



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

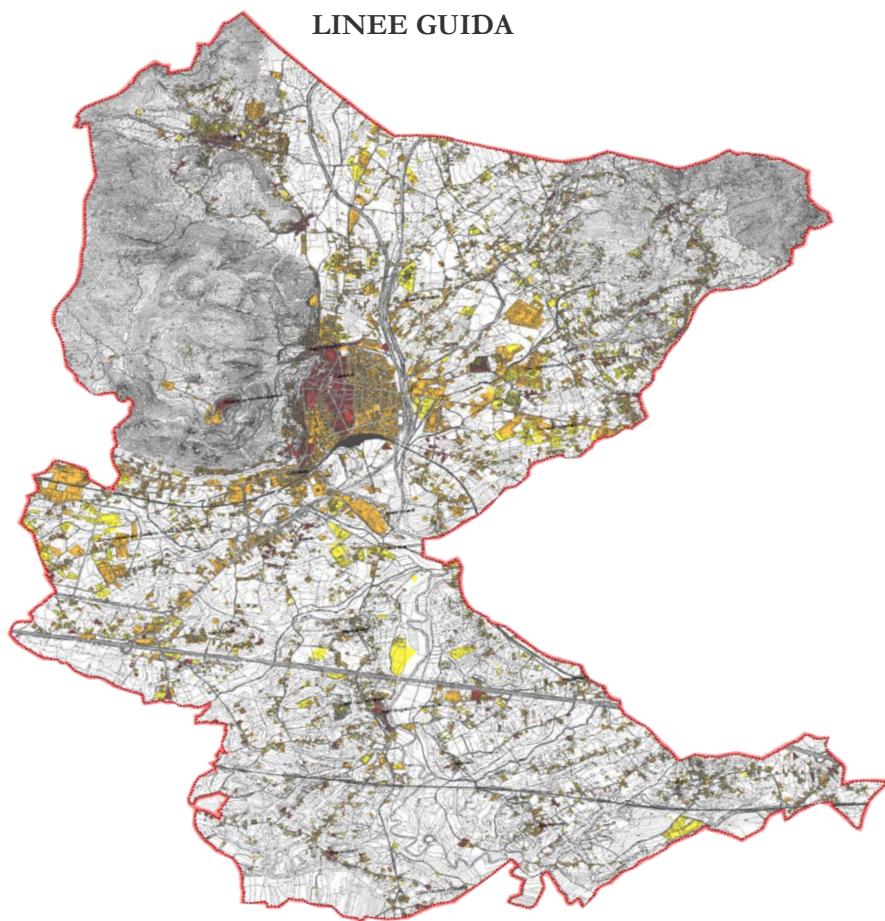
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia
–abusi edilizi

DOCUMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRES- SIONE DEGLI ABUSI EDILIZI RECANTE I CRITERI E LE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE IN MATERIA URBANI- STICO/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



Area Gestione del Territorio

**A.G.T. 1 – SUE – Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità – Entrate oneri urbanistici – Condono Edilizio
– controllo attività edilizia – abusi edilizi**

Dicembre 2025



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

INDICE

1. Premessa
2. Ambito di applicazione
3. Modalità di applicazione delle sanzioni
4. Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello art. 13 L.R. 15/08
5. 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 del D.P.R. 380/01
6. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01 (Segnalazione certificata di agibilità)
7. Attività edilizia libera - art. 6 DPR 380/01
8. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali art. 15 della L.R. 15/08
9. 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
10. Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio art. 18 della L.R. 15/08
11. Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) art. 19 L.R. 15/08
12. Interventi eseguiti in assenza della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) art. 6bis D.P.R. 380/01 comma 5
13. Accertamento di conformità art. 22 L.R. 15/08
14. 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
15. Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale art. 20 L.R. 15/08
16. Modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale o del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive
17. Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 42 D.P.R. 380/01
18. 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.
19. Rateizzazione delle sanzioni
20. Norme finali
21. Destinazione dei proventi



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

1 – Premessa

Con il presente documento si intende stabilire i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla Parte I – Titolo IV del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e dalla legge regionale n.15/2008 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*) che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

A garanzia dell'esigenza di certezza, parità di trattamento nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, il presente Documento individua i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni amministrative e/o 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.

Il presente Documento stabilisce, inoltre, i criteri ed 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.

2 – Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Documento si applicano nelle 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. 15/08Art. 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. 15/08Art. 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 15/08Art. 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



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

- 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.

