



CITTÀ DI VALMONTONE

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Prima

Seconda convocazione

Sessione

Atto n. 79

del 18.11.2015

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI PREVISTI DAL DPR 380/2001 E DALLA LR 15/2008: APPROVAZIONE

L'anno Duemilaquindici Il giorno diciotto novembre alle ore 10,00 si è riunito nella residenza municipale il Consiglio Comunale in adunanza pubblica, previa trasmissione degli inviti a tutti i signori consiglieri, notificati nei termini di Legge, come da referto del Messo Comunale. Procedutosi all'appello nominale, risultano:

- 1. MIRKO NATALIZIA
- 2. ALBERTO LATINI
- 3. DANIELE MATTIA
- 4. VERONICA BERNABEI
- 5. LUIGI RUGGERI
- 6. MARIA GRAZIA ANGELUCCI
- 7. MARCO GENTILI
- 8. ELEONORA ZIANNA
- 9. WALTER CERCI

Sindaco
Sindaco
consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere

PRESENTE	ASSESENTE
Si	
Si	
Si	
	Si
Si	
	Si
Si	
Si	
Si	

- 10. PIERLUIGI PIZZUTI
- 11. GIULIO PIZZUTI
- 12. ELEONORA MATTIA
- 13. PIERO ATTIANI
- 14. ALESSIA PETRUCCI
- 15. MARIA BEATRICE DE STEFANO
- 16. FRANCESCO GIUSEPPE COLUCCI
- 17. ANTONIO MATRIGIANI

Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere

PRESENTE	ASSESENTE
Si	
Si	
	Si
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	

Presenti n° 14

Assenti n° 3

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Mirko NATALIZIA .
Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale, incaricato del verbale, Dott.ssa Giosy Pierpaola TOMASELLO
Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in 1ª convocazione, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i consiglieri comunali:

--	--

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. 18/08/2000, nr. 267:

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole	Il Dirigente del Settore F.to Dott. Filippo VITTORI
Il Responsabile del Servizio di Programmazione - Bilancio - Ragioneria, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole	Il Dirigente del Settore I (Programmazione - Bilancio - Ragioneria) F.to Dott. Gianluca PETRASSI

Oggetto : "Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi – Criteri e modalità per di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla l.r. n. 15/2008": approvazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che le fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed 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 – nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo, in caso di violazioni, sono costituite dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (Parte I - Titolo IV, Capo I e Capo II) e dalla Legge Regionale n. 15 del 21 agosto 2008 e s.m.i.;

Dato atto che la Legge Regionale n. 15/2008 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica e edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative al dirigente o al responsabile della struttura comunale competente, attualmente individuata nel 3° Settore del Comune – Servizio 3.3;

Rilevato :

- che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 15/2008 - il Titolo IV, capo I e capo II, del D.P.R. n. 380/2001 ha cessato di avere diretta applicazione nella Regione Lazio, fatto salvo per quanto non contemplato dalla stessa legge regionale;

- che il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi introdotto dalla L.R. n. 15/2008, non si applica, ai sensi della norma transitoria di cui all'art. 36 della legge regionale medesima, 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;

- che, pertanto, in relazione a detta normativa transitoria, persiste attualmente un duplice sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi: il primo previsto nel Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, il secondo contenuto nel Capo II della L.R. n. 15/2008;

- che entrambi i suddetti sistemi prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché 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 edittale, questi ultimi, peraltro, fissati in misura diversa nella normativa statale e in quella regionale;

- che, pertanto, a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, si rende necessario individuare i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (nel caso in cui l'abuso risulti sanabile) previste dal suddetto doppio regime sanzionatorio correlato - come si è detto - all'epoca di realizzazione dell'illecito e ciò al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

Considerato che, in materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed alla L.R. 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") e, in caso di inosservanza

degli obblighi e delle prescrizioni nel Decreto medesimo, previsti a tutela dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni da quest'ultimo previste troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle edilizie trattandosi, all'evidenza, di normative poste a salvaguardia di interessi diversi fra loro;

