



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 5039/11

Deliberazione n. 44

## **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2011

VERBALE N. 50

Seduta Pubblica del 4 luglio 2011

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilaundici, il giorno di lunedì quattro del mese di luglio, alle ore 15,20, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,10 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Berruti Maurizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Orsi Francesco, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rossin Dario, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro e Vigna Salvatore.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Bianconi Patrizio, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, Ferrari Alfredo, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rocca Federico, Rutelli Francesco, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Storace Francesco, Torre Antonino, Valeriani Massimiliano, Voltaggio Paolo e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Siclari ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Kuzyk Tetyana e Okeadu Victor Emeka.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Aurigemma Antonio, Ghera Fabrizio e Lamanda Carmine.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 34ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento, da parte della Giunta Capitolina, di alcune delle richieste formulate dal Municipio XV, nonché dall'approvazione di un emendamento da parte dell'Assemblea Capitolina:

34ª Proposta (Dec. G.C. dell'11 aprile 2011 n. 31)

**Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" - Criteri per la determinazione delle sanzioni.**

Premesso che la Regione Lazio con la legge n. 15 dell'11 agosto 2008 ha emanato nuove norme in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;

Che il Capo II della L.R. 11 agosto 2008 n. 15 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, Sanzioni – ha individuato le modalità di applicazione del sistema sanzionatorio;

Che il Segretariato Generale, con Circolare prot. n. 11552 del 26 agosto 2009, ha definito i criteri e le procedure per “L'applicazione delle norme per la repressione degli abusi edilizi” della Legge Regionale n. 15/2008;

Che l'art. 13 della L.R. 11 agosto 2008 n. 15 stabilisce l'importo, minimo e massimo, della sanzione pecuniaria da applicare in caso di mancata esibizione del titolo abilitativo e/o di mancata apposizione del cartello nei luoghi dove vengono realizzate le opere, parametrandolo sulla base dell'entità degli interventi;

Che gli artt. 15, 16, 18, 19 di detta Legge Regionale stabiliscono gli importi, minimi e massimi, delle sanzioni pecuniarie da applicare, per le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo, rispettivamente nei casi di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di cambi di destinazione d'uso restauro/risanamento conservativo o manutenzione straordinaria;

Che l'art. 22 della L.R. n. 15/2008 stabilisce che il responsabile dell'abuso possa richiedere, nei termini ivi prescritti, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, se gli interventi sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;

Che, ove ricorrano i presupposti sopra richiamati – c.d. doppia conformità – ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008 le sanzioni pecuniarie da irrogare devono essere determinate in funzione della tipologia di abuso;

Che laddove la L.R. prescriva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in relazione alla entità delle opere abusivamente realizzate, deve utilizzarsi il c.d. criterio quantitativo e quindi l'importo della sanzione da irrogare deve essere determinato in funzione della quantità di superficie abusivamente realizzata, o della superficie dell'unità immobiliare e/o edilizia interessata dalla realizzazione dell'intervento;

Che laddove la L.R. prescriva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in relazione alla gravità delle opere abusivamente realizzate deve utilizzarsi il c.d. criterio quantitativo e qualitativo e quindi l'importo della sanzione da irrogare deve essere determinato sia in funzione della quantità di superficie abusivamente realizzata, o della superficie dell'unità immobiliare e/o edilizia interessata dalla realizzazione dell'intervento privo di titolo abilitativo o in difformità dallo stesso, che della zona omogenea in cui ricade l'immobile interessato dall'intervento stesso, individuata sulla base della classificazione stabilita nel D.M. n. 1444/1968;

Che, l'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – consultazioni quotazioni immobiliari –, ha reso disponibile sul proprio sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), i valori di mercato, massimi e minimi, espressi in Euro/mq., degli immobili ricadenti nel territorio comunale, in funzione della loro ubicazione (individuata dalla c.d. fascia/zona), destinazione (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva), e stato conservativo;

Che tale valore deve essere individuato in base al criterio sotto riportato:

Il valore V, espresso in Euro/mq., è desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, consultabile sul sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), seguendo il percorso: Osservatorio mercato immobiliare / Quotazioni immobiliari / Consultazione quotazioni immobiliari, quindi selezionando la provincia di Roma e il Comune di Roma.