3 - Modalità di applicazione delle sanzioni

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 pecunaria/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 plessi, 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. L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuato:



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

- a. attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Comando di Polizia Locale, da agenti di polizia giudiziaria e/o personale del servizio tecnico competente;
- b. mediante documentazione probante acquisita d'ufficio e/o prodotta dall'interessato (documentazione aereofotogrammetrica e/o fotogrammi tratti da sistemi digitali aventi data certa, planimetrie catastali, ecc...);
- c. secondo quanto previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/01 e dalle altre norme vigenti.

4 - Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello art. 13 L.R. 15/08

1. In applicazione dell'art. dell'art. 20, comma 6, e dell'art. art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e **dell'art. 13 della legge regionale 11.08.2008, n. 15** e ss.mm.ii., qualora nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire o non sia apposto il prescritto cartello, si applica la sanzione pecuniaria **da un minimo di € 500 (cinquecento) a un massimo di € 1.500 (millecinquecento)**, determinata in relazione alla seguente classificazione degli interventi edilizi correlati alle specifiche violazioni e commisurate alla tipologia di titolo abilitativo del DPR 380/2001 e smi
 - a. Interventi per i quali è stata presentata Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001: € 500,00;
 - b. Interventi per i quali è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22, comma 1 e comma 2, del D.P.R. n.380/2001: € 750,00;
 - c. Interventi per i quali è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.P.R. n.380/2001: € 1.000,00;
 - d. Interventi per i quali è stato rilasciato Permesso di Costruire: € 1.500,00.

5 - 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 del DPR 380/01.

1. In applicazione dell'art. 23, comma 7 del DPR 380/01, in caso di omessa presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, ovvero nel caso di omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecuniaria nella misura pari a **€ 516,00** (cinquecentosedici/00).
2. Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorsi i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Dirigente adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del DPR 380/01 (Segnalazione certificata di agibilità)

L'art. 24, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 prevede che: “la mancata presentazione della segnalazione (ndr: segnalazione certificata di agibilità) comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria **da € 77 (settantasette/00) a € 464 (quattrocentocentosessantaquattro/00)**”. Per detta sanzione, a carico dell'intestatario del titolo edilizio ed aventi causa, ai fini della determinazione in caso di ritardo nella presentazione della SCA vengono di seguito individuati quattro casi:



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

- a. € 77,00 nel caso in cui S.C.A. sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorni dalla data di comunicazione di ultimazione delle opere;
- b. € 150,00 nel caso in cui la S.C.A. sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dalla data di comunicazione di ultimazione delle opere;
- c. € 300,00 nel caso in cui la S.C.A. sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dalla data di comunicazione di ultimazione delle opere;
- d. € 464,00 nel caso in cui la S.C.A. sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dalla data di comunicazione di ultimazione delle opere.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma precedente, la S.C.A. si considera validamente presentata qualora sia corredata dalla integrale e completa documentazione prevista dall'art. 24, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 nonché dalla eventuale ulteriore documentazione prevista dalle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione in materia; in difetto, la data di presentazione della S.C.A. coincide con la data di integrale acquisizione al protocollo dello Sportello Unico per l'Edilizia della suddetta documentazione.

1. Il Dirigente, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non equivale a dichiarazione di efficacia della Scia di agibilità se non sono rispettati tutti gli altri requisiti di legge.

7 – Attività edilizia libera - art. 6 D.P.R. 380/01

1. Possono essere eseguiti, **senza necessità di acquisire alcun titolo edilizio** e senza necessità di presentare al Comune alcuna comunicazione di avvio dei lavori, gli interventi di attività edilizia libera elencati all'art. 6 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve comunque le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. **Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 lett. e-bis), del D.P.R. n. 380/2001** (*opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee*) sono soggetti alla preventiva presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della comunicazione di avvio dei lavori in assenza della quale i manufatti eventualmente realizzati saranno considerati privi di titolo abilitativo e, pertanto, assoggettati alle sanzioni previste dalla Parte I – Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, dalla L.R. n. 15/2008 e dal presente Documento in funzione dello specifico caso.
3. I manufatti di cui al comma precedente, eseguiti in assenza della preventiva comunicazione di avvio dei lavori, non potranno essere legittimati attraverso l'istituto dell'accertamento di conformità e, pertanto, **dovranno essere rimossi**.

