



Città di Cassino

Provincia di Frosinone

Originale

GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. 617 DEL 22/12/2025

N. 617 DEL 22/12/2025	OGGETTO: APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE, AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E SMI E DELLA LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N.15/2008 (COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N. 12 DEL 31/07/2025).APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI RECANTE I CRITERI E LE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE IN MATERIA URBANISTICO/EDILIZIA E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE, PREVISTE DAL D.P.R. 380/2001 SMI E LEGGI REGIONALI DEL LAZIO N.15/2008 E SMI. LINEE GUIDA.
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno 2025, il giorno 22 del mese di Dicembre alle ore 15.00, presso la sede comunale, nella apposita sala delle adunanze, convocata con appositi avvisi per le vie brevi, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone di:

		Pres/Ass	
1	Dott. SALERA Enzo	Presente	Sindaco
2	RANALDI Gaetano	Assente	Vice Sindaco
3	FIorentino Gennaro	Assente	Assessore
4	TAMBURRINI Maria Concetta	Remoto	Assessore
5	VACCA Gabriella	Presente	Assessore
6	CALVANI Francesca	Presente	Assessore
7	PONTONE Pierluigi	Presente	Assessore
8	CAPIZZI Giuseppe	Presente	Assessore

I presenti sono n. 6 e gli assenti n. 2

Assume la presidenza il Sindaco Dott. SALERA Enzo.

Assiste il Segretario Comunale, Dott. LOFFREDO Pasquale.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

con il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* sono stati approvati i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia sul territorio nazionale, comprensiva di regime sanzionatorio degli interventi abusivi di cui alla Parte I, Titolo IV;

ai sensi dell'art. 2, comma 3 del succitato D.P.R. *le disposizioni, anche di dettaglio, del medesimo testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi;*

nell'esercizio della potestà legislativa concorrente ad essa attribuita in materia edilizia e nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel succitato testo unico, la Regione Lazio, con propria legge n. 15 del 11.08.2008 e successive modifiche, ha approvato una disciplina organica in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, allo scopo di assicurare un ordinato sviluppo del territorio, la salvaguardia delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio culturale, implementando tra l'altro il sistema sanzionatorio previsto dalla normativa nazionale al fine di disincentivare il fenomeno dell'abusivismo, scoraggiare i professionisti non corretti nell'esercizio della professione, e contestualmente premiare la qualità delle prestazioni;

Il Testo Unico dell'Edilizia e la legge regionale, sopra citati hanno dunque istituito un sistema di sanzioni pecuniarie cui assoggettare le opere edilizie realizzate abusivamente, individuate secondo varie tipologie di intervento, stabilendo un minimo ed un massimo dei corrispettivi in relazione all'entità delle opere stesse.

Considerato che:

con D.L. n 76 del 16 luglio 2020, cosiddetto *“Decreto semplificazioni”*, sono state apportate modifiche al D.P.R. n. 380/2001 che incidono sulle attività di vigilanza edilizia di cui alla Parte I – Titolo IV del medesimo testo unico;

con L.R. n. 1/2020, avente ad oggetto *“Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione”* sono state apportate modifiche alla L.R. n. 15/2008 e, in particolare, è stata modificata l'entità delle sanzioni prevista nel caso di applicazione dell'istituto dell'accertamento di conformità;

la recente legge Regionale del Lazio n. 12 del 31/07/2025 ha modificato L. R. Lazio 11/08/2008, n. 15 *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*, con riferimento al Capo II *vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia – sanzioni*, Sezione II *Sistema sanzionatorio - Procedure ordinarie* e la Sezione I *Titolarietà ed esercizio della vigilanza - Responsabilità degli abusi*.

Considerato altresì che:

ai sensi dell'art. 2, comma 4 del citato Testo Unico in materia edilizia, *“i comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia sul territorio”*, nel rispetto della normativa sovraordinata e in attuazione della stessa;

risulta necessario prevedere una disciplina unica per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e smi delle Leggi Regionali del Lazio n.15/2008 come modificata dalla LR n. 12 del 31/07/2025;

pertanto è stato predisposto dai Servizi dell'Area Gestione del Territorio un Documento unico con l'indicazione dei criteri oggettivi per l'applicazione delle prescrizioni di cui alla Parte I, Titolo IV, del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di quelle stabilite al Capo II L.R. n. 15/2008 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia", nel perseguimento dei principi di efficacia, di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione, che recepisce ed amplia quanto deliberato dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 160 in tema di sanzioni pecuniarie.

a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, il Documento allegato al presente provvedimento individua i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (*nel caso in cui l'abuso risulti sanabile*) previste dalle citate disposizioni legislative al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso mediante la definizione delle singole fattispecie di riferimento, nel range di valori stabiliti dalla legge;

il Documento inoltre stabilisce i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso, nonché le somme dovute a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, e la graduazione dell'entità delle sanzioni e delle oblazioni entro un minimo ed un massimo stabiliti dalla Legge.

