



COMUNE DI TUSCANIA
PROVINCIA DI VITERBO
AREA IV^ - EDILIZIA, AMBIENTE E SERVIZI ESTERNI

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

Determinazione delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, di competenza del Comune, previste dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.,
dalla L.R. n. 15/2008 e ss.mm.ii.

Approvato con D.C.C. n. 17 del 30/05/2026

Art. 1 – Natura e fini del regolamento

Il presente regolamento è stato redatto in riferimento e in applicazione del D.P.R. 380 del 06/06/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e della L.R. 15 dell'11/08/2008 *"Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia"*.

I fini del regolamento sono di fornire agli uffici criteri puntuali per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia e, di conseguenza, garantire all'utenza la certa applicazione della normativa vigente, seguendo i principi di buon andamento, efficacia, imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Art. 2 - Ambito di applicazione 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 DPR n.380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i. che rispondano ai criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione. È stato inoltre redatto includendo le modifiche introdotte dalla Legge 105 del 24.07.2024 (il cosiddetto "Salva Casa") e dalla L.R. n. 12 del 30.07.2025.

Art. 3 – Disciplina sanzionatoria edilizia per immobili vincolati

In materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al DPR n.380/2001 e s.m.i. ed alla L.R. n.15/2008 e s.m.i. costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/01. 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.

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 e s.m.i., l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art.167 del medesimo D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. 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^a e della parte III^a del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di maggiore entità.

Con riferimento all'art.36, 36-bis e 37 del T.U. DPR n.380/2001 e s.m.i. ed alla classificazione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del medesimo Testo Unico, 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.

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 e s.m.i. è ammessa esclusivamente la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie e le disposizioni previste dalla Legge e dal presente Regolamento.

Art. 4 – Modalità di applicazione delle sanzioni

Le sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione. Fanno eccezione i casi disciplinati nei capoversi successivi del presente articolo, per i quali si opera secondo il principio dell'unitarietà dell'intervento edilizio. In base a tale principio, la qualificazione dell'intervento edilizio abusivo non può prescindere da una considerazione unitaria delle opere eseguite, e il relativo giudizio non può essere formulato scomponendo l'intervento nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

Nel caso in cui si accerti la realizzazione di una pluralità di abusi, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare – come risultante a seguito degli abusi stessi – si applicherà, in virtù del principio di unitarietà dell'intervento, la sanzione di maggiore entità prevista per l'intervento considerato nel suo complesso. Analogamente, qualora si accerti la realizzazione, in fase di costruzione di un unico edificio e in esecuzione di un unico progetto assentito, di una pluralità di opere abusive – anche diversamente qualificabili se considerate singolarmente – l'intervento sarà valutato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con la 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 determinata in base alle disposizioni legislative vigenti e ai parametri edilizi e alle

definizioni tecniche stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) degli strumenti urbanistici vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine dell'individuazione del regime sanzionatorio concretamente applicabile, può avvenire:

- a) attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale, da agenti di polizia giudiziaria e/o dal competente ufficio dell'Area IV[^];
- b) mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato (documentazione catastale, certificazione CCIAA, aerofoto I.G.M., aerofototeca Nazionale, ogni altra fonte fotografica, anche oggetto di restituzione fotografica, proveniente da enti pubblici e da cui si possa desumere la data di esecuzione delle opere abusive, ecc.);
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nelle forme di legge, corredata, ove possibile, da documenti, atti e/o altri elementi probanti l'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio.

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 stabilito dall'articolo 16 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 5 - Sanzione per mancata apposizione del cartello di cantiere (art. 13 comma 1 L.R. 15/2008)

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

- a) Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 e 6 bis del DPR 380/01 si applica la sanzione pari ad € 500,00.
- b) Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/01 si applica la sanzione minima pari ad € 750,00.
- c) Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Permesso di Costruire che presentino una cubatura inferiore a 1.000 mc, si applica la sanzione pari ad € 1.000,00.
- d) Nel caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o incompletezza o illeggibilità dello stesso per interventi subordinati a Permesso di Costruire che presentino una cubatura superiore od uguale a 1.000 mc, si applica la sanzione pari ad € 1.500,00.

