

587 31 LUG. 2007 *llz*

Oggetto: Proposta di Legge Regionale concernente "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia"

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa;

VISTO l'art. 117 della Costituzione;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTO il Decreto Legislativo 42/04 come modificato dal Decreto Legislativo 156/06 e dal Decreto Legislativo 157/06;

VISTA la legge statutaria n. 1 dell'11 novembre 2004;

VISTA la legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la legge regionale n. 12/04 e successive modificazioni;

VISTA la determinazione dirigenziale n. B4000 del 26/10/2006 istitutiva di una commissione incaricata di predisporre una proposta di legge in attuazione del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", composta da dirigenti e funzionari della Direzione Affari Giuridici e Legislativi della Giunta regionale, del Servizio Legislativo del Consiglio regionale, della Direzione regionale Territorio e Urbanistica e da esperti in materia urbanistica esterni all'amministrazione regionale;

PREMESSO:

CHE l'art. 117, comma 2, della Costituzione, attribuisce la materia del "governo del territorio" alla potestà legislativa concorrente di Stato e Regioni, nella quale spetta alla legislazione Statale la determinazione dei principi fondamentali, e alle Regioni l'esercizio della potestà legislativa;

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo





587 31 LUG. 2007 *leg*

CHE il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni in materia di vigilanza ed esercizio dei poteri sostitutivi;

CHE ai sensi del D.P.R. 380/01, le Regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia urbanistica ed edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico;

CHE l'art. 49 dello Statuto della Regione Lazio prevede che sia la legge regionale a disciplinare l'esercizio del potere sostitutivo in caso di inerzia o inadempimento, da parte degli enti locali.

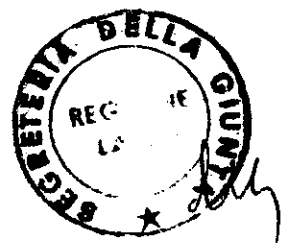
CONSIDERATO:

CHE non vi sono testi di legge regionali che abbiano recepito il D.P.R. 380/01 in materia di vigilanza ed esercizio dei poteri sostitutivi;

CHE per quanto riguarda l'attività di vigilanza e repressione dell'abusivismo, i numerosi rinvii alla legislazione regionale operati dal testo unico rendono difficoltosa, e in qualche caso incerta, l'applicazione della legge statale;

CHE nella materia della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia si riscontra l'assoluta assenza di una disciplina regionale di riferimento e, pertanto, risulta urgente la necessità di una legge di recepimento del D.P.R. 380/01;

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo





587 31 LUG. 2007

ly

CHE risulta necessario integrare e coordinare la materia della vigilanza e repressione dell'abusivismo con i principi introdotti dal D.lgs. 42/04 come modificato dai D.lgs. 156/06 e 157/06;

CHE è stata istituita una apposita Commissione con il mandato di predisporre un testo di legge regionale di attuazione del D.P.R. 380/01 in materia di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia nonché di esercizio dei poteri sostitutivi in caso di inerzia degli enti locali;

CHE tale Commissione ha prodotto una proposta di legge articolata nel rispetto dei seguenti indirizzi

1. individuazione di strumenti e procedure attuative semplici e rapide in linea con i contenuti fondamentali della legislazione statale;
2. previsione, nel rispetto del principio di leale collaborazione, di forme di cooperazione fra la Regione, gli enti locali e le istituzioni interessate dirette a fornire una adeguata attività di consulenza e di supporto tecnico-giuridico;
3. previsione di forme di collaborazione con gli enti locali dirette ad assicurare un efficace monitoraggio del territorio finalizzato al controllo, alla prevenzione ed alla repressione degli abusi;
4. integrazione e coordinamento della normativa sull'Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio, previsto dall'art. 8 della l.r. 12/04, all'interno della proposta di legge regionale di recepimento del D.P.R. 380/01;

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo





587 31 LUG. 2007 *ly*

5. definizione delle procedure di accertamento degli abusi edilizi, con previsione di uniformi modalità di compilazione degli elenchi redatti dai segretari comunali ai sensi dell'art. 31, comma 7, del D.P.R. 380/01;
6. previsione di modalità tecniche di controllo del territorio e di rilevamento degli abusi;
7. previsione, nell'ambito dei sistemi informatici esistenti (SITR e SIRA) di una banca dati concernente la vigilanza urbanistica ed edilizia;
8. aggiornamento dell'impianto sanzionatorio per assicurare l'effettiva e concreta applicazione delle previsioni repressive dell'abusivismo edilizio;
9. attivazione, nel rispetto del principio di sussidiarietà e leale collaborazione, dei poteri sostitutivi in caso di inerzia dei Comuni nell'esercizio della funzione di vigilanza e di emanazione dei provvedimenti conseguenti;

VISTO il testo della proposta di legge regionale formulato dalla Direzione regionale "Affari giuridici e legislativi" in collegamento con la direzione regionale "Territorio e Urbanistica";

VISTA la relazione dell'Assessore regionale all'Urbanistica (Allegato A);

CONSIDERATO che la presente deliberazione non è soggetta all'unanimità e secondo le regole sociali! *MS*

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
P. Marrazzo



587 31 LUG. 2001 *ly*



DELIBERA

Di adottare e sottoporre all'esame del Consiglio Regionale l'allegata proposta di legge regionale concernente "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia", - che consta di n. 38 articoli e una relazione (Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo





Regione Lazio

ALLEG. alla DELIB. N. 587
31 LUG. 2007
DEL

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

L'Assessore

Proposta di legge regionale concernente la "vigilanza sull'attività urbanistico edilizia"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta di legge nasce con l'obiettivo di fornire uno strumento efficace ed organico per arginare il fenomeno dell'abusivismo edilizio nel territorio laziale. E' frutto dell'esperienza maturata dagli uffici di questo Assessorato che quotidianamente si confrontano con il problema dell'applicazione e del coordinamento a livello regionale di quanto disciplinato dal D.P.R. 380/01 in tema di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia.

