - e) la descrizione della destinazione urbanistica e del regime vincolistico dell'area.
8. L'acquisizione è disposta anche nei confronti del proprietario dell'opera estraneo all'abuso se questi, venuto a conoscenza dell'attività illecita svolta da terzi, non si sia immediatamente attivato contro il responsabile per obbligarlo a rimuovere l'opera abusiva.
9. per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.
10. L'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 ad € 20.000,00, secondo quanto indicato nella seguente tabella:

Tipologia di intervento	Immobile non vincolato	Immobile vincolato
Tettoie e manufatti accessori simili	€ 2.700,00	€ 4.000,00
Edifici pertinenziali e accessori. Superficie minore uguale al 20% dell'edificio principale	€ 3.000,00	€ 6.000,00
Edifici pertinenziali e accessori. Superficie compresa tra il 20% e il 50% dell'edificio principale	€ 4.000,00	€ 8.000,00
Edifici pertinenziali e accessori. Superficie superiore al 50% dell'edificio principale	€ 5.000,00	€ 10.000,00

Edifici principali Superficie minore o uguale a 20 mq	€ 7.000,00	€ 9.500,00
Edifici principali Superficie compresa tra 20 e 50 mq	€ 10.000,00	€ 12.500,00
Edifici principali Superficie compresa tra 50 e 80 mq	€ 15.000,00	€ 17.500,00
Edifici principali Superficie superiore a 80 mq	€ 17.500,00	€ 20.000,00

11. O

ve il pagamento integrale delle sanzioni previste dal precedente comma avvenga entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento si applica, ai sensi dell'art. 16, L.689/81, una riduzione pari alla terza parte dell'importo.

Articolo 5 – Interventi di ristrutturazione edilizia abusiva

- Ove sia accertata la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dal D.P.R. 380/01 in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire il responsabile del procedimento ordina la demolizione a cura e spese dell'interessato entro 120 giorni dalla notifica del provvedimento.
- Qualora, in esito alla notifica dell'ordinanza di demolizione, il provato documenti – a mezzo di perizia giurata- l'impossibilità di demolire le opere eseguite in parziale difformità senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10. E' inoltre dovuto il contributo di costruzione di cui alla L.Reg. 35/77.
- Ove l'opera sia stata eseguita su immobile compreso in zona omogenea A, la fiscalizzazione di cui ai precedenti commi è consentita previa acquisizione del parere di cui all'art. 33, c.4, D.P.R. 380/01. Il dirigente o il responsabile del procedimento formula una proposta di parere, qualora il parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta provvede autonomamente ai sensi dell'art. 17 bis, L. 241/90.
- Ove l'opera sia stata eseguita su un bene culturale, la fiscalizzazione di cui ai precedenti commi non è consentita. Oltre alla demolizione è dovuta la sanzione pecuniaria da € 2.500 ad € 25.000,00.
- Per le opere eseguite su beni paesaggistici, la fiscalizzazione di cui ai precedenti commi non è consentita. Oltre alla demolizione è dovuta la sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 5.164,00.
- Nei casi previsti dai precedenti commi 4 e 5, la sanzione pecuniaria è determinata in base alla seguente tabella:

Tipologia di intervento	Beni culturali	Beni paesaggistici
Cambi di destinazione d'uso senza opere	€ 2.500,00	€ 516,00
Cambi di destinazione d'uso con opere	da € 2.500,00 a € 7.500,00	da € 516,00 a € 1.548,00
Aumento della superficie utile senza modifica della sagoma o dei prospetti	da € 5.000,00 a € 15.000,00	da € 1.032,00 a € 3.096,00
Opere che comportano modifiche della sagoma o dei prospetti	da € 12.500,00 a € 25.000,00	da € 2.500,00 a € 5.164,00

7. Ove il pagamento integrale delle sanzioni previste dai precedenti commi avvenga entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento si applica, ai sensi dell'art. 16, L. 689/81, una riduzione pari alla terza parte dell'importo.