Art. 6 - Sanzione per mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)

L'art. 25 "*Procedimento di rilascio del certificato di agibilità*" del DPR n.380/2001 e s.m.i., prevede che entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, sia presentata allo sportello unico la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) e l'art.24, al comma 3 prevede per la mancata presentazione della SCA l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Modalità applicazione della sanzione

Le sanzioni pecuniarie da corrispondere ai sensi del combinato disposto dell'art. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., si applicano nella misura massima prevista di € 464,00 o eventuali adeguamenti di legge.

Le suddette sanzioni vengono ridotte nei seguenti casi:

- a) nel caso di presentazione della SCA oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi tre mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00;
- b) nel caso di SCA presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi sei mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00;
- c) nel caso di SCA presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi dodici mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00;
- d) nel caso di SCA presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi diciotto mesi, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00;
- e) nel caso di SCA presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), e dopo i diciotto mesi di cui il punto "e" del presente articolo, la sanzione si applica nella misura massima prevista di € 464,00.

Art. 7 - Sanzione per mancata ottemperanza per interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 15 comma 3 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 15/2008, in caso di mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire, variabile da un minimo di € 2.000,00 ad un

massimo di € 20.000,00 è applicata secondo le seguenti casistiche in proporzione alla tipologia e consistenza degli abusi realizzati:

TIPOLOGIA INTERVENTO	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato D.lgs 42/2004 – L.R. 29/97	Immobile non vincolato
opere non quantificabili in termini di superfici e volumi, di modesta entità, modesti movimenti di terra, recinzioni, disboscamento, discarica	€ 2.300,00	€ 2.000,00
tettoie, gazebo, pergolati	€ 2.700,00	€ 2.200,00
Manufatti pertinenziali ed accessori	€ 3.000,00	€ 2.500,00
AMPLIAMENTI IN TERMINI DI SUPERFICIE CONVENZIONALE		
ampliamento minore o uguale al 30% dell'autorizzato	€ 3.500,00	€ 3.000,00
ampliamento compreso tra il 30% ed il 75% dell'autorizzato	€ 4.000,00	€ 3.500,00
ampliamento superiore al 75% dell'autorizzato	€ 4.500,00	€ 4.000,00
NUOVE COSTRUZIONI		
superficie convenzionale minore o uguale a 80 mq	€ 9.000,00	€ 6.000,00
superficie convenzionale compresa tra 80 mq e 120 mq	€ 13.000,00	€ 10.000,00
superficie convenzionale superiore a 120 mq	€ 17.000,00	€ 14.000,00
ALTRI CASI		
lottizzazione abusiva	€ 20.000,00	€ 20.000,00
mancata attuazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA.) e degli interventi previsti nello stesso	€ 20.000,00	€ 20.000,00
mancata attuazione del piano delle attività estrattive (coltivazione di materiali di cava e torbiera) e degli interventi previsti nello stesso	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Art. 8 - Sanzione per interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 16 comma 3 L.R. 15/2008)

1 - Ai sensi dell'art. 33, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 16, comma 3, della L.R. 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 Responsabile dell'Area IV[^] applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

- a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della L.R. n. 15/2008: pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive (AVV). L'aumento del valore di mercato (AVV) è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, secondo le disposizioni al successivo art. 9 del presente regolamento;

2 - Nel caso di applicazione della sanzione di cui al precedente comma 1, è comunque dovuto il contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3 - L'accertamento di cui al comma 1 è effettuato dall'ufficio su richiesta dell'interessato cui va allegata, pena l'improcedibilità, una perizia giurata - redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze - con la quale si attestano dettagliatamente le ragioni in base alle quali non può essere eseguita la demolizione delle opere abusivamente eseguite.