L'idea di arrivare alla stesura di un testo di legge regionale è scaturita dalla consapevolezza della oggettiva complessità ed inorganicità della materia, che pone spesso i Comuni di fronte a notevoli difficoltà applicative. Inoltre il Testo Unico sull'edilizia esercita ampi rinvii al legislatore regionale in tema di controllo, vigilanza ed esercizio dei poteri sostitutivi in caso di inerzia degli enti locali. Anzi, la legislazione statale in diversi ambiti può trovare applicazione solo in presenza di una normativa regionale che ne dia attuazione. Partendo proprio da queste esigenze si è cercato di lavorare nella direzione di dotare il Lazio di una disciplina organica ed uniforme della materia per consentire ai Comuni e ai cittadini di poter finalmente contare su quadro di riferimento chiaro avvertendo nel contempo il forte impegno regionale.

Le finalità che questo testo normativo vuole porsi non vanno, però, nella direzione della sola repressione, ma prevedono una serie di opportunità per attivare forme di collaborazione tra Comuni e Regione nell'ottica della prevenzione.

Di seguito le principali novità che la proposta di legge introduce:

- **Collaborazione Istituzionale:** il testo di legge è articolato secondo due principali linee guida, l'una rivolta ad un'attività di stretta vigilanza e repressione, l'altra di consulenza e supporto agli enti locali.

Proprio in questa prospettiva sono state previste delle forme di indirizzo e coordinamento, promuovendo collaborazioni istituzionali con la possibilità di creare apposite convenzioni tra enti e istituzioni al fine di disciplinare le funzioni di accertamento delle violazioni urbanistico-edilizie, giungere all'effettiva demolizione delle opere abusive e condividere dati e informazioni (art 2). Sono state inoltre introdotte forme di consulenza e assistenza tecnica ai Comuni, finanziamenti per l'organizzazione ed il potenziamento delle strutture locali preposte alla vigilanza (art. 3) ed istituito un fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (artt.3 e 30).

- **Disciplina dell'attività di monitoraggio:** l'articolato fornisce una disciplina innovativa del sistema di monitoraggio degli abusi con la possibilità di prevedere nuove impostazioni degli elenchi trasmessi dai segretari comunali ai sensi dell'art. 27, comma 7, del D.P.R. 380/01, e il loro invio a livello informatico, gestibile attraverso un applicativo dedicato (art. 10). E' stata inoltre introdotta la possibilità per la Regione di effettuare indagini sul territorio, avvalendosi degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, qualora vengano constatate - da rilievi aerofotogrammetrici o satellitari o dalle denunce dei cittadini - presunte violazioni delle norme urbanistiche non riportate negli elenchi (art. 11).

- **Riorganizzazione del sistema sanzionatorio:** la proposta di legge, nell'intento di interpretare e dirimere le contraddizioni interne al Testo Unico sull'edilizia, riorganizza e disciplina il sistema sanzionatorio così come previsto dal D.P.R. 380/01 operando un coordinamento con il codice Urbanistico (art. 42/04, modificato dai DD.LLgs. 156 e 157 del 2006). Sostanzialmente l'articolato chiarisce la diversa valenza degli abusi sia a livello procedurale sia sanzionatorio distinguendo tra gli abusi perpetrati in aree non vincolate e quelli in aree sottoposte a vincolo. Inoltre viene differenziata la

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





Regione Lazio

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

L'Assessore

natura del vincolo, urbanistico, idrogeologico, culturale e paesaggistico (artt da 13 a 27). Sono state inoltre inasprite le sanzioni pecuniarie che accompagnano le procedure repressive soprattutto in aree vincolate, distinguendo inoltre tra opere ultimate e non ultimate.

E' importante sottolineare che il testo di legge in questione vuole dare vita ad un sistema di autofinanziamento attraverso le sanzioni, destinandone i proventi all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi, all'incentivazione dello svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente e allo sviluppo e al potenziamento degli strumenti tecnologici e informatici volti alla prevenzione dell'abusivismo (artt. 30 e 31).

- **Poteri sostitutivi:** infine nel capo IV del disegno di legge è stato disciplinato l'esercizio dei poteri sostitutivi (art. 32) e l'istituto del commissario ad acta (art.33), prevedendo comunque idonee garanzie per gli enti locali anche rispetto all'orientamento assunto dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 397 del 2006. Sostanzialmente i poteri sostitutivi possono essere esercitati nella verifica della regolarità delle opere, nell'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, nell'adozione dei provvedimenti di ingiunzione di demolizione o di applicazione delle sanzioni pecuniarie e nell'adozione dei provvedimenti di acquisizione delle aree e di demolizione delle opere abusive. E' importante rilevare che in caso di esercizio del potere sostitutivo le sanzioni pecuniarie sono introitate dalla Regione, così come le acquisizioni delle aree che sono effettuate a favore del patrimonio della stessa. Il commissario ad acta può essere scelto tra dipendenti regionali in possesso degli idonei requisiti o tra tecnici esterni iscritti negli albi professionali.