8 - Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali art. 15 della L.R. 15/08

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis, legge n.164 del 2014, prevede: *“L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salvo applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima”*.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

2. Ai sensi dell'**art. 15, comma 3, della L.R. n. 15/2008**, in caso di interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, l'**accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi**, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 20.000,00 determinata in relazione all'entità dell'opera.
3. Tali sanzioni, in relazione all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, sono così determinate per Tipologia degli interventi, per percentuali di volumi in caso di Ampliamenti, e in base ai mc per gli Edifici principali (ex novo)

Demolizione + sanzione per verbale di inottemperanza	
Tipologia degli interventi	Sanzione
Opere non quantificabili in termini di volume e superfici	€ 2.000,00
Tettoie, gazebo, pergolati, porticati etc. non rientranti nella fattispecie di cui al D.M. 02.03.2018	€ 2.500,00
Edifici pertinenziali e accessori (con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile)	€ 3.000,00
Ampliamenti in termini di volume	
Ampliamento minore o uguale al 20% del volume autorizzato	€ 4.000,00
Ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% del volume autorizzato	€ 5.000,00
Ampliamento superiore al 50% del volume autorizzato	€ 6.000,00
Edifici principali (ex novo)	
Volume minore o uguale a 100 mc	€ 8.000,00
Volume compreso tra 100 mc e 300 mc	€ 11.000,00
Volume compreso tra 300 mc e 600 mc	€ 14.000,00
Volume compreso tra 600 mc e 900 mc	€ 17.000,00
Volume superiore a 900 mc	€ 20.000,00

4. **In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27 comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, la sanzione è sempre irrogata nella misura massima pari ad € 20.000,00.**



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

5. Ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 15/08 le variazioni essenziali effettuati su immobili sottoposti a vincolo sono considerati in **totale difformità dal titolo abilitativo**.
6. Le condizioni di totale difformità o di variazione essenziale sono determinate con riferimento alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. n. 15/2008, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, in funzione delle disposizioni legislative che si applicano al procedimento sanzionatorio.

9 - 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

1. Ai sensi dell'**art. 16 comma 3**, della L.R. n. 15/2008 qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, **non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusivamente eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi, il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria nella misura pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile** conseguente alla esecuzione delle opere abusive (AVV).
2. L'aumento del valore di mercato (AVV) è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, secondo le disposizioni del punto 16 del presente Documento. In tale caso è **comunque dovuto il contributo di costruzione** di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche.
3. Ai sensi dell'art. 33 commi 3 e 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'**art. 16 commi 4 e 5**, della L.R. n. 15/2008, qualora le opere siano state eseguite sui beni ricompresi fra quelli indicati dalla **parte seconda** del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo 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 criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una **sanzione pecuniaria da € 2.500,00 euro a € 25.000,00**, determinati rispetto alle seguenti casistiche:

1. Immobile non vincolato: <i>demolizione o se non possibile demolizione, sanzione pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile.</i>	
2. Immobile vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 24/04: <i>ripristino dello stato dei luoghi + sanzione da 2.500 a 25.000 euro.</i>	
	Tipo di immobile
Tipologia degli interventi	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 parte II
Procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della L.R. n. 15/2008 (da € 2.500,00 a € 25.000,00)	
Opere non quantificabili in termini di volume e superfici	€ 2.500,00



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

Mutamento di destinazione d'uso	€ 5.000,00
Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 10.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma degli edifici	€ 15.000,00
Ripristino di edifici crollati o demoliti	€ 20.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici	€ 20.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici	€ 25.000,00

4. Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004 resta fermo quanto previsto dall'art. 167 del medesimo decreto legislativo.
5. Ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 15/08 le variazioni essenziali effettuati su immobili sottoposti a vincolo sono considerati in **totale difformità dal titolo abilitativo**.

10 - Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio art. 18 della L.R. 15/08

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. n. 15/2008 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 **triplo del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e successive modifiche, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se **ad uso residenziale**, e pari al **triplo del valore venale**, per le opere adibite ad **usì diversi da quello residenziale**, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.
2. Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della L.R. n. 15/2008 qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, **non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3** della L.R. n. 15/2008, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di 30.000,00, in relazione alla gravità dell'abuso, come di seguito determinati:

Demolizione o, se non è possibile la demolizione, sanzione pari al triplo del costo di produzione se residenziale o triplo del valore venale se non residenziale – se non possibile determinare valore di mercato sanzione da 3.000 a 30.000 euro.