Articolo 6 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Ove sia accertata la realizzazione di interventi in parziale difformità dal permesso di costruire il responsabile del procedimento ordina la demolizione a cura e spese dell'interessato entro i 90 giorni dalla notifica del provvedimento.
2. Qualora, in esito alla notifica dell'ordinanza di demolizione, il privato documenti – a mezzo di perizia giurata – l'impossibilità di demolire le opere eseguite in parziale difformità senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10.
3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2%.
4. Ove il pagamento integrale delle sanzioni previste dai precedenti commi avvenga entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento si applica, ai sensi dell'art. 16, L. 689/81, una riduzione pari alla terza parte dell'importo.

Articolo 7 – Interventi in assenza i in difformità della SCIA

1. Ove sia accertata la realizzazione di interventi in assenza o in difformità della SCIA, il responsabile del procedimento applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10, e comunque non inferiore a € 1.500,00 e non superiore a € 15.000,00.
2. Ferme le sanzioni previste dalle norme vigenti, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, il dirigente ordina la riduzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria pari ad € 2.500,00.
3. Ove gli interventi di cui al comma precedente siano eseguiti su immobile compreso in zona omogenea A il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i Beni e le Attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente alla scelta della sanzione applicabile.
4. La sanzione pecuniaria di cui al precedente comma è pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10, e comunque non inferiore a € 2.500,00 e non superiore a € 25.000,00.
5. Ove il pagamento integrale delle sanzioni previste dai precedenti commi avvenga entro i 60 giorni dalla notifica del provvedimento si applica, ai sensi dell'art. 16, L.689/81, una riduzione pari alla terza parte dell'importo.

Articolo 8 – Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale

1. In caso si permesso di costruire annullato d'ufficio o in via giurisdizionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere, secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10.
2. Ove il pagamento integrale delle sanzioni previste dai precedenti commi avvenga entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento si applica, ai sensi dell'art. 16, L. 689/81, una riduzione pari alla terza parte dell'importo.
3. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria.

Articolo 9 – Accertamento di conformità

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, c. 5, del presente regolamento, il responsabile dell'abuso può chiedere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.
2. In caso di opere abusive su beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.lgs 42/2004, la sanatoria è consentita previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, se il vincolo sia sopravvenuto rispetto alla realizzazione dell'intervento nonché, in caso di vincolo preesistente alla realizzazione dell'opera, se questa è stata realizzata antecedentemente al 12/05/2006.
3. Il permesso di costruire e la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione:
 - a) nel caso intervento eseguito in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione, secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10;
 - b) nei casi di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire ovvero di ristrutturazione edilizia abusiva, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione, secondo i criteri indicati nel successivo articolo 10;
 - c) nei casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, di un importo da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 10.000,00 in relazione alla gravità dell'abuso.
4. In tali casi non è consentito il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16, L. 689/81, così come chiarito dalla Regione Lazio, nel parere reso al Comune di Rieti con nota protocollo 3176 del 03.01.2018.

Articolo 10 – Determinazione del valore di mercato per la quantificazione delle sanzioni pecuniarie

1. Il valore di mercato dell'opera abusiva è determinato ricorrendo alle tabelle redatte dall'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla ubicazione dell'immobile sul territorio comunale e all'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione.
2. La determinazione dell'importo, all'interno dei valori minimo e massimo presenti nelle tabelle OMI, avviene con riguardo allo stato di conservazione dell'immobile, scadente, normale oppure ottimo, individuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio e con riguardo ai seguenti elementi:
 - a) Facciata

- b) Infissi
- c) Pareti e soffitti
- d) %Impianto elettrico
- e) Pavimenti
- f) Impianto idrico e servizi igienico – sanitari
- g) Impianto di riscaldamento
- h) Impianto di condizionamento
- i) Impianto di allarme
- j) Ascensore
- k) Impianto citofonico
- l) Impianto fognario

3. All'importo così si applicano o seguenti correttivi tecnici:

- 1) Infrastrutture, con riferimento alla presenza o meno di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al sistema dei trasporti:

Totale presenza di infrastrutture	1
Parziale presenza di infrastrutture	0,9
Assenza di infrastrutture	0,7

- 2) Altezza di piano

Residenziale	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato/interrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Intermedi	0,95	1
Ultimo	1,2	0,9
Commerciale		
Seminterrato/interrato	0,75	0,7
Terreno	1,2	1,2
Ulteriori	0,9	0,8
Produttivo		
Seminterrato/interrato	0,8	0,7
Terreno	1	1
Ulteriori	0,9	0,8
Accessori		
Seminterrato/interrato	0,4	0,3
Terreno/ ulteriori	0,6	0,5

- 3) Disponibilità dell'immobile

Immobile libero	1
Immobile condotto in locazione	0,9

- 4) Vetustà dell'edificio

Età dell'immobile	coefficiente	Età dell'immobile	coefficiente
Da 0 a 5 anni	1	Da 21 a 30 anni	0,80
Da 6 a 10 anni	0,95	Da 31 a 40 anni	0,75

Da 11 a 15 anni	0,90	Da 41 a 50 anni	0,70
Da 16 a 20 anni	0,85	Oltre 60 anni	0,65

5) Esposizione

Vedute panoramiche	1,2
Strade	1
Cortili	0,8
Chiostrine	0,7
Vani senza finestre	0,6

4. Ove l'immobile risulti in corso di realizzazione, al valore di mercato determinato ai sensi dei precedenti commi si applicano le seguenti riduzioni percentuali.

Strutture portanti	12
Coperture	12
Impianto elettrico	3
Impianto di riscaldamento	3
Impianto acqua	3
Infissi	6
Intonaci	4
Pavimenti e rivestimenti	10

5. Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato ai sensi dei precedenti commi, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 30.000,00, determinata come segue:

Modifica delle altezze e della sagoma in misura inferiore al 5%	€ 3.000,00
Modifica delle altezze e della sagoma in misura compresa tra il 5% e il 10%	€ 5.000,00
Modifica della localizzazione fino al 10%	€ 3.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 10 e il 20%	€ 5.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 20 e il 30%	€ 7.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 30 e il 40%	€ 10.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 40 e il 50%	€ 15.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 50 e il 60%	€ 20.000,00
Modifica della localizzazione in misura compresa tra il 60 e il 70%	€ 25.000,00
Modifica della localizzazione oltre il 70%	€ 30.000,00

6. Il privato presenta una proposta di determinazione del valore di mercato dell'immobile a mezzo di perizia giurata da parte di tecnico abilitato.

Articolo 11 – Rateizzazione delle sanzioni

1. E' ammessa la facoltà di rateizzazione delle sanzioni per importi superiori a € 3.000,00. in tali casi il provato presenta una richiesta scritta contenente espressa rinuncia al beneficio del pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16, L.689/81.
2. La rateizzazione è ammessa per un massimo di 8 rate trimestrali da versarsi entro 24 mesi dalla richiesta, previo pagamento di un acconto, da versarsi al momento della richiesta, pari al 30% dell'importo dovuto. La prima rata avrà scadenza entro 3 mesi dalla richiesta. La restante quota del 70% della somma sarà versata con rate trimestrali di pari importo entro il termine massimo di 24 mesi.
3. I suddetti importi rateizzati saranno maggiorati dell'interesse legale vigente al momento della rateizzazione.
4. A garanzia dell'integrale versamento delle somme dovute e rateizzate, il richiedente dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) sul totale delle somme dovute, a valere per l'intera durata della rateizzazione emesse a favore del Comune di Bracciano. Lo svincolo della polizza fideiussoria presentata avverrà dopo il saldo delle somme dovute.

Articolo 12 – Proventi delle sanzioni irrogate in base al presente regolamento

1. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del presente regolamento sono utilizzate per l'esecuzione delle rimessioni in pristino nonché per l'implementazione della struttura comunale deputata al controllo del territorio.

Articolo 13 – Disposizioni finali

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogata la deliberazione di Giunta Comunale n° 657 del 07/12/2010