Massimo Pompili

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Majnazzo

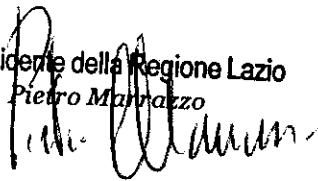


Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

LEG. alla DELIB. N. 587
31 LUG. 2007

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE CONCERNENTE:
“VIGILANZA SULL’ATTIVITA’ URBANISTICO EDILIZIA”

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



SOMMARIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - *Oggetto e finalità*
- Art. 2 - *Collaborazione istituzionale*
- Art. 3 - *Supporto agli enti preposti alla vigilanza urbanistico edilizia*
- Art. 4 - *Rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari*
- Art. 5 - *Monitoraggio*
- Art. 6 - *Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio*
- Art. 7 - *Banca dati sull'abusivismo*

CAPO II - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA. SANZIONI

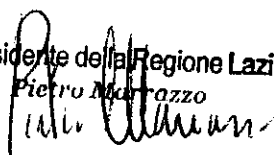
Sezione I – Titolarità ed esercizio della vigilanza. Responsabili degli abusi

- Art. 8 - *Enti preposti all'attività di vigilanza*
- Art. 9 - *Attivazione della vigilanza*
- Art. 10 - *Elenchi degli abusi urbanistico edilizi*
- Art. 11 - *Indagini regionali sul territorio*
- Art. 12 - *Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista*

Sezione II – Sistema sanzionatorio. Procedure ordinarie

- Art. 13 - *Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello*
- Art. 14 - *Sospensione dei lavori*
- Art. 15 - *Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*
- Art. 16 - *Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*
- Art. 17 - *Variazioni essenziali*



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo


2



- Art. 18 - *Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*
- Art. 19 - *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività*
- Art. 20 - *Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale*
- Art. 21 - *Annullamento di deliberazioni e provvedimenti comunali da parte della Regione*
- Art. 22 - *Opere abusive eseguiti su suoli di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici*
- Art. 23 - *Accertamento di conformità*
- Art. 24 - *Lottizzazione abusiva*

Sezione III - Sistema sanzionatorio. Procedure speciali nelle aree sottoposte a vincoli.

- Art. 25 - *Interventi senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica.*
- Art. 26 - *Interventi abusivi su beni culturali (oppure: Interventi abusivi su beni culturali e immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta)*
- Art. 27 - *Interventi su beni paesaggistici*


**CAPO III - MODALITÀ DI DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI,
FONDO REGIONALE DI ROTAZIONE E DESTINAZIONE DELLE
SANZIONI PECUNIARIE**

- Art. 28 - *Relazione annuale sull'attività di vigilanza e sulle demolizioni*
- Art. 29 - *Demolizione di opere abusive*
- Art. 30 - *Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione*
- Art. 31 - *Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie*

CAPO IV - POTERE SOSTITUTIVO DELLA REGIONE

- Art. 32 - *Esercizio del potere sostitutivo*
- Art. 33 - *Commissario ad acta*
- Art. 34 - *Poteri sostitutivi della Regione nei confronti degli enti gestori delle aree naturali protette*



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Morozzo




CAPO V - DISPOSIZIONI FINANZIARIE E TRANSITORIE. ABROGAZIONI

Art. 35 – *Disposizioni finanziarie*

Art. 36 – *Disposizioni transitorie*

Art. 37– *Abrogazioni*

Art. 38 – *Modifiche alla legge regionale 36/1987 e alla legge regionale 6 ottobre 1997,
n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette regionali"*

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



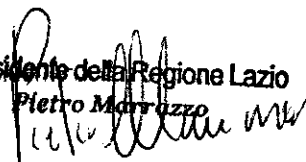
CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge, in conformità ai principi fondamentali stabiliti dalle leggi statali e in particolare dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, nonché nel rispetto dei criteri di sussidiarietà e di leale collaborazione, detta 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.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 2

(Collaborazione istituzionale)

1. La Regione, per assicurare su tutto il territorio regionale una efficace e coordinata attività di prevenzione e repressione dell'abusivismo urbanistico-edilizio, promuove forme di collaborazione istituzionale, anche attraverso la stipula di apposite convenzioni tra amministrazioni, enti ed organi statali, regionali e locali, ivi compresi il Ministero per i beni e le attività culturali, il Corpo forestale dello Stato, il Ministero della difesa e il Ministero delle infrastrutture e trasporti, tese a garantire, in particolare:

- a) l'esercizio integrato delle funzioni di vigilanza e di accertamento delle violazioni urbanistico-edilizie;
- b) l'effettiva demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi;
- c) la gestione e lo scambio dei dati e delle informazioni relative all'abusivismo.

R
co

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



Art. 3

(Supporto agli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia)

1. Al fine di sostenere gli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia nell'esercizio delle funzioni di propria competenza, la Regione:

- a) tramite le proprie strutture e anche attraverso la Conferenza Regione-ordini e collegi professionali, istituita con la legge 22 luglio 2002, n. 19, attiva servizi di consulenza nonché di assistenza tecnica, amministrativa e giuridico-normativa in ordine all'adozione degli atti di repressione dell'abusivismo previsti dalla presente legge;
- b) concede finanziamenti per l'organizzazione ed il potenziamento delle strutture degli enti locali preposte alla vigilanza;
- c) istituisce il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi di cui all'articolo 30.

2. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, stabilisce i criteri per l'accesso ai finanziamenti di cui al comma 1, lettera b), nonché le modalità di presentazione delle domande e di concessione ed erogazione degli stessi.