Tipologia degli interventi	Tipo di immobile



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

	Immobile vincolato ai sensi del d. lgs. n. 42/2004 parte II e III	Immobile non vincolato
Opere non quantificabili in termini di volume e superfici	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Tettoie, gazebo e pergolati non rientranti nella fattispecie di cui al D.M. 02.03.2018	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Locali o edifici pertinenziali e accessori	€ 6.000,00	€ 5.000,00
Mutamento della destinazione d'uso		
Mutamento della destinazione d'uso che non implichia variazione degli standard previsti dal D.M. lavori pubblici 2 aprile 1968 senza opere	€ 3.000,00	€ 2.000,00
Mutamento della destinazione d'uso che non implichia variazione degli standard previsti dal D.M. lavori pubblici 2 aprile 1968 con opere	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Ristrutturazione edilizia (art. 10, comma 1, lett. "c", d.P.R. n. 380/2001)		
Modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 6.000,00	€ 5.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma degli edifici	€ 10.000,00	€ 9.000,00
Ripristino di edifici crollati o demoliti	€ 12.000,00	€ 11.000,00
Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato (senza incremento di volume)	€ 12.000,00	€ 11.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici		
Volume minore o uguale a 100 mc	€ 17.000,00	€ 15.000,00
Volume compreso tra 100 mc e 300 mc	€ 22.000,00	€ 20.000,00
Volume compreso tra 300 mc e 500 mc	€ 27.000,00	€ 25.000,00
Volume superiore a 500 mc	€ 30.000,00	€ 28.000,00



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

3. Ai sensi del comma 4-bis dell'art. 18 della L.R. 15/08 gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della l. 10/1977, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 *bis* del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 34 ter dello stesso d.p.r. 380/2001, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.
4. Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004 resta fermo quanto previsto dall'art. 167 del medesimo decreto legislativo.

11 - 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. 19 L.R. 15/08

1. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15/2008, nel caso di interventi edilizi di cui all'**articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001** e successive modifiche, nonché **mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria senza opere ovvero con opere riconducibili agli interventi previsti dagli articoli 6 e 6 bis del d.p.r. 380/2001** e successive modifiche, in assenza della prescritta segnalazione certificata di inizio attività o in difformità dalla stessa, applica **una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile da un minimo di € 1.500,00 euro ad un massimo di € 15.000,00**, in relazione alla gravità dell'abuso.
2. L'aumento del valore venale (AVV) è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, secondo le disposizioni del punto 16 del presente documento.
3. Fatto salvo quanto previsto per i beni paesaggistici dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, qualora le opere eseguite in assenza di segnalazione certificata 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 e successive modifiche, **su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti**, l'ente preposto alla tutela del vincolo ingiunge 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 e applica una sanzione pecuniaria da un minimo di **€ 2.500,00 euro ad un massimo di € 25.000,00**, in relazione alla gravità dell'abuso.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati in base a leggi statali e regionali e ad altre norme urbanistiche vigenti demolizione + sanzione pecuniaria da € 2.500,00 euro ad un massimo di € 25.000,00.

Tipologia degli interventi	Sanzione
Opere che comportano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche.	€ 2.500,00
Recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario.	€ 5.000,00
Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili	€ 8.000,00



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

Realizzazione di locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili	€ 10.000,00
Inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici (ad esempio l'installazione di canne fumarie sui prospetti)	€ 15.000,00
Inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempre vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico.	€ 15.000,00
Rispristino e sostituzione elementi costitutivi dell'edificio.	€ 20.000,00
Interventi su parti strutturali dell'edificio	€ 25.000,00

4. Ai sensi del comma 5 dell'art.37 del DPR 380/01 e fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del D.P.R. 380/01 la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

12 - Interventi eseguiti in assenza della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) art. 6bis D.P.R. 380/01 comma 5

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 la mancata presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) comporta la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.
2. La sanzione di cui al comma precedente si applica anche nel caso siano riscontrati interventi eseguiti in difformità dalla C.I.L.A. ed aventi rilevanza edilizia, fatte salve le eventuali maggiori e diverse sanzioni come previste dalla legge e dal presente Documento.
3. La sanzione di cui al comma 1 ed al comma 2 è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

13 – Accertamento di conformità art. 22 L.R. 15/08

1. Ai sensi dell'art. 22 commi 1 e 2 della L.R. n. 15/2008:

Nei casi previsti dagli **articoli 15 e 16**, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può ottenere il **permesso di costruire in sanatoria**, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, e 16, 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 domanda**.