4 - Ai sensi dell'art. 33, comma 3 e comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16, comma 4 e comma 5, della legge regionale n. 15/2008 qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi 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 n. 1444, ferma restando la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, il Responsabile dell'Area IV[^] applica le seguenti sanzioni amministrative:

Tipologia degli interventi	Tipo di immobile	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II	Immobile anche non vincolato compreso in zona A
Procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della L.R. n. 15/2008 (da € 2.500,00 a € 25.000,00)		
Modifica della destinazione d'uso senza opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Modifica della destinazione d'uso con opere	€ 4.000,00	€ 3.500,00

Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 6.000,00	€ 4.000,00
Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 5.000,00	€ 3.000,00
Creazione/inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00	€ 8.000,00
Modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti	€ 10.000,00	€ 8.000,00
Modifica della sagoma degli edifici	€ 12.000,00	€ 10.000,00

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

6 - Nel caso di immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444, 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.

Art. 9 - Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 3 L.R. 15/2008)

La sanzione pecuniaria da corrispondere ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo per i quali, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, è pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

L'**Aumento del Valore Venale** (o del valore di mercato) dell'immobile (**AVV**) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (**Valore Venale Attuale - VA**) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (**Valore Venale Precedente - VP**) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso:

$$AVV = (VA - VP) \times Cc$$

dove:

AVV: è l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive;

VA: è il valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive, dato dal prodotto tra il Valore di Mercato Unitario (**VMU**) e la superficie convenzionale dell'immobile determinata con riferimento alla situazione conseguente alla realizzazione delle opere abusive:

$$\mathbf{VA = VMU \times Sc \text{ conseguente alle opere abusive}}$$

VP: è il valore venale dell'immobile nella situazione precedente all'esecuzione delle opere abusive, dato dal prodotto tra il Valore di Mercato Unitario (**VMU**) e la superficie convenzionale dell'immobile determinata con riferimento alla situazione antecedente alla realizzazione delle opere abusive:

$$\mathbf{VP = VMU \times Sc \text{ antecedente alle opere abusive}}$$

Sc: è la superficie convenzionale dell'immobile o della parte di immobile interessata dalle opere abusive;

Cc: è un coefficiente correttivo che tiene conto della tipologia di intervento abusivo effettivamente realizzato, così da dare esatto conto dell'incisività dello stesso sul bene.

Nei casi in cui la sanzione pecuniaria sia commisurata, ai sensi di legge e del presente regolamento, al solo **Valore Venale** (o al Valore di Mercato) del bene (e non all'aumento di tale valore derivante dall'esecuzione delle opere abusive) si fa sempre riferimento al **Valore Venale Attuale (VA)** come sopra definito.

Determinazione del Valore di Mercato Unitario (VMU)

Il valore di mercato unitario (**VMU**) dell'immobile è ricavato dai dati indicati nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** e relativi all'ultimo semestre disponibile rispetto alla data di determinazione della sanzione.

La tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni contenute nel "**Codice definitorio dei termini**" fornito dallo stesso OMI, al quale si rinvia, con le seguenti precisazioni:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione, verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;

- ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia di interesse per il caso in esame;
- ove non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area di interesse per il caso in esame.

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.agenziaentrate.gov.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.

Il valore di mercato unitario (**VMU**) è espresso in €/mq (euro al metro quadrato) ed è pari alla media tra il valore minimo ed il valore massimo ricavati dai dati indicati nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)**. Tale valore è riferito alla **Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)** da calcolare come di seguito specificato.

Determinazione della Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)

La **Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)** è pari alla superficie dell'immobile o, nel caso di interventi parziali, alla superficie della porzione di questo direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale è calcolata con la seguente formula:

$$Sc = Su \times K + 0,50 Saut + 0,20 Spm + 0,25 Sacc + 0,15 Sscop + 0,10 Scond$$

dove:

Sc: è la superficie convenzionale;

Su: è la superficie utile, calcolata ai sensi del D.M. n. 801 del 10.05.1977, dell'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