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo



Art. 4

(Rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari)

1. La Regione verifica periodicamente le trasformazioni del territorio, mediante rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari, programmati dalla Giunta regionale anche d'intesa con gli enti locali o con altri soggetti pubblici interessati.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Morozzo



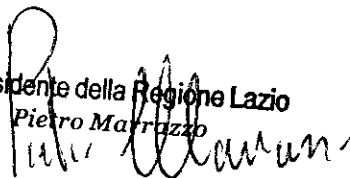
Art 5

(Monitoraggio)

1. La struttura regionale competente in materia di vigilanza urbanistico-edilizia, allo scopo di conoscere e prevenire il fenomeno dell'abusivismo e favorire il recupero e la pianificazione territoriale-urbanistica, effettua un costante monitoraggio attraverso, in particolare:

- a) i dati e le informazioni contenute negli elenchi trasmessi dai comuni ai sensi dell'articolo 10;
- b) i dati e le informazioni provenienti da altri soggetti pubblici, acquisiti anche a seguito delle forme di collaborazione istituzionale previste dall'articolo 2;
- c) i riscontri e le analisi dei rilevamenti aerofotogrammetrici e satellitari di cui all'articolo 4;
- d) i riscontri emersi dalle indagini sul territorio effettuate ai sensi dell'articolo 11.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 6

(Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio)

1. E' istituito, presso l'assessorato regionale competente in materia di urbanistica, l'Osservatorio regionale sull'abusivismo edilizio.

2. L'Osservatorio:

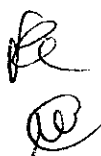
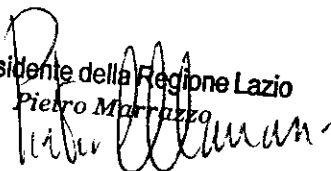
- a) analizza ed interpreta i risultati dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 4;
- b) individua gli elementi sociali, economici e territoriali del fenomeno dell'abusivismo;
- c) riferisce periodicamente alla Giunta regionale e alla commissione consiliare permanente competente per materia, nonché agli enti locali interessati;
- d) formula proposte agli organi istituzionali della Regione per il contrasto dell'abusivismo;
- e) si raccorda con l'Osservatorio nazionale dell'abusivismo edilizio.

3. La Giunta regionale, con propria deliberazione, stabilisce la composizione dell'Osservatorio.

4. L'Osservatorio è costituito con decreto del Presidente della Regione sulla base della deliberazione di cui al comma 3.

5. Le attività di segreteria dell'Osservatorio sono assicurate nell'ambito dell'assessorato regionale competente in materia urbanistica.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 7

(Banca dati dell'abusivismo)

1. Nell'ambito del sistema informativo territoriale regionale (SITR) di cui all'articolo 17 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), in raccordo con il sistema informativo regionale per l'ambiente (SIRA) e con il sistema informativo nazionale sull'abusivismo di cui all'articolo 32, comma 13, della legge 24 novembre 2003, n. 326, è costituita un'apposita banca dati contenente i dati e le informazioni concernenti il fenomeno dell'abusivismo edilizio nel territorio regionale, ivi compresi quelli risultanti dalle comunicazioni trasmesse dai comuni ai sensi dell'articolo 10.

2. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 17, comma 2, della l.r. 38/1999 e nel rispetto della normativa statale sul coordinamento informatico, la Regione concorda con gli enti locali e con gli altri enti pubblici coinvolti criteri e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati ed informazioni e per la creazione di una rete unificata.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



CAPO II

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA. SANZIONI

Sezione I

Titolarità ed esercizio della vigilanza. Responsabilità degli abusi

Art. 8

(Enti preposti all'attività di vigilanza)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata dai comuni, anche in forma associata o avvalendosi delle forme di collaborazione istituzionale di cui all'articolo 2, con le modalità previste dalla presente legge, dagli statuti e dai regolamenti comunali, al fine di assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi nonché alle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi.
2. Nell'ambito delle aree naturali protette, in caso di attività urbanistico edilizia in difformità dai relativi piani e regolamenti nonché dal nulla osta dell'ente gestore dell'area, la vigilanza è esercitata dall'ente medesimo.
3. In caso di attività urbanistico-edilizia concernente i beni culturali, restano ferme le competenze in materia di vigilanza del Ministero per i beni e le attività culturali, di cui all'articolo 26.
4. Ai sensi dell'articolo 28 del d.p.r. 380/2001, in caso di attività urbanistico-edilizia eseguita da amministrazioni statali, qualora il comune accerti l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui al comma 1, ne informa immediatamente la Regione ed il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei provvedimenti previsti dalle sezioni seconda e terza del presente capo.

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo

Pietro Marrazzo



[Handwritten initials]

Art. 9

(Attuazione della vigilanza)

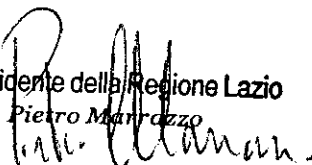
1. I compiti di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia sono svolti, secondo le modalità stabilite dalla presente legge nonché dagli statuti e dai regolamenti comunali, dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente:

- a) sulla base di verifiche d'ufficio;
- b) sulla base delle comunicazioni degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria di comma 2;
- c) sulla base delle segnalazioni della struttura regionale competente in materia urbanistica, a seguito delle indagini effettuate sul territorio ai sensi dell'articolo 11;
- d) su denuncia dei cittadini e di tutti i soggetti interessati, ivi compresi gli enti portatori di interessi diffusi.

2. Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria provvedono, ai sensi dell'articolo 27, comma 4, del d.p.r. 380/2001, a dare immediata comunicazione alla struttura comunale competente nonché all'autorità giudiziaria e alla Regione delle presunte violazioni urbanistico-edilizie riscontrate.

3. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerta, entro trenta giorni dalle verifiche d'ufficio, dalle comunicazioni, dalle segnalazioni e dalle denunce di cui al comma 1, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti ai sensi delle disposizioni di cui alle sezioni seconda e terza del presente capo.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 10

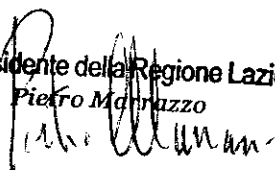
(Elenchi degli abusi urbanistico-edilizi)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente redige ogni due mesi gli elenchi relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente e ai provvedimenti repressivi e sanzionatori adottati e trasmette gli elenchi stessi, anche se negativi, alla Regione, all'autorità giudiziaria e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministero delle infrastrutture e trasporti.