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



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

2. In attuazione dell'art. 22 commi 1 e 2 della L.R. n. 15/2008 il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) **Casi previsti dagli articoli 15** (*Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*) **e 16** (*Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*): **importo pari a due volte il contributo di costruzione.**
- b) **Casi previsti dal comma 2 e dall'articolo 18** (*Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*) nonché nel caso di **realizzazione di opere riconducibili a variazioni essenziali di cui all'articolo 17**, di un importo pari a **due volte il contributo di costruzione aumentato del 20 per cento**. Non si applica l'aumento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Calcolo oblazione di cui all'art. 22 comma 3 let. a) della L.R. 15/08

- **Conformità asincrona** = Contributo di costruzione x 2 + 20%
 - **Doppia conformità** = Contributo di costruzione x 2
- c) **Casi previsti dal comma 2 e dall'articolo 19** (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*): importo pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro**. Tali importi sono ridotti nella misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza. L'aumento del valore venale sarà calcolato secondo le disposizioni del punto 16 del presente Documento.

Calcolo oblazione di cui all'art. 22 comma 3 let. b) della L.R. 15/08

- **Conformità asincrona** = Aum. Valore venale X 2 (Minimo 1.032 euro - Massimo 10.328 euro)
- **Doppia conformità** = Aum. Valore venale X 2 (Minimo 516 euro - Massimo 5.164 euro)

In sede di istanza di accertamento si dovrà corrispondere la sanzione minima. Successivamente, il responsabile del procedimento applicherà la sanzione definitiva, a conguaglio, sulla base della perizia giurata redatta da tecnico abilitato, attestante l'aumento del valore venale dell'immobile oggetto della presentazione del titolo edilizio in sanatoria.

Spetta al responsabile del procedimento l'applicazione della sanzione, primariamente in base al requisito di doppia conformità o conformità asincrona, secondariamente secondo le soglie minime e massime.

3. In conformità alle Linee di indirizzo MIT (3.5.6) il pagamento delle sanzioni si articola in due fasi:
 - **il pagamento del contributo dovuto**, a titolo di anticipazione dell'oblazione (sanzione), ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria. A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un valore autonomamente stabilito dal richiedente. **Va evidenziato che ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 5 del DPR 380/01 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo.**
 - **il pagamento del conguaglio** risultante dalla differenza del valore dell'oblazione (sanzione), determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

4. In conformità a quanto previsto dalle Linee di indirizzo MIT (3.5.7) *“meccanismo di formazione del silenzio assenso”, intervenuto il silenzio assenso, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, il titolo non è idoneo a produrre i suoi effetti.* Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell’immobile.

14 –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

1. Ai sensi del comma 4 bis dell’art. 15 della L.R. 15/08 *Gli interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della l. 10/1977, e che non sono riconducibili ai casi di cui all’articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell’articolo 34 ter dello stesso D.P.R. 380/2001, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*
2. Ai sensi del comma 3 dell’art. 34-ter del DPR 380/01 la regolarizzazione di tali interventi avviene mediante *presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell’articolo 36-bis, comma 5.* Pertanto per la determinazione dell’oblazione di cui all’art. 34-ter comma 3 si rimanda all’art. 22 comma 3 let. c) della L.R. 15/08, come, peraltro indicato nel modello SCIA approvato dalla Regione Lazio con Determinazione n. G05745 del 09.05.2025.

15 – Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d’ufficio o in via giurisdizionale art. 20 della L.R. 15/08

1. **Ai sensi dell’art. 20 della L.R. 15/08** in caso di permesso di costruire annullato 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 22 della L.R. 15/08.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell’articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, qualora il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerti l’inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

16 – Modalità per la determinazione dell’aumento del valore venale o del valore di mercato dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

Il Valore Venale di un immobile rappresenta il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi a seguito di una libera contrattazione di mercato. Rappresenta, quindi, una stima del prezzo al quale un immobile potrebbe essere venduto in una trattativa libera di mercato, in condizioni ideali.

Per calcolare il Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- superficie convenzionale calcolata in analogia con quanto previsto dall’articolo 13 della Legge 392/1978 sull’equo canone.;
- stato di conservazione;
- Valore di mercato unitario.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

Inoltre, nella stima del valore venale di un immobile concorrono una serie di fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

- caratteristiche dell'immobile: anno di costruzione, condizioni generali; qualità dei materiali; superficie e numero di locali; ecc.
- ubicazione dell'immobile.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di un immobile si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell’Agenzia del Territorio, inerenti all’Osservatorio del mercato immobiliare. Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell’interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Per ottenere il Valore di Mercato dell’immobile si farà riferimento ai dati dell’ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione, tratti dall’“Osservatorio del Mercato immobiliare”, la banca dati che l’Agenzia del territorio rende disponibile in rete (indirizzo del sito: www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorio immobiliare), distinti in base all’**ubicazione** dell’immobile sul territorio comunale, alla **destinazione d’uso**, allo stato di **conservazione** ed alla **tipologia** edilizia, rese disponibili in rete all’indirizzo <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) e relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Cassino.