Considerato che 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 (così come modificato dal D.Lgs. n. 157/2006), 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;

Rilevato che fino alla eventuale subdelega 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;

Ravvisata, per i motivi esposti in precedenza, la necessità di stabilire i criteri ed i parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso nonché delle somme dovute a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, nelle ipotesi in cui sia la L.R. n. 15/2008 che il D.P.R. n. 380/2001, stabiliscono la possibilità di graduare l'entità delle sanzioni medesime e dell'oblazione entro un minimo ed un massimo edittale;

Visto il "Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi – Criteri e modalità per di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla l.r. n. 15/2008", predisposto dal Settore 3° ed allegato al presente atto sotto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 che dispone la competenza del Comune, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, di disciplinare l'attività edilizia sul proprio territorio ;

Visti

- lo Statuto Comunale ,
- il D. Lgs. n. 267/2000 ;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- la legge regionale n. 15/2008;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione si è espressa la competente commissione consiliare in data 13 novembre 2015;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Uditi gli interventi resi dai Sig.ri Consiglieri Comunali, registrati, trascritti Ed allegati al presente punto all'o.d.g.;

Consiglieri presenti n. 14

Consiglieri assenti n. 3 Mattia E. – Angelucci M.G. – Bernabei V.

Durante la discussione entra l'Assessore Bernabei V

Consiglieri presenti n. Mattia E. - Angelucci M.G.

Con voti favorevoli n. 10

Con voti astenuti n. 5 De Stefano M.B. - Petrucci A. - Attiani P. – Colucci F –
Matrigiani A.

DELIBERA

1) **Di approvare**, come in effetti con il presente atto approva, per le ragioni di cui in premessa, le modalità, i criteri ed i parametri di applicazione delle sanzioni pecuniarie, riportati nel *“Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi – Criteri e modalità per di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla l.r. n. 15/2008”* facente parte integrante del presente provvedimento;

2) **Di approvare**, pertanto, i criteri per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso, nonché delle somme dovute a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, previste nel suddetto Regolamento e relative alle ipotesi in cui sia la L.R. n. 15/2008, sia il D.P.R. n. 380/2001, stabiliscono la possibilità di graduare l'entità delle sanzioni stesse e dell'oblazione entro un minimo ed un massimo edittale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Consiglieri presenti n. Mattia E. - Angelucci M.G.

Con voti favorevoli n. 10

Con voti astenuti n. 5 De Stefano M.B. - Petrucci A. - Attiani P. – Colucci F –
Matrigiani A.

DELIBERA

1. Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.



CITTÀ DI VALMONTONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

SETTORE III – Servizio 3.3

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DAL D.P.R. n. 380/2001 E DALLA L.r. n. 15/2008

Art. 1

SCOPO DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative 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 (art. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 22 della l.r. n. 15/2008).

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 dei beni culturali e del paesaggio, le sanzioni previste dal suddetto decreto legislativo trovano una autonoma e distinta applicazione rispetto alle sanzioni previste dal presente Regolamento.

Sede: Via Nazionale n. 5, 00038 Valmontone (Roma) – www.comune.valmontone.rm.it

Codice fiscale - 02512330586 Partita Iva - 01068101003

IBAN - IT18K0510439480CC0070002850 - Banca Popolare del Lazio

urbanistica@comune.valmontone.rm.gov.it

protocollo@cert.comune.valmontone.rm.it

Telefono: centralino 06 9599011

Telefax: 06 9596261 - 06 9598412

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 e dal presente Regolamento.