2. Il segretario comunale provvede ogni due mesi alla pubblicazione degli elenchi mediante affissione nell'albo comunale.

3. La Giunta regionale, con apposita deliberazione, stabilisce i criteri e le modalità di redazione degli elenchi, di trasmissione, anche telematica, alla Regione, nonché di raccolta e di trattamento dei dati e delle informazioni ivi contenuti ai fini del monitoraggio di cui all'articolo 5. Gli elenchi devono comunque contenere i dati relativi alla tipologia di abuso, alla tipologia di vincolo, agli atti di sospensione dei lavori, alle ingiunzioni di demolizione e ai relativi accertamenti di inottemperanza, alle immissioni nel possesso, alle acquisizioni al patrimonio degli enti pubblici, ai provvedimenti adottati dall'autorità giudiziaria, alle sanzioni pecuniarie e ai titoli abilitativi in sanatoria.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 11

(Indagini regionali sul territorio)

1. La struttura regionale competente in materia urbanistica, qualora constati, dall'esito dei rilievi aerofotogrammetrici o satellitari di cui all'articolo 4, dal monitoraggio o dalle denunce dei cittadini, situazioni di presunta violazione delle norme urbanistico-edilizie che non risultano dagli elenchi degli abusi edilizi di cui all'articolo 10, può procedere a indagini sul territorio.

2. L'esito delle indagini sul territorio sono segnalate al dirigente o al responsabile della struttura comunale competente, che provvede ai sensi dell'articolo 9, comma 3.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



Pe *Q*

Art. 12

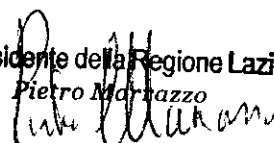
*(Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente,
del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista)*

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione paesistica e dei piani settoriali, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo. I suddetti soggetti sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Ai sensi dell'articolo 29, comma 2, del d.p.r. 380/2001, il direttore dei lavori è esonerato da responsabilità qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile della struttura comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa e, nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, qualora abbia inoltre rinunciato all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al suddetto dirigente o responsabile. In caso contrario, ai sensi del citato articolo, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini della prevista sospensione dall'albo professionale per un periodo da tre mesi a due anni.

3. Ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del d.p.r. 380/2001, per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria nonché al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
16 



Sezione II
Sistema sanzionatorio. Procedure ordinarie

Art. 13

(Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello)

1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di euro 200,00 a un massimo di euro 600,00, in relazione all'entità delle opere stesse.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



Per @

Art. 14

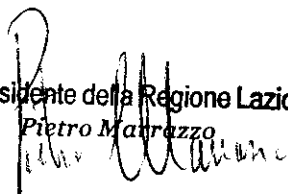
(Sospensione dei lavori)

1. Qualora sia accertata l'esistenza di opere, non ultimate, in difformità dalle norme di legge e di regolamento, dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi nonché dalle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi, ovvero di opere, non ultimate, conformi alle norme urbanistiche ma in assenza di titolo abilitativo, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori.

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato ai responsabili dell'abuso, nonché al direttore dei lavori e al proprietario ove non coincidenti con i primi. La suddetta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui agli articoli successivi, ai sensi dell'articolo 7 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente adotta e notifica i provvedimenti sanzionatori definitivi di ingiunzione della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi, di acquisizione e demolizione, nonché di applicazione delle sanzioni pecuniarie, nei casi e secondo le procedure indicati dagli articoli successivi.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Matrazzo



Art. 15

(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell' abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, indicando nel provvedimento l'opera e l'area che vengono acquisite di diritto nel caso previsto dal comma 2. Ai fini della presente legge, si considerano interventi eseguiti in totale difformità dai citati titoli abilitativi, gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

3. L'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire definisce la consistenza dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che, ai sensi dell'articolo 31, comma 6, del d.p.r. 380/2001, è eseguita gratuitamente. L'accertamento dell'inottemperanza comporta

R *de*

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo

19



altresi l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 2.000,00 ad un massimo di euro 20.000, 00, in relazione all'entità delle opere.

4. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente e a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici.

5. Non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 3, ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva, nel caso in cui il proprietario della stessa non sia responsabile dell'abuso.

6. Per le opere ultimate eseguite abusivamente su terreni sottoposti a vincoli di cui agli articoli 25 e 27, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, che procede alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

7. In caso di inerzia o inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 32 e seguenti e l'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime si verifica a favore della Regione stessa.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 16

(Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure), in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del citato d.p.r. 380/2001, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 l'ingiunzione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.
3. 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. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 novembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravanti le concessioni edilizie) e successive modifiche.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dello stesso, indicando

Per

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo

21

Pietro Marrazzo



criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 2.500,00 a euro 25.000,00. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004.

5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili anche non vincolati compresi nelle zone omogenee A di cui decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 4 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per la qualità architettonica costituita ai sensi all'articolo 148 del d.lgs. 42/2004 o, nelle more della costituzione, del Ministero dei beni e delle attività culturali. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

6. In caso di inerzia o inadempimento del comune agli obblighi previsti dal presente articolo, la Regione esercita il potere sostitutivo di cui agli articoli 32 e seguenti e introita le sanzioni pecuniarie.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 17

(Variazioni essenziali)

1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

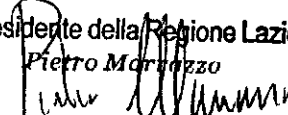
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 36/87, il permesso di costruire;
- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

2. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Morozzo



4. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 18

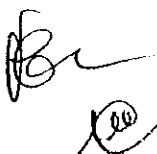
(Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo)

1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del citato d.p.r. 380/2001, ingiunge al responsabile dell' abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, di provvedere a proprie spese, entro un congruo termine comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.