K: è pari ad 1,00 per superficie utile uguale o superiore a metri quadrati cento; è pari ad 1,10 per superficie utile uguale o superiore a metri quadrati 50 ed inferiore a metri quadrati cento; è pari ad 1,20 per superficie utile inferiore a metri quadrati cinquanta;

Saut: è la superficie netta dell'autorimessa singola;

Spm: è la superficie netta del posto macchina in autorimesse di uso comune;

Sacc: è la superficie netta dei balconi, terrazzi, cantine ed altri locali accessori simili: nel calcolo è detratto il 30% (trenta per cento) della superficie dei vani accessori con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Sscop: è la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo, essa rientra nel calcolo della Sc fino ad un massimo non eccedente il valore della Su;

Scond: è la superficie condominiale a verde e per spazi esterni di pertinenza dell'edificio nella misura corrispondente alla quota millesimale afferente all'unità immobiliare.

Ai fini della determinazione del valore venale, la **Superficie convenzionale (Sc)** è espressa con un numero intero e senza cifra decimali: il valore ottenuto dai calcoli su indicati, pertanto, deve essere arrotondato al metro quadrato, per eccesso (se la prima cifra decimale di calcolo è pari o superiore a cinque) o per difetto.

Determinazione del Coefficiente Correttivo (Cc)

Il **Coefficiente Correttivo (Cc)** viene applicato in funzione della tipologia e della rilevanza dell'intervento eseguito; esso è graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'**Aumento del Valore Venale (AVV)** dell'immobile in relazione all'abuso effettuato. Il coefficiente è pari a:

Intervento edilizio	Percentuale di abbattimento	Coefficiente correttivo (Cc)
Nuova edificazione	10%	0,90
Ristrutturazione urbanistica	10%	0,90
Sostituzione edilizia (Demolizione e ricostruzione)	30%	0,70
Ristrutturazione edilizia	40%	0,60
Restauro e risanamento conservativo	70%	0,30
Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante senza opere	60%	0,40
Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante senza opere	80%	0,20
Manutenzione straordinaria	80%	0,20

Sanzioni forfettarie

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 abusive.

Art. 10 - Sanzione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 18 comma 4 L.R. 15/2008)

Ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo per i quali, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità e non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato dell'immobile (art. 9) conseguente all'esecuzione delle opere, è applica una sanzione pari al triplo del costo di costruzione calcolato mediante computo metrico estimativo periziato da tecnico abilitato in riferimento all'ultima approvazione delle "Tariffe dei prezzi" per le opere pubbliche approvato dalla Regione Lazio, con un minimo di € 3.000,00 ed un massimo pari a € 30.000,00.

Art. 11 - Sanzione per interventi eseguiti in assenza o in difformità alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 19 comma 1 della L.R. 15/2008)

Ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 15/2008, in caso di realizzazione di interventi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria senza opere ovvero con opere riconducibili agli interventi previsti dagli articoli 6 e 6 *bis* del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e dall'art. 25 della L.R. 12/2025, in assenza del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e in difformità dalle stesse, si applica una sanzione pecuniaria di importo variabile da un minimo di 1.500,00 euro ad un massimo di 15.000,00 secondo le seguenti casistiche in proporzione alla tipologia delle opere realizzate:

TIPOLOGIA		SANZIONE
1	Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera a) del D.P.R. 380/01).	€ 1.500,00
2	Interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio realizzati in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 co. 1 lettera b) del D.P.R.	

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

Art. 12 - Sanzione per interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art. 20 comma 1 L.R. 15/2008)

In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art. 21 *nonies* della legge n. 241/90, in via giurisdizionale o dal Responsabile dell'Area IV[^], oltre la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, si applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

- a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina dell'art. 20, comma 1, della L.R. n. 15/2008: pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere. Il valore di mercato dell'immobile o l'incremento di valore dell'immobile sono determinati, in conformità alle disposizioni del presente regolamento, con riferimento alla data di applicazione della sanzione;
- b) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001: pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Entrate, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'Agenzia è notificata all'interessato dal Responsabile dell'Area IV[^] e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante S.C.I.A. di cui all'art. 23, comma 01, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche, qualora il Responsabile dell'Area IV[^] accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

Art. 13 – Modalità applicazione oblazione per Permesso di Costruire in Sanatoria e S.C.I.A. in sanatoria (art. 22 della L.R. 15/2008).

Ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. n. 15/2008;

1 - nei casi previsti dagli articoli 15, 16 il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il permesso di costruire in sanatoria (art. 36 del T.U. D.P.R. 380/01) o presentare segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (art. 36-bis e 37 del T.U. D.P.R. 380/01), fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15 comma 1, 16 comma 1 e 18 comma 1 della L.R. 15/2008 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative.

2 - Nei casi previsti dagli articoli 18 e 19 nonché nel caso di realizzazione di opere riconducibili a variazioni essenziali di cui all'articolo 17, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la segnalazione certificata di inizio attività, fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione nonché alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza.

3 - In attuazione dell'art. 22 comma 3 della L.R. n. 15/2008 il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, **a titolo di oblazione**:

- a) nei casi previsti dall'art. 15 della L.R. n. 15/2008 (*Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*) e dall'art. 16

(Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali): pari a due volte il contributo di costruzione (ex art. 16 e correlati del DPR 380/01 ssmmii);

- b) nei casi previsti dal comma 2 dell'art. 22 e dall'articolo 18 (*Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*) nonché nel caso di realizzazione di opere riconducibili a variazioni essenziali di cui all'articolo 17, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione (ex art. 16 e correlati del DPR 380/01 ssmmii) aumentato del 20 per cento. Non si applica l'aumento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza;
- c) nei casi previsti dal comma 2 dell'art. 22 e dall'articolo 19 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. Tali importi sono ridotti nella misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza. In relazione alla gravità dell'abuso e nella misura di seguito indicata in tabella:

MODALITA' DETERMINAZIONE OBLAZIONE		
TIPOLOGIA INTERVENTO	OBLAZIONE	
	<i>Intero</i>	<i>Ridotto</i>
Interventi di manutenzione straordinaria		
Modifica area di sedime	€ 1.000,00	€ 516,00
Interventi interni, che riguardano parti strutturali dell'edificio che risultino conformi alle Norme Tecniche Vigenti e siano, comunque, autorizzati	€ 1.500,00	€ 1.200,00
Modifiche dei prospetti tali da non comportare la formazione di un nuovo organismo	€ 2.000,00	€ 1.500,00
Cambio di destinazione d'uso		
Con opere	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Senza opere	€ 1.800,00	€ 1.300,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo		
Qualunque tipo di intervento che non riguardi	€ 4.000,00	€ 3.000,00

parti strutturali dell'edificio		
Qualunque tipo di intervento che riguardi anche parti strutturali dell'edificio e risulti conforme alle Norme Tecniche Vigenti e sia, comunque, autorizzato	€ 6.000,00	€ 5.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10, comma 1 lett. c), del D.P.R. 380/2001		
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	€ 4.000,00
Riorganizzazione delle unità in numero e dimensioni	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00	€ 3.500,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.328,00	€ 9.000,00

Si specifica che, con riferimento alle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, qualora l'intervento comportasse l'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01, quest'ultimo è dovuto in aggiunta all'oblazione prevista.

4 – Ai fini del presente articolo, per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, resta ferma l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 36-bis, comma 4 e successivi, del D.P.R. 380/2001, ovvero della procedura sanzionatoria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 14 – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (art. 34-ter DPR 380/01)

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis del DPR 380/01 ssmii, si applica l'oblazione prevista dall'art. 13, comma 3, lettera b) del presente Regolamento.

Art. 15 – interventi eseguiti in assenza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

La mancata presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01, comporta la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

La sanzione si applica anche nel caso siano riscontrati interventi eseguiti in difformità dalla C.I.L.A. ed aventi rilevanza edilizia, fatte salve le eventuali maggiori e diverse sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento.

La sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 16 – Modalità per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per tipologie di abusi non individuate dal regolamento stesso

Per le opere ed interventi di abusivismo edilizio non ricompresi all'interno del Regolamento le sanzioni relative e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate a discrezione del responsabile del procedimento o dal Responsabile dell'Area IV[^] a seconda dell'entità e gravità delle stesse, cercando di valutare ed assimilare le tipologie di abuso con quanto già rappresentato nel Regolamento di che trattasi.

Art. 17 – Considerazioni e criteri di applicazione per le istanze di sanatoria edilizia rigettate

Per le pratiche di condono edilizio relative alle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003 e successive modifiche e integrazioni, che dovessero concludersi con esito negativo, si considererà come data di realizzazione dell'abuso edilizio quella del diniego dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria emesso dal Responsabile dell'Area IV[^].

Fanno eccezione le istanze di condono per immobili abusivi già segnalati all'autorità giudiziaria e il cui procedimento penale sia rimasto sospeso in virtù della presentazione dell'istanza di condono o di ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio o altro Tribunale gerarchico superiore avverso l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. In tali ipotesi, la data di realizzazione dell'abuso edilizio sarà considerata quella del verbale di accertamento.

Art. 18- Rateizzazione delle sanzioni

Considerati i consistenti importi derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa di riferimento, si prevede la possibilità di rateizzare gli importi sanzionatori applicati, previa presentazione di idonee garanzie a favore dell'Ente.

Si ritiene pertanto opportuno esprimere l'indirizzo di questo Ente, autorizzando i servizi competenti a concedere, su richiesta dei cittadini interessati, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sopra citata, alle seguenti condizioni:

1. fino ad un massimo di tre rate trimestrali per sanzioni di importo compreso tra un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 5.000,00;
2. fino ad un massimo di quattro rate trimestrali per sanzioni di importo compreso tra un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00;
3. fino ad un massimo di sei rate trimestrali per sanzioni di importo superiore ad € 10.000,00;

Alle seguenti condizioni:

1. Gli interessati dovranno presentare apposita istanza al Responsabile dell'Area IV^ provvedendo alla costituzione di idonea polizza fideiussoria a favore del Comune a garanzia dei pagamenti di cui sopra;
2. Gli importi rateizzati verranno maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al momento della concessione della rateizzazione;
3. Il mancato pagamento anche di una sola rata comporterà l'immediata esigibilità dell'intero importo residuo in un'unica soluzione, da versarsi entro trenta giorni dal ricevimento della formale diffida ad adempiere da parte del Comune, con l'avvertenza che il decorso infruttuoso di detto termine determinerà l'incameramento della polizza fideiussoria costituita a garanzia degli adempimenti e delle obbligazioni pecuniarie.

La polizza in questione:

- dovrà indicare chiaramente l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- dovrà procedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 comma 2 del codice civile;
- dovrà provvedere 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 di Tuscania;
- dovrà avere validità pari alla durata del periodo di rateizzazione richiesto aumentato di mesi sei;
- dovrà contenere la prescrizione che rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Responsabile dell'Area IV^;

Art. 19 – Destinazione dei proventi

In applicazione dell'articolo 30, comma 1, della L.R. 15/2008, il Comune di Tuscania destina prioritariamente i proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento a:

- a. restituire le anticipazioni sui costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 29 della L.R. 15/08;
- b. incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente dell'Area IV^;
- c. sviluppare strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.
- d. acquisto di strumentazione tecnica necessaria al contrasto e alla repressione degli abusi edilizi.

Art. 20 – Norme finali

Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai procedimenti amministrativi non ancora conclusi, alla data della sua approvazione, con il rilascio o la convalida formale del titolo abilitativo edilizio, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o del provvedimento sanzionatorio pecuniario previsto dalla legge.

Le leggi e le disposizioni citate nel presente regolamento si intendono sempre nella loro formulazione vigente. Eventuali modifiche apportate dal legislatore nazionale e regionale alle normative citate si intendono automaticamente recepite nel regolamento stesso, purché non ne alterino sostanzialmente le modalità operative e i principi fondanti.

Art. 21 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 134, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000.