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

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

Fino alla eventuale subdelega 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 salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie previste dalla 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 prescindersi 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 un unico edificio ed in esecuzione di un unico progetto assentito, di una pluralità di opere abusive – anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate – l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento per tale fattispecie.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, 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 3°;
- 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 prevista dal presente regolamento, in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Art. 5

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

5.1 – Criteri generali

L' aumento di valore venale (o del valore di mercato) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

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

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

- **Fascia/Zona, Microzona, 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 N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;
- **Superficie Convenzionale**, pari alla superficie dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale 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 utile calcolata ai sensi del D.M. n. 801 del 10.05.1977

S_{aut} : è la superficie netta dell'autorimessa singola

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

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

- **Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate in modo da determinare il valore iniziale, che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

5.2 – Determinazione del valore venale

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

5.2.1 - Valore Venale Attuale

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

5.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al valore di mercato massimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

5.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

5.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al valore di mercato minimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

5.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del Valore Unitario di Riferimento Precedente

Intervento edilizio	Coefficiente di abbattimento
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia	0,40
Manutenzione straordinaria	0,80
Risanamento conservativo	0,80

Art. 6

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 ragguagliato al "costo base di produzione" che, con D.M. 18.12.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30.12.1998) è fissato, per le regioni centro-settentrionali e relativamente all'anno 1997, in € 748,86 (già lire 1.450.000).

Il costo unitario di costruzione, come sopra determinato, va aggiornato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, in base ai "COEFFICIENTI PER TRADURRE VALORI MONETARI IN VALUTA DEL MESE" di cui alla tabella FOI(nt) 2.1 dell'ISTAT. L'indice di riferimento di partenza è quello relativo al mese di "gennaio 1997".

Il costo di costruzione del fabbricato e della parte di fabbricato abusivamente realizzata è pari al prodotto tra il costo unitario di costruzione, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione, e la superficie convenzionale come definita al precedente art. 5, punto 5.1.2..

Art. 7

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

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:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile non vincolato
Tettoie, gazebo, pergolati	€ 2.500,00	€ 2.000,00
Edifici pertinenziali ed accessori	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale		
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 3.500,00	€ 3.000,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 4.000,00	€ 3.500,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 4.500,00	€ 4.000,00
Edifici principali		
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 9.000,00	€ 6.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 15.000,00	€ 10.500,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 20.000,00	€ 15.000,00

Art. 8

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO 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:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A
Cambio di destinazione d'uso		
- Senza opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
- Con opere	€ 4.000,00	€ 3.500,00
Ristrutturazione edilizia		
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 6.000,00	€ 4.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 8.000,00	€ 6.000,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 8.500,00	€ 6.500,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00	€ 15.000,00

Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. 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 DIFFORMITÀ 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

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Cambio di destinazione d'uso	
- Senza opere	€ 3.000,00
- Con opere	€ 4.000,00

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Ristrutturazione edilizia	
- 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
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 4.500,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 5.500,00
Nuova costruzione	
- tettoie, gazebo, pergolati	€ 7.000,00
- locali o edifici pertinenziali o accessori	€ 7.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale	
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 8.000,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 8.500,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 10.000,00
Edifici principali	
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 12.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 20.000,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 30.000,00

Art. 10

**INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
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:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	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
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Edifici pertinenziali ed accessori			
- modifica area di sedime	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
- opere interne	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	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
Edifici principali			
- modifica area di sedime	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.500,00
- opere interne	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.000,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO			
- senza opere	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
- con opere	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO			
- qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 8.000,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 9.000,00	€ 8.000,00	€ 7.500,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 9.500,00	€ 8.500,00	€ 8.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 15.000,00

Fatto salvo quanto previsto per le opere eseguite su beni paesaggistici dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, qualora le opere abusive siano eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea 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. 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 richiesta, 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 motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica una sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile, o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato in conformità alle disposizioni dell'art. 5 del presente Regolamento. Il valore di mercato dell'immobile, o l'incremento del valore di mercato, è determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante denuncia di inizio 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 il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata 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:

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SANZIONE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
Edifici pertinenziali	
- modifica area di sedime	€ 1.000,00
- opere interne	€ 1.500,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.000,00
Edifici principali	
- modifica area di sedime	€ 1.000,00
- opere interne	€ 2.000,00
- modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.500,00
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
- senza opere	€ 3.000,00
- con opere	€ 3.500,00

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SANZIONE
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
- qualunque tipo di intervento	€ 4.500,00
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 5.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 6.000,00
- creazione di nuovi impianti tecnologici	€ 6.500,00
- 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 potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in forma rateizzata con riferimento alle disposizioni del vigente Regolamento Generale delle Entrate del Comune e successive modifiche ed aggiornamenti..