Dato atto che:

Le disposizioni approvate con il presente provvedimento si applicano alle seguenti fattispecie:

- Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello art. 13 L.R. 15/08
- Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire) secondo gli importi dell'art. 37 comma 5
- Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità).
- Attività edilizia libera
- Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali art. 15 della L.R. 15/08 Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità).
- Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali art. 16 della L.R. 15/08 Art. 7 - Modalità di valutazione delle sanzioni previste dall'art 37 del D.P.R. 380/01
- Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio art. 18 della LR 15/08 Art. 9 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 42 D.P.R. 380/01
- Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) - mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso implicante incremento del carico urbanistico Art. 10 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento
- Interventi eseguiti in assenza della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)
- Accertamento di conformità art. 22 della L.R. 15/08
- Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo comma 3 art. 34-ter del DPR 380/01 comma 4 bis dell'art. 15 della L.R. 15/08
- Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale
- Modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale o del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive
- Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 42 D.P.R. 380/01
- Criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per tipologie di abusi non individuate nel documento.

Dato atto altresì che:

1. Ai fini della qualificazione dell'abuso e dell'applicazione delle sanzioni si terrà conto, 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 (generali e/o attuativi) vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori, anche 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.
2. Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione di un unico edificio e/o 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 delle sanzioni previste dal presente Documento per tale fattispecie.
3. 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 applicheranno la sanzioni di entità maggiore previste per l'intervento complessivamente considerato.
4. Fermo quanto sopra stabilito in ordine alla qualificazione dell'intervento e all'applicazione delle sanzioni ripristinatorie, le sanzioni pecuniarie/oblazioni previste dal presente Documento si applicano per ogni singola unità immobiliare pertanto ove l'intervento, complessivamente considerato, ha interessato più unità immobiliari e/o si è concretizzato in più abusi, anche se la sanzione ripristinatoria sarà quella prevista per la fattispecie complessivamente considerata, la sanzione pecuniaria/oblazione sarà determinata per ogni singola unità immobiliare coinvolta.
5. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Documento, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38 del DPR 380/01, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38 del DPR 380/01, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis del DPR 380/01. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui a quest'ultimo quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.
6. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie sono disciplinati dall'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2008.

Ritenuto di provvedere in merito.

Visti

- lo Statuto Comunale,
- il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, di cui al D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la legge regionale n. 15/2008 e ss.mm.ii. "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia";
- la legge regionale n. 1/2020;
- il D.Lgs. n. 42/2004;
- legge Regionale del Lazio n. 12 del 31/07/2025

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espressa dal Dirigente dell'Area Gestione del Territorio, e il parere contabile, ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00

DELIBERA

1. Di **approvare** le premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione.
2. Di **approvare** il Documento, allegato alla presente, per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi recante i criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni pecuniarie in materia urbanistica/edilizia e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, previste dal D.P.R. 380/2001 smi e Legge Regionale del Lazio n.15/2008 e smi. **Linee Guida.**
3. Di **dare atto** che:
 - Le disposizioni indicate nel documento approvato al punto 2) si applicano ai procedimenti amministrativi che, alla data di approvazione del documento stesso, non risultino conclusi con il formale rilascio e/o la convalida del pertinente titolo abilitativo edilizio e/o del provvedimento di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge.
 - Le leggi e le disposizioni citate ai fini dell'applicazione delle sanzioni devono sempre intendersi nella formulazione vigente. Eventuali modifiche apportate dal legislatore, nazionale e regionale, si intendono automaticamente recepite, senza necessità di provvedimenti espressi, purché non modifichino sostanzialmente le modalità operative ed i principi dai quali il Documento trae legittimazione.
 - I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie saranno introitati nel Bilancio di previsione finanziario, dando atto che gli stessi dovranno essere destinati ed utilizzati secondo quanto previsto dall'art. 30, comma 1, lettere a), b) e c) della citata L.R. n. 15/08.
4. Di **demandare** all'Area Gestione del Territorio, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per l'attuazione della presente deliberazione.
5. **Indi**, con separata votazione unanime e favorevole, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, T.U.E.LL.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 803**

Ufficio Proponente: **A.G.T. 1 SUE- Edilizia Privata, Condono Edilizio, Abusi**

Oggetto: **APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE, AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E SMI E DELLA LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N.15/2008 (COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N. 12 DEL 31/07/2025). APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI RECANTE I CRITERI E LE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE IN MATERIA URBANISTICO/EDILIZIA E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE, PREVISTE DAL D.P.R. 380/2001 SMI E LEGGI REGIONALI DEL LAZIO N.15/2008 E SMI. LINEE GUIDA.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (A.G.T. 1 SUE- Edilizia Privata, Condono Edilizio, Abusi)

In ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/12/2025

Il Responsabile di Settore

Arch. D'anna Angela

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dirigente ad interim Dott. Pasquale Loffredo

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Dott. SALERA Enzo

Il Segretario Comunale
Dott. LOFFREDO Pasquale