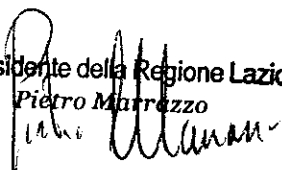
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la demolizione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. Qualora, 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, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

4. Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 3.000,00 euro ad un massimo di euro 30.000,00 euro, in relazione alla gravità dell'abuso



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo




Art. 19


(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività)

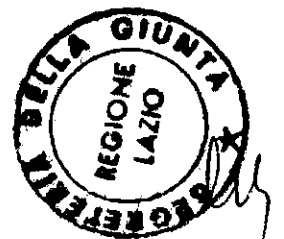
1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 1.500,00 ad un massimo di euro 15.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso.

2. Fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti, l'ente preposto alla tutela del vincolo può ingiungere al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi o applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 2.500,00 a un massimo di euro 25.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 siano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell' articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente decide l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 2 sulla base del parere vincolante della commissione comunale per la qualità architettonica costituita ai sensi dell'articolo 148 del d.lgs 42/2004 e successive modifiche, o, nelle more della costituzione, del parere vincolante del Ministero dei beni e le attività culturali. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla richiesta del parere, si prescinde dallo stesso.

Per 

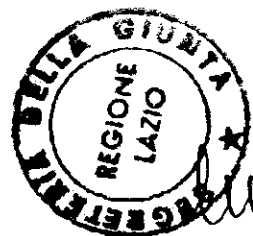
Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo




4. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall' articolo 44 del d.p.r. 380/2001.

Rom *de*

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



Art. 20

*(Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio
o in via giurisdizionale)*

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, d'ufficio ai sensi dell'articolo 21 nonies della l. 241/1990 o in via giurisdizionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 23.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001, qualora il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 21

(Annullamento di deliberazioni e provvedimenti comunali da parte della Regione)

1. La Regione può annullare, entro dieci anni dalla loro adozione, le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione o, nel caso di interventi realizzabili mediante denuncia di inizi attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001, vigente al momento della scadenza del termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia stessa.
2. Il dirigente della competente struttura regionale, accertata, d'ufficio o su denuncia, la violazione di cui al comma 1, effettua la contestazione della violazione stessa al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, al proprietario, al progettista ed al comune interessato con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro un congruo termine. Il provvedimento di annullamento è adottato entro diciotto mesi dalla data dell'accertamento.
3. In pendenza della procedura di annullamento, il dirigente della struttura regionale competente può ordinare la sospensione dei lavori, che viene comunicata al comune e notificata, a mezzo di ufficiale giudiziario e nelle forme e modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti indicati al comma 2. L'atto di sospensione dei lavori cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato adottato il provvedimento di annullamento di cui al comma 2.
4. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, nei sei mesi successivi all'adozione del provvedimento di annullamento, ingiunge la demolizione delle opere eseguite in base alle deliberazioni ed ai provvedimenti annullati.
5. L'atto di sospensione dei lavori ed il provvedimento di annullamento sono resi noti al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili ed alle opere eseguite.

Pa *ew*

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo

Pietro Marrazzo



Art. 22

(Opere abusive eseguite su suoli di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 8, comma 4, di opere su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, dei comuni, delle province o di altri enti pubblici, in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3 del d.p.r. 380/2001, o in totale o parziale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi in un congruo termine, comunque non superiore a novanta giorni
2. Il provvedimento di ingiunzione è comunicato all'ente proprietario del suolo.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'ingiunzione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato, della Regione, dei comuni, delle province e degli altri enti pubblici previsto dalla normativa vigente.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 23

(Accertamento di conformità)

1. Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15 comma 1, 16 comma 1 e 18 comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.


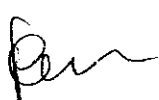
2. Il permesso di costruire e la denuncia di attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione;
- b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;
- c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di euro 1.000, 00 ad un massimo di euro 10.000, 00, in relazione alla gravità dell'abuso.

3. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le conformità di cui al comma 1.

4. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta comunque salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 12, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.



Il Presidente della Regione Lazio
Piero Marrazzo

31



Art. 24

(Lottizzazione abusiva)

1. Ai sensi dell'articolo 30 del d.p.r. 380/2001, si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando:

- a) senza la prescritta autorizzazione, sono iniziati interventi che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o delle prescrizioni stabilite dalle leggi statali o regionali, anche se per le singole opere facenti parte della lottizzazione sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo;
- b) senza la prescritta autorizzazione, si realizzano i presupposti per una trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni attraverso il loro frazionamento e vendita, o atti equivalenti, in lotti che per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto agli elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Agli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 30, commi 2, 3, 4, 4 bis e 5 del d.p.r. 380/2001.

3. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esecuzione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ne dispone la sospensione con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree interessate ed ai soggetti indicati dall'articolo 10. L'ordinanza comporta l'immediata sospensione dei lavori in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere eseguite. L'ordinanza è trascritta, ai sensi dell'articolo 30 del d.p.r. 380/2001, nei registri immobiliari.

4. Decorsi novanta giorni dalla notifica dell'ordinanza di cui al comma 3, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede alla demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso.

Ren *ee*

Il Presidente della Regione Lazio

32


Pietro Marrazzo



5. In caso di inerzia del comune agli adempimenti di cui ai commi 3 e 4, la Regione esercita il potere sostitutivo e l'acquisizione gratuita delle aree lottizzate si verifica a favore della Regione stessa.

6. In caso di lottizzazione abusiva non si applica quanto previsto dall'articolo 23.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Sezione III

Sistema sanzionatorio. Procedure speciali nelle aree sottoposte a vincoli

Art. 25

(Interventi senza titolo in aree sottoposte a vincoli di natura urbanistica e idrogeologica)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede direttamente, a spese del responsabile dell'abuso, alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi quando accerti l'esistenza di interventi, non ultimati, senza titolo, sul aree:

- a) soggette a vincolo di inedificabilità previsto da leggi, statali o regionali, o da altre norme urbanistiche, vigenti o adottate;
- b) soggette a vincolo di destinazione per la realizzazione di opere e spazi pubblici o di interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);
- c) soggette alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani).

2. La demolizione è effettuata previa notifica del relativo provvedimento al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario e all'eventuale titolare di altro diritto reale di godimento ove non coincidenti con il primo.

3. Nel caso delle aree di cui comma 1, lettera c), il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione all'amministrazione competente alla tutela del vincolo, che può intervenire di propria iniziativa dandone avviso al comune, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla comunicazione stessa.

4. Il comune può stipulare accordi con privati, interessati alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, diretti ad anticipare e sostenere i relativi costi. In tal caso si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



5. Qualora l'accertamento di cui al comma 1 riguardi opere già ultimate, si applica la procedura disciplinata dagli articoli 15 e 16.

pe
ue

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



Art. 26

(Interventi abusivi su beni culturali e immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente comunica al competente organo del Ministero per i beni e le attività culturali l'accertamento dell'esistenza di opere abusive su:

- a) immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge;
- b) immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 del decreto legislativo 42/2004 ;
- c) beni di interesse archeologico;
- d) immobili soggetti a vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta.

2. Ai sensi dell'articolo 27, comma 2, del d.p.r. 380/2001 il competente organo del Ministero per i beni e le attività culturali provvede direttamente, a spese del responsabile dell'abuso, alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi.

R
ae

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo

Pietro Marrazzo



Art. 27

(Interventi su beni paesaggistici)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente provvede direttamente a spese del responsabile dell'abuso alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi quando accertati l'esistenza di interventi senza titolo, non ultimati, sui beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs. 42/2004.

2. La demolizione è effettuata previa notifica del relativo provvedimento al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario e all'eventuale titolare di altro diritto reale di godimento ove non coincidenti con il primo.

3. Qualora l'accertamento di cui al comma 1 riguardi opere già ultimate, si applica la procedura disciplinata dagli articoli 15 e 16.

4. Resta comunque fermo quanto previsto dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004.

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo



CAPO III
MODALITA' DI DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI, FONDO
REGIONALE DI ROTAZIONE E DESTINAZIONE DELLE SANZIONI
PECUNIARIE

Art. 28

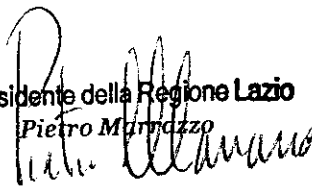
(Relazione annuale sull'attività di vigilanza e sulle demolizioni)

1. Entro il 31 dicembre di ogni anno, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente invia alla Regione una relazione, anche se negativa, sull'attività di vigilanza espletata, contenente, altresì, in relazione a ciascun abuso urbanistico edilizio riportato negli elenchi di cui all'articolo 10, per i quali è prevista la demolizione ai sensi della presente legge:

- a) l'indicazione delle demolizioni effettuate dai responsabili degli abusi o direttamente dal comune;
- b) l'elenco delle opere per le quali non si sia ancora provveduto alla demolizione con l'indicazione delle specifiche cause ostative.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 29

(Demolizione di opere abusive)

1. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente dispone, in tutti i casi previsti dalla presente legge, la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi sulla base di una valutazione tecnico-economica adottata dall'organo comunale competente.

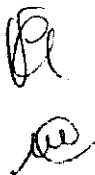
2. I lavori di demolizione, laddove non eseguibili direttamente dal comune, sono affidati, con le procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori ai sensi del comma 2, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo il quale, ai sensi dell'articolo 41, comma 3, del d.p.r. 380/2001, provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

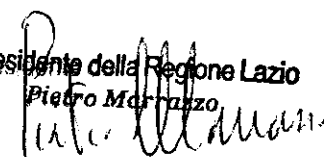
4. Il comune per le esecuzioni che esegue direttamente può avvalersi, per il tramite del servizio integrato infrastrutture e trasporti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2004, n. 184 (Riorganizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti) e successive modifiche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro della difesa e la Regione, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, del d.p.r. 380/2001.

5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta fermo quanto previsto dall'articolo 167, comma 3, del d.lgs. 42/2004.

6. I comuni possono richiedere alla Regione un'anticipazione delle spese relative agli interventi di demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, nei limiti del fondo regionale di rotazione di cui all'articolo 30.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 30

(Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e ripristino)

1. Al fine di concedere ai comuni anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, è istituito, presso l'assessorato competente in materia di urbanistica, un apposito fondo regionale di rotazione.

2. La Giunta regionale definisce, con propria deliberazione, le modalità di gestione del fondo, i criteri e le priorità per il riparto delle risorse tra i comuni e per la restituzione delle somme anticipate.

3. I comuni restituiscono le anticipazioni utilizzando prioritariamente le somme derivanti dalle sanzioni pecuniarie introitate.

4. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai comuni inadempienti.



Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 31

(Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie)

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, introitati dai comuni, sono destinati prioritariamente:

- a) alla restituzione delle anticipazioni sui costi per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, di cui all'articolo 30;
- b) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di vigilanza da parte del personale dipendente;
- c) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Per
uo

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo

Pietro Marrazzo



CAPO IV
POTERE SOSTITUTIVO DELLA REGIONE

Art. 32

(Esercizio del potere sostitutivo)

1. La Regione esercita il potere sostitutivo nei confronti dei comuni in caso di inerzia o inadempimento degli stessi:

- a) nella verifica della regolarità delle opere di cui all'articolo 9, comma 3;
- b) nell'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori di cui all'articolo 14, comma 1 e 24, comma 3;
- c) nell'adozione dei provvedimenti di ingiunzione di demolizione o di applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 15, commi 1 e 3, 16, commi 1 e 4, 18, commi 1, 3 e 4, 19, commi 1 e 3, 20, 21, comma 4, 22;
- d) nell'adozione dei provvedimenti di acquisizione delle aree e di demolizione delle opere abusive di cui agli articoli 15, commi 2 e 4, 18, comma 2, 24 comma 4.

2. Ai fini di cui al comma 1, la struttura regionale competente, accertata d'ufficio o su istanza di parte l'inerzia o l'inadempimento del comune, diffida questo ultimo a provvedere entro un congruo termine ovvero a comunicare le motivazioni del ritardo. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le motivazioni addotte non risultino tali da giustificare l'inerzia o l'inadempimento, la struttura regionale competente trasmette gli atti alla Giunta regionale la quale delibera sull'esercizio dei poteri sostitutivi attraverso un commissario ad acta, da nominare con decreto del Presidente della Regione. Il decreto di nomina è comunicato al comune interessato e al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario ove non coincidente con il primo.

3. In caso di esercizio del potere sostitutivo, le sanzioni pecuniarie e le aree da acquisire sono, rispettivamente, introitate dalla Regione e acquisite al patrimonio della stessa.

Il Presidente della Regione Lazio

Pietro Marrazzo



Art. 33

(Commissario ad acta)

1. Il commissario ad acta è scelto tra dipendenti della Regione, in possesso dei requisiti necessari per l'espletamento delle funzioni richieste, ovvero tra tecnici esterni alla stessa ed iscritti negli albi dei rispettivi ordini professionali.

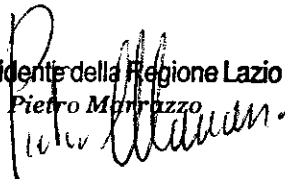
2. Fatto salvo quanto previsto dalla presente sezione, per la nomina del commissario ad acta si applicano le disposizioni di cui agli articoli 356, commi 5, 6, 7, 8 e 9, lettera b), 373, 374 e 388 del regolamento regionale 6 settembre 2001, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale). I compensi spettanti al commissario ad acta sono a carico del comune inadempiente.

3. Il commissario ad acta esercita la propria attività nel rispetto del principio di leale collaborazione, ponendo sempre il comune in condizione di interloquire e di adempiere autonomamente agli atti di propria competenza fino al momento dell'adozione dei provvedimenti sostitutivi.

4. Il commissario ad acta, espletate le attività sostitutive, trasmette tutti gli atti alla Procura della Repubblica e alla Corte dei Conti per gli accertamenti di rispettiva competenza.

Pa
@

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo



Art. 34

(Poteri sostitutivi della Regione nei confronti degli enti gestori delle aree naturali protette)

1. Le norme della presente sezione si applicano anche in caso di inerzia o inadempimento nell'adozione degli atti di cui all'articolo 8, comma 2, da parte degli enti gestori delle aree naturali protette.

Pm

Re

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazzo
Pietro Marrazzo



CAPO V
DISPOSIZIONI FINANZIARIE E TRANSITORIE. ABROGAZIONI

Art. 35

(Disposizioni finanziarie)

1. Ai fini dell'attuazione della presente legge, nel bilancio regionale di previsione per l'esercizio 2007, nell'ambito dell'UPB E 72, è istituito un apposito capitolo denominato "Fondo regionale di rotazione per le anticipazioni relative alle spese di demolizione" con lo stanziamento di Euro 500.000,00.

2. Nello stato di previsione delle entrate per l'anno 2007 è iscritta la somma di Euro 500.000,00 istituendo nella UPB di entrata 331 un nuovo capitolo con la seguente denominazione "Recupero anticipazioni dai comuni per le somme riferite alle spese di demolizione".

3. Alla copertura degli oneri connessi alle attività di cui agli articoli 4 comma 1 lettera b, 5, 6 e 8 si provvede mediante lo stanziamento del capitolo E 74507 del bilancio regionale 2007.

Per

o

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Mancazzo

Pietro Mancazzo



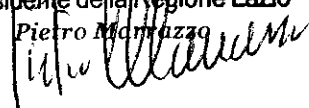
Art. 36

(Disposizioni transitorie)

I. Ai procedimenti sanzionatori già in atto alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni previgenti.

R
Q

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Montuzzo



Art. 37
(Abrogazioni)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono o restano abrogati:

- a) gli articoli 2 e 3 della legge regionale 22 luglio 1974, n. 34 (Lottizzazioni a scopo edilizio);
- b) l'articolo 8, lettere a) e b), della legge regionale 1 settembre 1972, n. 5 (Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio);
- c) l'articolo 8 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure) ;
- d) l'articolo 8 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi);
- e) l'articolo 3 della legge regionale 3 ottobre 2005, n. 17.

Beu
Qu

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Marrazza

Pietro Marrazza



Art. 38

*(Modifiche alla legge regionale 36/1987 e alla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29
"Norme in materia di aree naturali protette regionali)*

1. Al terzo comma dell'articolo 7 della l.r. 36/1987 le parole: "concessione edilizia" sono sostituite dalle seguenti: "permesso di costruire" e la parola: "autorizzazione" è sostituito dalle seguenti: "denuncia di inizio di attività".

Per
De

Il Presidente della Regione Lazio
Pietro Morozzo

Pietro Morozzo