Le quotazioni immobiliari sono distinte per diverse fasce/zone del territorio comunale e per "tipo di destinazione", occorre quindi selezionare la zona OMI in cui ricade l'intervento e il "tipo di destinazione" OMI (Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva).

Poiché la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'accertamento deve essere riferita alla classificazione di PRG, come definita dall'art. 6, comma 1, delle NTA e poiché la classificazione di PRG è più articolata di quella OMI, occorre equiparare le une alle altre secondo il seguente schema:

<i>Tipo di destinazione OMI</i>	<i>Categoria funzionale PRG</i>
Residenziale	Abitativa
Commerciale	Commerciale Servizi, limitatamente alla destinazione d'uso "Pubblici esercizi"
Terziaria	Servizi (escluso la destinazione: "Pubblici esercizi") Turistico-ricettive
Produttiva	Produttive Agricole

Nel caso che l'immobile oggetto dell'accertamento preveda più destinazioni d'uso ricadenti in diversi tipi di destinazione OMI, si procede effettuando la media ponderata – con riferimento ai relativi valori massimi – delle quotazioni immobiliari corrispondenti ai diversi tipi di destinazione OMI interessate.

Qualora nella specifica zona OMI consultata non siano presenti uno o più dei "tipi di destinazione" OMI, si procede calcolando, per le specifiche destinazioni OMI assenti, la media delle quotazioni massime OMI nelle zone OMI confinanti; qualora il "tipo di destinazione" ricercato risulti assente anche in tutte le zone confinanti, devono essere considerate le tre zone OMI più vicine. Per le destinazioni "produttive", ove assenti nella zona OMI d'intervento e in tutte le zone confinanti, si assume il valore V convenzionale

di 2.500,00 Euro/mq; tale valore risulta essere il valore medio dedotto dalle 19 fasce/zone, di cui 7 in fascia/zona D/Periferica e 12 in fascia/zona E/Suburbana concentrate per la maggior parte nel quadrante est del territorio comunale, in cui sono presenti le quotazioni OMI per la destinazione “Produttive”.

Analogamente per le destinazioni commerciali ricadenti nelle zone OMI di tipo E/Suburbana si assume il valore V convenzionale di 2.500,00 Euro/mq; tale valore risulta essere il valore medio dedotto dalle 47, su 160, fasce/zone E/Suburbana in cui sono presenti le quotazioni OMI per la destinazione “Commerciale”; in caso di realizzazione di medie o grandi strutture di vendita, si procede mediante apposita perizia estimativa, elaborata e sottoscritta da professionista abilitato.

Per le destinazioni commerciali ricadenti nelle zone OMI di tipo D/Periferica, sempre in assenza di destinazioni commerciali nelle zone OMI confinanti, si effettua la media delle 5 zone OMI più vicine.

Nel caso che l’immobile oggetto dell’accertamento preveda le destinazioni d’uso non comprese nel riquadro delle destinazioni OMI sopra rappresentato il valore V potrà essere determinato mediante apposita perizia estimativa, effettuata e sottoscritta da professionista abilitato. In tutti i casi, la quotazione OMI deve essere riferita esclusivamente all’edificio o parte di edificio strettamente interessata dall’immobile oggetto dell’accertamento.

Nel caso di intervento immobiliare non destinato al libero mercato, cioè, soggetto a prezzi, canoni e tariffe convenzionati, amministrati o controllati, e/o ad altre condizioni economico-finanziarie pre-determinate (periodo di gestione, tipo di utenza, ecc.) che concorrono a determinare il valore del bene immobiliare, il valore V dovrà essere determinato mediante apposita perizia estimativa, effettuata e sottoscritta da professionista abilitato, redatta sul vigente Prezziario Regionale e basata su tali particolari condizioni.

Che per “valore di mercato dell’intervento eseguito” deve intendersi quello risultante dall’applicazione del “valore di mercato max” all’intera superficie abusiva;

Che per “incremento del valore del mercato dell’immobile conseguente alla esecuzione delle opere” deve intendersi quello risultante dalla differenza tra l’applicazione del “valore max” all’intera superficie dell’unità immobiliare conseguente alla esecuzione delle opere – così come rappresentato nel c.d. stato post-operam –, ed il “valore min” applicato all’intera superficie dell’unità immobiliare preesistente alla esecuzione delle opere – così come rappresentato nel c.d. stato ante-operam –;

Che qualora in relazione alla tipologia di abuso accertato non sia possibile determinare l’incremento di valore di mercato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio in base alle disposizioni dell’art. 22 co. 2 lett. b) della L.R., l’oblazione sarà determinata in riferimento alle opere abusivamente eseguite di cui dovrà determinarsi il relativo “costo di costruzione”, calcolato con apposito computo metrico-estimativo redatto con gli importi del vigente Prezziario regionale;

Che il cambio di destinazione d’uso, con o senza opere allo stesso preordinate, se tra le diverse funzioni individuate dall’art. 6 delle NTA del PRG, o che, comunque, determini un incremento di carico urbanistico, in quanto intervento subordinato a permesso di costruire (o in alternativa a DIA ai sensi dell’art. 22 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001) è assoggettato al sistema sanzionatorio previsto per la ristrutturazione edilizia (art. 16 della L.R. 15/2008);

Che il cambio di destinazione d’uso all’interno della stessa funzione, se non determina un incremento di carico urbanistico e se le eventuali opere non configurino in ogni caso la ristrutturazione edilizia, è assoggettato al sistema sanzionatorio previsto per il restauro ed il risanamento conservativo (art. 19 comma 2 della L.R. n. 15/2008);

Che il campo di applicazione dell'art. 36 "Norme transitorie", della Legge Regionale 11 agosto 2008 n. 15, che prevede la non assoggettabilità a tale normativa dei procedimenti sanzionatori già in atto è stato definitivamente chiarito dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio con parere prot. n. 139837 del 27 agosto 2009;

Che sono interventi di manutenzione straordinaria / Restauro o risanamento conservativo non valutabili in termini di superficie utile lorda:

- esecuzione di opere di consolidamento, sulle strutture verticali ed orizzontali;
- aperture di vani porta su muratura portante;
- interventi sui rivestimenti delle pareti esterne, inserimento o rimozione di cornici, pensiline e/o altri elementi ornamentali;
- opere a servizio di costruzioni già esistenti (quali recinzioni, accessi carrai, cancellate, parapetti a protezione di lastrici o terrazzi);
- realizzazione di verde pensile e verde verticale con piantumazione o rimozione di alberi ad alto fusto o comunque alla sistemazione di terreno non utilizzato per l'edificazione;
- creazione di nuove canne fumarie, di condotte di esalazione o areazione;
- interventi sulle coperture, senza modifica dei materiali e ferme restando le quote di colmo e di gronda, anche con maggiorazione dello spessore dei solai per il miglioramento della coibentazione;
- inserimento di scale esterne aperte e scoperte;
- installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici di potenza superiore ai 29 Kwp se posti al servizio di edifici commerciali o industriali e superiore a 5 Kwp se a servizio di una singola unità immobiliare residenziale, con un minimo di 20 Kwp se a servizio di più unità immobiliari; compresi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici in quanto complementari alla realizzazione di impianti, a condizione che la superficie max non ecceda il 15% della S.U.L. dell'unità immobiliare rispetto alla quale costituiscono accessorio/pertinenza;
- opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche diverse da quelle indicate nell'art. 6 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, anche quando richiedano la realizzazione di nuovi volumi tecnici e/o l'installazione di ascensori;
- realizzazione di soppalchi non praticabili e quindi non costituenti superfici utili, con altezza utile non superiore a 1,50 m.;

Che l'art. 107 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, classifica le componenti del PRG sulle base delle zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968;

Considerato che in data 1° aprile 2011 il Direttore della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha espresso il seguente parere: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 – Testo Unico Enti Locali – si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Matta";