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 Valmontone. 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 i 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 Valmontone".

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, è 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'abitabilità dell'ambiente urbano nel suo complesso;

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

PUNTO N. 9 ALL'ORDINE DEL GIORNO: "REGOLAMENTO PER APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI. CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL DPR 380/2001 E DALLA L.R. 15/20008: APPROVAZIONE".

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Punto n. 9: "Regolamento per applicazione delle norme sulla repressione degli abusi. Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 15/20008: approvazione".

La parola all'Assessore Gentili Marco, prego.

INTERVENTO DELL'ASSESSORE – (Gentili M.) Grazie di nuovo Presidente.

Con questo regolamento noi andiamo a mettere dei capisaldi a quello che rappresenta la Legge Regionale n. 15 del 2008, che è andata a disciplinare delle sanzioni amministrative da comminare a chi fa interventi in difformità al piano regolatore esistente e con questa legge la Regione Lazio praticamente ha messo tutta una serie di sanzioni amministrative da dover corrispondere all'Ente.

Nelle sanzioni amministrative che disciplina la legge in questione accade che ogni tipo di intervento vada da "un minimo di" a "un massimo di".

Quello che noi come Ente non avevamo a disposizione era il metodo e la cifra esatta di sanzione da corrispondere a chi nel caso commettesse un abuso e quindi mancavamo di una disciplina certa che potesse indicare quali sono le sanzioni a cui si va incontro.

Con questo regolamento appunto noi non introduciamo assolutamente nessuna nuova sanzione, questa è una legge che l'Ufficio Tecnico già applica e che attraverso questo regolamento, che noi andremo a votare discipliniamo in maniera esaustiva e certa.

Quindi, per fare un esempio pratico: un abuso edilizio in totale difformità, superiore da 100 metri quadrati o più, oltre naturalmente all'ordinanza di demolizione prevista, sarà sanzionato con un'ammenda di € 20.000 se l'abuso si trova in zona vincolata e di € 15.000 se invece l'abuso si trova in zona non vincolata.

Questo era solo per fare un esempio.

Noi abbiamo l'Ingegnere Filippo Vittori che ha redatto questo regolamento l'ha redatto in base a tutti i pronti che la Legge Regionale prevede e quindi siamo andati a mettere dei numeri certi alle sanzioni da applicare.

È chiaro che nelle tabelle dei corrispettivi da pagare gli abusi effettuati in zone vincolate risultano maggiorati rispetto a quelli effettuati in zone non vincolate.

Piero ieri mi chiedeva d'informarmi se questa nota è una nota che parte da oggi e quindi non sia retroattiva in nessuna maniera, e la nota naturalmente parte da oggi ed è chiaro che comunque sia per quelle sanzioni ancora non comminate ma di cui il procedimento è in atto verrà applicato questo nuovo regolamento. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Grazie Assessore Gentili. Ci sono interventi? Prego Attiani.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Attiani P.) Intanto ringrazio l'Assessore per la risposta a quella che era una domanda che pure io pensavo fosse così, naturalmente mi ha confermato.

Ben venga questo regolamento che va a disciplinare un po' tutto da quando nel 2008, con una Legge Regionale, che poi naturalmente anche la Regione partendo dalla Legge Nazionale, la 380 del 2001, che norma tutta questa materia ha fatto una propria legge ad hoc che ha di fatto bypassato la 380.

C'erano delle situazioni per le quali in alcuni casi si applicava il DPR 380 e in altri la Legge Regionale 15, tutto questo andava armonizzato e comunque anche per le cose che ha detto l'Assessore andava regolamentato.