In merito, si precisa che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione (ammesso che tali quotazioni siano disponibili), verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- sempre per lo stesso principio, poiché l’Osservatorio fornisce per ciascuna interrogazione una fascia di valori di mercato, si prende il valore medio della fascia;
- ove non sia possibile ricondurre il singolo caso in una delle tipologie indicate, si procederà per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame.

Al valore di mercato medio dell’immobile come sopra dedotto sono poi applicati i **coefficienti correttivi previsti** nel presente documento in analogia con quanto previsto dalla Legge 392/1978 sull’equo canone.

17 – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 42 D.P.R. 380/01

Dette sanzioni sono esattamente disciplinate all’art. 42 D.P.R. 380/01 al quale si rimanda.

18 – 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.

In caso di interventi di abusivismo edilizio non individuati espressamente nel presente Documento e ivi assoggettati a specifica disciplina, le relative sanzioni amministrative pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione, saranno determinate a discrezione del dirigente competente, proporzionalmente all’entità ed alla gravità degli abusi, cercando di assimilare per analogia le tipologie di abuso a quelle individuate nei punti precedenti.

19 –Rateizzazione delle sanzioni

Considerati i consistenti importi derivati dall’applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla suddetta normativa, il Comune può disporre la possibilità di rateizzazione degli importi sanzionatori applicati, con le dovute garanzie prestate a favore dell’Ente.

Si ritiene di poter esprimere in tal senso l’indirizzo di questo Ente, autorizzando i servizi competenti ad accordare, su richiesta dei cittadini interessati, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sopracitata con le seguenti modalità:



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A.G.T. 1

–SUE –Edilizia Privata, autorizzazioni ed agibilità –Entrate oneri urbanistici –Condono Edilizio –controllo attività edilizia – abusi edilizi

- a) Fino ad un massimo di quattro rate trimestrali per sanzioni di importo complessivo compreso tra un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 5.000,00 compreso;
- b) Fino ad un massimo di otto rate trimestrali per sanzioni di importo complessivo compreso tra un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00 compreso;
- c) Fino ad un massimo di dodici rate trimestrali per sanzioni di importo complessivo compreso tra un minimo di € 10.000,00 ad un massimo di € 20.000,00 compreso;
- d) Fino ad un massimo di sedici rate trimestrali per sanzioni di importo complessivo superiore a € 20.000,00;

La rateizzazione sarà subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di una garanzia a favore del Comune di Cassino, più precisamente la garanzia potrà essere prestata a condizione che gli interessati presentino apposita istanza al Responsabile del Servizio AGT1 provvedendo alla costituzione di idonea polizza fidejussoria a favore del Comune a garanzia del pagamento di cui sopra.

La polizza in questione:

- ✓ dovrà indicare chiaramente l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- ✓ dovrà procedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui all'art. 1944 comma 2 del codice civile;
- ✓ dovrà provvedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Cassino;
- ✓ dovrà avere validità pari alla durata del periodo di rateizzazione richiesto aumentato di mesi sei;
- ✓ dovrà contenere la prescrizione che rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Comune di Cassino;

Gli importi rateizzati verranno maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al momento della concessione della rateizzazione.

Il mancato pagamento anche di una sola rata determinerà la decadenza dal beneficio del termine con conseguente diritto del Comune di Cassino a ottenere il pagamento, in un'unica soluzione, dell'intero importo al netto degli acconti eventualmente versati con facoltà di immediato incameramento della polizza fidejussoria costituita a garanzia degli adempimenti ed obbligazioni pecuniarie senza alcuna previa diffida.

20 – Norme finali

Le disposizioni del presente documento si applicano ai procedimenti amministrativi che, alla data di approvazione del documento stesso, non siano stati 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 nel presente Documento devono sempre intendersi nella formulazione vigente. Eventuali modifiche apportate dal legislatore, nazionale e regionale, alle normative citate nel presente Documento si intendono automaticamente recepite, senza necessità di provvedimenti espressi, nel Documento stesso purché non modifichino sostanzialmente le modalità operative ed i principi dai quali il Documento trae legittimazione.

21 – Destinazione dei proventi

I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Documento, sono disciplinati dall'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2008.