Preso atto che in data 1° aprile 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 29, commi h) e i), del Regolamento degli Uffici e dei Servizi, come da dichiarazioni in atti, la coerenza della deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione,

approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Preso atto che in data 6 aprile 2011 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all’oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: C.A. Pagliarulo”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 19 aprile 2011, è stata trasmessa ai Municipi, per l’espressione del parere da parte dei relativi Consigli;

Che dai Municipi III, V, VIII e XII, non è pervenuto alcun parere;

Che il Municipio XVI ha fatto pervenire il proprio parere fuori termine;

Che, con deliberazione in atti, i Consigli dei Municipi II, IV, IX, XVII, XVIII e XIX hanno espresso parere favorevole;

Che il Consiglio dei Municipi VII, XIII, XV e XX hanno espresso parere favorevole con la seguente richiesta:

Municipio VII:

1. nel dispositivo al capoverso 6 punto b della proposta di deliberazione, si disciplina la sanzione nel caso in cui il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile; si ritiene doveroso regolare tale fattispecie, attribuita dalla Legge Regionale n. 15 dell’11 agosto 2008 alla competenza dell’Amministrazione Capitolina, al fine di eliminare ogni discrezionalità nell’attività di accertamento della possibilità o meno del ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto non si ritiene sufficiente il semplice accenno che se ne fa nella deliberazione;
2. attribuire i proventi derivanti le sanzioni ai Municipi presso i quali sono avvenuti gli abusi al fine di poter premiare i municipi virtuosi nell’accertamento degli abusi; e al fine di finanziare i capitoli di spesa corrente relativi all’appalto di demolizione in capo agli enti di prossimità ed incrementare i fondi per gli interventi per le opere pubbliche come previsto dalla legge;

Municipio XIII:

- al punto 3, dove si stabilisce che in caso non sia possibile determinare l’incremento di valore di mercato, l’ablazione sarà calcolata sulla base del “costo di costruzione”. Questo punto contrasta con l’art. 22 della Legge Regionale n. 15/2008 dove si prevede che l’ablazione si calcola su una base pari al triplo del costo di costruzione;

Municipio XV:

- 1) ... siano destinati prioritariamente alla restituzione dei costi sostenuti dai Municipi per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi;
- 2) l’insufficienza della sanzione effettuata, in assenza di titolo, incida sul valore erariale dell’immobile;

- 3) al comma 8 dopo “della DIA di cui all’art. 22 comma 1 e 2” si aggiunge “del D.P.R. n. 380/2001”;
- 4) al comma 8 dopo “(Articolo 19)” si aggiunge “della legge n. 15/2008”;
- 5) una scarsa articolazione nella qualificazione dei mq. nelle unità immobiliari in considerazione del fatto che, nella gran parte dei casi, gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo riguardano destinazioni residenziali comprese tra i 45 e i 90/100 di superficie utile e che sono limitati i casi di superficie utile maggiore;
- 6) la necessità di maggiore incisività nell’intervento sulle nuove costruzioni eseguite in assenza di titolo per le metrature minori, più diffuse e più difficili da individuare;
- 7) l’opportunità di un’applicazione piena dei massimali indicati dalla legge;
- 8) al comma 8, seconda alinea la zona omogenea “E” è stata omessa;
- 9) il termine “erogare” si sostituisce con “irrogare” in tutte le occorrenze;

#### Municipio XX:

- quando trattasi di abusi superiori al mq. 400 si tenga presente dei criteri di proporzionalità tra l’abuso e l’importo da corrispondere;

Che i Consigli dei Municipi I, VI, X e XI hanno espresso contrario senza motivazioni;

Che la Giunta Capitolina nella seduta del 18 maggio 2011 in merito alle osservazioni dei Municipi ha rappresentato quanto segue:

#### Municipio VII:

- 1) l’osservazione non viene accolta in quanto la procedura è disciplinata dall’articolo 16 comma 3 e articolo 18 comma 3, che così recitano: “Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell’ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, 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, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. La competenza è demandata per legge all’ufficio tecnico comunale ed al dirigente;
- 2) l’osservazione non viene accolta in quanto la materia della ripartizione delle risorse non è contemplata in questa deliberazione ma deve essere regolamentata in sede di Bilancio Programmatico;

#### Municipio XIII:

- l’osservazione non viene accolta in quanto la deliberazione non modifica la Legge Regionale n. 15/2008 ma specifica soltanto i criteri per determinare il “costo di costruzione” che, una volta calcolato secondo i criteri contenuti nel dispositivo, serve ad irrogare una sanzione pecuniaria che deve essere pari al triplo del costo di costruzione, nei casi in cui non sia possibile determinare l’incremento del valore di mercato;

#### Municipio XV:

- 1) l’osservazione non viene accolta in quanto la materia della ripartizione delle risorse non è contemplata in questa deliberazione ma deve essere regolamentata in sede di Bilancio Programmatico;

- 2) l'osservazione non viene accolta in quanto la parametrizzazione è stata effettuata sulla base della superficie, esprimendo un dato quantitativo e della zona omogenea esprimendo un dato qualitativo per determinare la gravità dell'abuso come stabilito dalla legge, eliminando qualsiasi discrezionalità nell'applicazione;
- 3) l'osservazione viene accolta in quanto a maggiore chiarezza;
- 4) l'osservazione viene accolta in quanto a maggiore chiarezza;
- 5) l'osservazione non viene accolta in quanto la parametrizzazione è stata effettuata sulla base della proporzionalità della sanzione in considerazione che si tratta di interventi minori che attengono ad opere finalizzate al miglioramento funzionale di edifici esistenti; una diversa articolazione comporterebbe una sanzione inadeguata alla effettiva gravità dell'abuso;
- 6) l'osservazione non viene accolta in quanto la parametrizzazione è stata effettuata sulla base della proporzionalità della sanzione in considerazione che si tratta di interventi minori che attengono ad opere finalizzate al miglioramento funzionale di edifici esistenti; una diversa articolazione comporterebbe una sanzione inadeguata alla effettiva gravità dell'abuso;
- 7) l'osservazione non viene accolta in quanto la parametrizzazione è stata effettuata sulla base della proporzionalità della sanzione in considerazione che si tratta di interventi minori che attengono ad opere finalizzate al miglioramento funzionale di edifici esistenti; una diversa articolazione comporterebbe una sanzione inadeguata alla effettiva gravità dell'abuso;
- 8) l'osservazione viene accolta trattandosi di mero errore materiale;
- 9) l'osservazione viene accolta trattandosi di mero errore materiale;

#### Municipio XX:

- l'osservazione non viene accolta in quanto si è scelta come soglia di applicazione della sanzione di importo massimo la superficie dai 400 mq. in base a criteri riferiti alle tipologie di abuso ed alle caratteristiche tipologiche degli edifici, in considerazione che superfici di tale estensione o maggiore si riscontrano in edifici a destinazione non residenziale e che gli interventi sono effettuati su edifici esistenti (riconducibili a opere di manutenzione o ristrutturazione) in cui eventuali opere non incidono sulle superfici o sui volumi;

Che la I Commissione, nella seduta del 10 maggio 2011, ha espresso parere favorevole all'unanimità;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 20 maggio 2011, ha espresso parere favorevole;

Vista la Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15;

Visto D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 T.U.E.L.;

Visto il D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico in Materia Edilizia;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

#### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

#### DELIBERA

1. per gli interventi di Nuova Costruzione, di cui all'art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, recepito all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Regolatore vigente nelle categorie NE, DR, AMP, il rilascio del permesso in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. a) della L.R. n.15/2008, è subordinato alla corresponsione di una sanzione pari al "valore di mercato dell'intervento eseguito", da determinarsi con perizia giurata del professionista abilitato, in riferimento alla superficie abusivamente realizzata, sulla base del valore V, espresso in Euro/mq., desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agazia del territorio;

2. per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio del permesso in sanatoria, o il deposito della DIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. b) della L.R. n. 15/2008, è subordinato alla corresponsione di una sanzione pari al doppio dell'"incremento del valore del mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere", da determinarsi con perizia giurata del professionista abilitato, sulla base del valore V, espresso in Euro/mq., desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agazia del territorio secondo i criteri specificati in premessa;
3. qualora in relazione alla tipologia di abuso accertato non sia possibile determinare l'incremento di valore di mercato, l'oblazione sarà calcolata in riferimento alle opere abusivamente eseguite e sulla base del "costo di costruzione", come derivante da apposito computo metrico-estimativo redatto con gli importi del vigente Prezziario Regionale, sotto forma di perizia giurata da un professionista abilitato;
4. per gli interventi di categoria RC e MS, di cui all'art. 9 delle NTA del PRG, il rilascio del permesso in sanatoria o il deposito della DIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. c) della L.R. n. 15/2008, è subordinato alla corresponsione di una sanzione da determinarsi sulla base della Zona Territoriale Omogenea, come recepite dall'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, secondo il prospetto di seguito riportato:

- Interventi di manutenzione straordinaria e Restauro o risanamento conservativo Zona Omogenea "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq.	Euro	2.000,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro	3.000,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro	5.000,00

Zona Omogenea diversa dalla Z.O. "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq.	Euro	1.000,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro	1.500,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro	2.500,00

- Interventi di manutenzione straordinaria / Restauro o risanamento conservativo non valutabili in termini di superficie utile lorda:

Zona Omogenea "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968:	Euro	10.000,00
Zona Omogenea diverse dalla Z.O. "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968:	Euro	5.000,00

5. per gli interventi edilizi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali e pertanto, ascrivibili all'articolo 15 della L.R., nei casi di inottemperanza all'ordine di demolizione, la sanzione da irrogare è così determinata:
- |   |                |
|---|----------------|
| per abusi fino a mq. 40                 | Euro 2.000,00  |
| per abusi oltre i mq. 40 fino a mq. 400 | Euro 50,00/mq. |
| per abusi superiori a mq. 400           | Euro 20.000,00 |
6. la sanzione pecuniaria per gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, ascrivibili all'Articolo 16 della L.R., è così determinata:
- a) per gli immobili ricadenti in Zona Omogenea "A" del D.M. n. 1444/68, anche non vincolati ai sensi del D.L. n. 42/2004, e gli immobili compresi tra quelli indicati nella parte seconda del D.L. n. 42/2004 oltre alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, da eseguire previa acquisizione del parere dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, deve essere irrogata la sanzione calcolata secondo il prospetto di seguito riportato:
- interventi che, secondo la classificazione dell'art. 9 co. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, siano riconducibili alla categoria di intervento RE1, relativi ad opere effettuate su intere unità edilizie o parti di esse:
 

di dimensioni fino a 200 mq.	Euro 2.500,00
di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro 5.000,00
di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro 10.000,00
  - interventi che, secondo la classificazione dell'art. 9 co. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, siano riconducibili alla categoria di intervento RE2 e/o a cambi di destinazione d'uso secondo quanto specificato in premessa, relativi ad opere effettuate su intere unità edilizie o parti di esse
 

di dimensioni fino a 200 mq.	Euro 15.000,00
di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro 20.000,00
di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro 25.000,00
- b) per gli immobili non ricadenti in zona omogenea A e non vincolati ai sensi del D.L. n. 42/2004 ed esclusivamente quando la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, deve essere applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere determinato con i criteri descritti in premessa. Oltre a tale sanzione deve essere corrisposto anche il contributo di costruzione dovuto ai sensi della L.R. n. 35/1977 e s.m.i.;
- c) la sanzione di cui al precedente punto b) trova applicazione anche per gli immobili ricadenti in zona omogenea "A" quando, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. Quanto disposto dal presente punto è applicabile solo previa acquisizione di uno specifico parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In tale caso dovrà comunque essere irrogata anche la sanzione di cui al precedente punto a).
7. Nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (articolo 18) la sanzione deve essere applicata esclusivamente quando la demolizione delle opere abusive non possa

avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; in questi casi la sanzione è così determinata:

- a) sanzione pecuniaria da applicare è pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere (art. 18 comma 3);
- b) la sanzione pecuniaria da applicare, nel caso in cui non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, deve essere determinata secondo il prospetto di seguito riportato (art. 18 comma 4):

– Interventi di nuove costruzioni

Zone Omogenee "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

Interventi con incremento di superficie	Euro	30.000,00
Interventi senza incremento di superficie	Euro	15.000,00

Zone Omogenee diverse dalla Z.O. "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

Interventi con incremento di superficie	Euro	20.000,00
Interventi senza incremento di superficie	Euro	10.000,00

– Interventi di ristrutturazione edilizia

Zone Omogenee "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

Interventi con incremento di superficie	Euro	15.000,00
Interventi senza incremento di superficie	Euro	10.000,00

Zone Omogenee diverse dalla Z.O. "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968

Interventi con incremento di superficie	Euro	5.000,00
Interventi senza incremento di superficie	Euro	3.000,00

8. la sanzione pecuniaria per interventi edilizi eseguiti in assenza, o in difformità, della DIA di cui all'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001 (articolo 19 della legge n. 15/2008) è così determinata:

– Interventi di manutenzione straordinaria e restauro o risanamento conservativo  
Zona Omogenea "A" ed "E" del D.M. n. 1444/1968 (art. 19 comma 3)

relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq.	Euro	2.500,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro	7.500,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro	12.500,00

Zona Omogenea "F" del D.M. n. 1444/1968 (art. 19 comma 1)

relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq.	Euro	2.000,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro	4.500,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq.	Euro	7.500,00

Zona Omogenea diversa dalla Z.O. "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968 (art. 19 comma 1)

relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq.	Euro	1.500,00
relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq.	Euro	2.250,00

relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a  
400 mq. Euro 3.750,00

- Interventi di manutenzione straordinaria / Restauro o risanamento conservativo non valutabili in termini di superficie utile lorda:

Zona Omogenea “A” ed “E” del D.M. n. 1444/1968 (art. 19  
comma 3): Euro 25.000,00  
Zona Omogenea “F” del D.M. n. 1444/1968 (art. 19 comma 1): Euro 15.000,00  
Zona Omogenea diverse dalla Z.O. “A”, “E” ed “F”  
(art. 19 co. 1): Euro 7.500,00

9. la sanzione pecuniaria per la mancata esibizione del titolo abilitativo o di apposizione del cartello (articolo 13) è così determinata:

interventi di Denuncia di inizio Attività a carattere non oneroso Euro 500,00  
interventi di Denuncia di inizio Attività a carattere oneroso Euro 1.000,00  
interventi soggetti a permesso di costruire Euro 1.500,00

10. agli abusi accertati prima della data del 21 agosto 2008, continua ad applicarsi il sistema sanzionatorio contenuto nel D.P.R. n. 380/2001;
11. a tutte le istanze ex art. 36, o ex art. 37, del D.P.R. n. 380/2001 già inoltrate, o depositate presso gli Uffici alla data del 21 agosto 2008 continuano ad applicarsi, le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001;
12. continuano altresì ad applicarsi le disposizioni del D.P.R. 380/2001 a tutte le istanze o comunicazioni di sanatoria, pur se inoltrate successivamente alla data del 21 agosto 2008, solo ed esclusivamente se relative a procedimenti sanzionatori già in atto alla stessa data.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l’assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli e l’astensione dei Consiglieri Azuni, Cassone, Cianciulli, Ferrari, Gazzellone, La Fortuna, Marroni, Policastro, Rossin, Rutelli, Storace, Valeriani, Vigna e Voltaggio.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Angelini, Azuni, Berruti, Bianconi, Cantiani, Cassone, Cianciulli, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Ferrari, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Marroni, Masino, Mennuni, Mollicone, Orsi, Piccolo, Policastro, Pomarici, Quarzo, Rossin, Rutelli, Santori, Storace, Todini, Tomaselli, Torre, Tredicine, Valeriani, Vannini Scatoli, Vigna e Voltaggio.

La presente deliberazione assume il n. 44.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. POMARICI

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
del **4 luglio 2011**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....