Io quindi dico che va bene anche fissare tra gli importi minimi e massimi dei parametri che non lasciano discrezionalità poi a nessuno di poter decidere quali sanzione e quale oblazione applicare, faccio soltanto due considerazioni, una di ordine generale che comunque è bene ricordarlo: questo è un regolamento che si applica per tutte quelle sanzioni che vengono commutate quando si è in presenza di abusi edilizi o comunque di difformità a quelle che sono le autorizzazioni date.

Ma naturalmente sapete bene che per poterle sanzionare bisogna andare a scovare e bisogna trovare gli abusivi e in questo io invito l'Amministrazione perché questa è un'attività comunque difficile e comunque delicata, è comunque un'attività che tocca poi le famiglie e quindi negli anni comunque è sempre stato oggetto di tante polemiche, anche politiche, su questa vicenda, però io invito l'Amministrazione anche a fare un controllo più capillare del territorio perché purtroppo, per tanti motivi, molte volte..., anzi quasi sempre per ragioni di esigenze abitative personali, ma molte volte neanche tanto, quindi comunque il nostro territorio ha di questi problemi.

La cosa che volevo invece..., non so se era possibile per legge, qui ci sono forse persone che possono rispondere con più precisione, però una cosa che avrei osato di più fare in questo regolamento è cercare di andare un po' incontro alle casistiche che rientrano nell'articolo 12 di questo Regolamento, cioè l'accertamento di conformità, cioè quando degli interventi fatti senza al titolo abilitativo, ma che comunque potevano essere fatti, io costruisco una casa, la faccio senza avere il permesso del Comune, ma sul territorio in cui la poteva fare, oppure faccio una variazione di destinazione d'uso di un locale che comunque rientrava nel piano regolatore e quindi mi ha consentito, però comunque ho fatto un qualcosa che non dovevo fare, perché dovevo comunque passare tramite l'Ufficio Tecnico.

Bene, in questo senso l'accertamento di conformità poi, l'importo dell'oblazione è talmente alto che tutti quelli che pure hanno fatto una tettoia o un gazebo in campagna o a casa e che potevano farlo e lo vorrebbero regolarizzare ci rinunciano perché quando vengono qui i conteggi che gli vengono fatti sono conteggi che è il valore del mercato di quel manufatto, si paga il valore del mercato, molte volte si paga il doppio del valore di mercato dell'immobile, in alcuni casi, in alcune casistiche, poi c'è una formula che viene disciplinata nell'articolo 5 di questo regolamento che prevede, con una formula naturalmente, che prevede come si arriva a determinare il valore di mercato.

Io personalmente penso, ma questo è nell'interesse del Comune prima di tutto, perché se poi la Gente non si regolarizza e non gli importa nulla, se nessuno li va a chiamare che gli importa a venire al Comune a denunciarsi oppure a sistemare la pratica? Non lo fa perché non ha nessun interesse.

Io credo che in questo, se la legge lo consentisse, si potrebbe in qualche modo andare un po' incontro a questa fattispecie, che ripeto: non è un abusivismo totale, non è qualcosa in difformità degli strumenti urbanistici, ma è soltanto un qualcosa in assenza di titolo abilitativo.

Io la cosa che dico all'Assessore: visto che sono molto alte, perché poi vengono delle "panacche" incredibili in questo senso, credo che forse un'attenzione, visto che ci si sta mettendo mano, perché poi tutto questo non è che porta meno soldi, porta più soldi al Comune, io un'attenzione in più ce la farei. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Grazie. Prego Assessore Gentili, poi Colucci.

INTERVENTO DELL'ASSESSORE – (Gentili M.) Grazie.

Piero, naturalmente l'osservazione è giusta e puntuale, anche da parte mia non era mancata lo stesso tipo di osservazione da fare a chi di dovere.

Il problema è proprio questo, il problema è che proprio la legge ti impone di raddoppiare le sanzioni nel momento in cui chi pure avendo tutti i requisiti per richiedere il titolo abilitativo non l'abbia fatto. È proprio la legge che ti impone di farlo.

In effetti ragionando in maniera spassionata è chiaro che detta alla valmontonese "tu mi prendi in giro due volte e io ti sanziono il doppio", perché tu che avevi la possibilità non l'hai fatto, quindi sei volutamente voluto andare incontro a quella che è una regolamentazione, ma non del Comune di Valmontone, la regolamentazione nazionale in generale, quindi tu pure avendo tutti i requisiti per poterlo fare non l'hai voluto fare andando proprio in barba alla norma e quindi verrai doppiamente sanzionato.

Questo era un discorso, ti ripeto, era un'osservazione che mi era capitata pure a me, invece mi è stato fatto notare che è proprio la legge che prevede che chi lo fa per necessità lo fa per necessità e viene punito in una certa maniera; chi, oltre che per necessità, pure avendone la possibilità invece decide di percorrere una strada che non sia quella prevista dalle norme che ci regolamentano a tutti quanti, va doppiamente sanzionato.

L'appunto c'era, l'avevo notato anche io, però ecco è proprio la legge che prevede questo tipo di interventi. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Grazie. Prego Colucci.

INTERVENTO DEL CONSIGLIERE – (Colucci F.) Premetto che parlo a titolo personale, quindi al di fuori pure della mia rappresentanza politica come Capogruppo del Partito Democratico. Io sono fermamente contrario a questa legge, non a questo regolamento, ma proprio a questa legge che impone queste sanzioni e semplicemente perché laddove c'è una latitanza della politica, non da adesso ma da anni, nella normativa urbanistica, perché ricordo a tutti..., l'ho detto tantissime volte da questi banchi dal 2002 ad oggi, noi abbiamo un piano regolatore del 1985, approvato nel 1985, nell'80 scusate, e redatto nel '75, quindi questo significa che c'è una carenza nella normativa da parte del pubblico, della politica.

Nel frattempo si sono avvicendati tre condoni edilizi e quindi c'è stata un'edilizia spontanea che ha portato a questa situazione di caos generale che c'è oggi.

Io sono fermamente contrario a comminare multe doppie a chi..., sicuramente sono d'accordo a chi fa speculazione, ma altrettanto, con altrettanta sincerità non a chi invece realizza l'immobile per la propria famiglia o per i propri familiari, figli o quanto altro.

Quindi questa è una mia considerazione proprio personale, io sono fermamente contrario.

In merito a questo punto ammetto la mia carenza, la mia mancanza, non ho avuto modo di sviscerarlo, quindi annuncio che mi asterrò da questa votazione perché in merito al regolamento non saprei se essere favorevole o contrario perché lo ripeto: per mia carenza non ho avuto modo di sviscerarlo.

Però ripeto: io credo che questa è una cosa molto importante sulla quale sicuramente personalmente ci ritornerò sia in questa sede che in altre sedi per discutere su questo regolamento. Grazie.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Grazie.

Se non ci sono altri interventi metto a votazione. Il numero legale è tornato a 15 presenti.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Con 11 voti favorevoli e 4 astenuti il punto è approvato.

Scusate, 10 voti favorevoli e 5 astenuti.

Per immediata eseguibilità.

Favorevoli? Contrari? Astenuti?

Con 10 voti favorevoli e 5 astenuti il punto è approvato.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Mirko NATALIZIA

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Giosy Pierpaola TOMASELLO

si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in data odierna per rimanervi per 15 giorni consecutivi.

Sull'Albo on line del sito internet istituzionale www.comune.rm.it

Addì - 1 DIC. 2015

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Giosy Pierpaola TOMASELLO

ATTESTA

Che la presente Deliberazione è stata pubblicata

Sull'Albo on line del sito internet istituzionale www.comune.rm.it

Addì 1 DIC. 2015

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Giosy Pierpaola TOMASELLO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

	è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, terzo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
	Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267.

Addì - 1 DIC. 2015

Il Segretario Comunale
F. to Dott.ssa Giosy Pierpaola TOMASELLO

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo

Addì - 1 DIC. 2015



Il Segretario Comunale
Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello