



Patrimonio Mondiale U.N.E.S.CO.
Parco Artistico, Naturale
e Culturale della Val d'Orcia



Città di Pienza

1996-2016

XX ANNIVERSARIO
PIENZA PATRIMONIO
MONDIALE UNESCO



Patrimonio Mondiale
U.N.E.S.CO
CENTRO STORICO

**REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI
EDILIZIE AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII
DELLA L.R. 65/2014**

Delibera di Consiglio comunale n. 29 del 09/04/2019

1. Oggetto e ambito di applicazione del Regolamento

Il presente regolamento definisce criteri e modalità da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili a tutte le tipologie di sanzioni previste dalla l.r. 65/2014 che prevedano la determinazione del valore venale dell'immobile quali:

- art. 196: *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* - comma 8°
- art.199: *Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali* - comma 2°
- art. 200: *Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa* – commi 1° e 6°
- art. 201: *Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni* - comma 2°
- art. 204: *Annullamento del permesso di costruire* - comma 2°
- art. 206: *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* - comma 2°

e l'applicazione di sanzioni forfetarie che vanno da una sanzione minima ad una sanzione massima quali:

- art. 199: *Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali* - comma 3°
- art. 200 *Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa* - comma 5°
- art. 209 *Accertamento di conformità* - comma 6°

Tale modalità potrà comunque essere adottata dall'UTC in tutte le casistiche che prevedano l'applicazione di sanzioni relative all'attività edilizia/urbanistica sulla base della determinazione dell'aumento del valore venale di un immobile .

Il criterio utilizzato al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari"; questo non esclude comunque, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

2. Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

2.1. Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile (**Avv**) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (**Va**) ed il valore venale precedente l'esecuzione delle opere (**Vp**), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfetarie (da un minimo ad un massimo) è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00

2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

1. **Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
2. **Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli

interventi eseguiti.

3. **Superficie Convenzionale (Sc)** : è pari alla *Superficie Utile Lorda (Sul)* dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98, recante titolo: "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96". E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile. Essa si calcola sia in funzione dello stato attuale dell'immobile che in funzione dello stato precedente i lavori da sanzionare.
4. **Coefficiente di rettifica del valore precedente (a)**: da applicare esclusivamente al Valore di riferimento *precedente (Vp)* in funzione della tipologia di intervento eseguito ; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

2.3 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente e riassunti nei sottostanti punti 2.4 e 2.5.

2.4 - Valore Unitario di riferimento - Valore Attuale (Va) -

Il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al **Valore di Mercato Medio (Vm)** espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Il **Valore Attuale (Va)** è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento Attuale* e la **superficie convenzionale attuale (Sa)** così come risulta a seguito dell'intervento.

Quindi: $Va = \text{Valore Unitario (Vm)} \times \text{Superficie conv. Attuale (Sa)}$

2.5 - Valore Venale Precedente all'intervento (Vp) -

Il *Valore Venale Precedente* è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* come determinato al precedente punto 2.4 per la superficie **convenzionale precedente (Sp)** prima dell'intervento per il coefficiente di rettifica **(a)** di cui al paragrafo che segue.

Il *Valore Unitario di Riferimento Precedente* corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al *Valore di Mercato Medio* espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Quindi: $VP = \text{Valore Unitario} \times \text{Superficie conv. Precedente} \times \text{coeff. (a)}$

2.6 - Coefficiente di rettifica (a) del valore precedente

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato/precedente" e lo "stato attuale/modificato" riconducendo l'intervento alle definizioni date dagli articoli 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014. Si precisa inoltre quanto segue:

1. In caso di interventi diversi sul medesimo edificio (esempio: ampliamento e ristrutturazione), autonomi funzionalmente, il calcolo deve essere eseguito per parti di edificio, applicando i coefficienti di rettifica alle singole porzioni interessate dalla specifica tipologia d'intervento.
2. in caso di nuova costruzione o ampliamento, non si deve applicare il coefficiente correttivo. L'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di nuova costruzione o ampliamento. Si precisa che per ampliamento, si intende la realizzazione di volumi completamente abusivi, derivanti da vere e proprie addizioni volumetriche. Per gli incrementi volumetrici derivanti da variazioni dimensionali realizzati in corso d'opera, in difformità dai titoli abilitativi regolarmente rilasciati nei casi previsti agli artt. 196-197 e 198 della legge 65/2014, è prevista l'applicazione del coefficiente indicato nella tabella che segue:

Tabella A – coefficiente di rettifica in base al tipo di intervento

Coefficiente di rettifica (a)	
art. 135, comma 2 lettera a): interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	0,99
art. 135, comma 2 lettera b): gli interventi di manutenzione straordinaria	0,96
art. 135, comma 2 lettera c): gli interventi di restauro e di risanamento conservativo	0,94
art. 135, comma 2 lettera d): gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta "leggera")	0,90
nei casi di ristrutturazione conservativa ai sensi dell'art. 135, comma 2 lettera d) quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta pesante)	0,80
art. 135, comma 2 lettera e): gli interventi pertinenziali con ampliamenti < al 20% del volume in aderenza all'edificio o nella resede dello stesso ovvero con demolizione e accorpamento di volumi secondari nella resede di pertinenza (da applicarsi al solo incremento di superficie del fabbricato principale)	0,40
art. 135, comma 2 lettera e ter): le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;	0,97
Interventi di attività edilizia libera (art. 136) realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni .	0,99
Interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio che hanno comportato incrementi di superficie e volume - (da applicarsi al solo incremento di superficie). Nei casi di provata impossibilità di demolire.	0,40
nei casi di ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera h) e nei casi ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera i)	0,35
art. 134, comma 1 lettera l) gli interventi di sostituzione edilizia (si applica all'intera superficie comprensiva della superficie ampliata)	0,30

2.7 – Aumento del Valore Venale (Avv)

E' determinato dalla differenza tra il Valore Venale Attuale (**Va**) e il Valore Venale Precedente (**Vp**), al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento (**Cd**) dato dalla eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza desumibile dalla Tabella che segue:

Tabella B – Coefficiente di deprezzamento (Cd)

età del fabbricato	coefficiente deprezzamento	età del fabbricato	coefficiente deprezzamento
2	0,98	16	0,80
4	0,95	18	0,77
6	0,90	20	0,74
8	0,88	25	0,68
10	0,86	30	0,60
12	0,84	40	0,58
14	0,82	50	0,40

Per gli interventi in corso o < 2 anni Cd = 1

$\text{Aumento Valore Venale } Avv = (Va - Vp) \times (Cd)$

3. Sanzioni forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste al Titolo VII - Capo II della l.r. 65/2014, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente paragrafo 2.

Le sanzioni sono suddivise per scaglioni, in base a tabelle che riportano intervalli di incremento di valore venale ai quali corrisponde una determinata sanzione, dalla minima prevista, alla massima.

3.1 Opere non valutabili attraverso la consultazione dell'OMI

In tutti i casi di interventi edilizi su manufatti non valutabili mediante l'OMI, l'aumento del valore venale è pari all'importo delle opere eseguite a prezzi correnti, da determinare tramite perizia di stima da parte del tecnico professionista. A tale importo si applica il coefficiente di deprezzamento (Cd).

Nel caso di applicazione di sanzioni forfettarie, in analogia agli altri interventi, le sanzioni si desumono dalle tabelle D-E-F in base all'aumento di valore venale come sopra calcolato.

4. Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni e riportati di seguito in allegato con la sigla A1-A2 e B1-B2.

5. Opere che hanno determinato aumento di volume ma non di superficie

Nei casi di parziale difformità che ha conseguito un aumento di volume e non aumento di superficie, si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie convenzionale (Sc).

Allo scopo dovrà essere considerata l'altezza virtuale (Hv), definita dall'art. 24 comma 3 del DPGR 39/R/2018 e cioè:

“ a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a) “.

L'incremento volumetrico ragguaglio alla superficie, si ottiene dalla relazione seguente:

$$\text{Volume (mc. in parziale difformità) / Hv} = \text{Sc (mq. di superficie convenzionale)}$$

Tale metodo si applica anche nei casi previsti al **punto 7**.

6. Opere non valutabili in termini di superficie e di volume

Relativamente alle opere che non hanno determinato variazioni di superficie e volume, come varianti non presentate a progetti regolarmente assentiti e tutte quelle opere edilizie che non rientrano nella casistica descritta nella tabella di cui all'art. 2, è applicata, la tariffa minima **pari a € 1.000,00**.

Tale sanzione non si applica nel caso tali opere siano funzionali a cambi di destinazione d'uso o diversa utilizzazione delle superfici approvate, come ad esempio da Superficie accessorie (s.n.r) a superfici utili abitabili (sua) eseguiti in corso d'opera, per i quali si applica il calcolo derivante dall'applicazione della tabella 2 in base al tipo di intervento assimilabile.

7. Aumento del valore venale su immobili residenziali - Interventi realizzati in data antecedente al 17/03/1985 – art. 206 bis della legge 65/2014

In applicazione dell'art. 206 bis della legge regionale 65/2014, per le opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo, in data anteriore al 17/03/1985, l'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione di tali opere, da applicarsi nei casi previsti al 1° comma, (quando cioè la prevista demolizione pregiudichi le porzioni di edificio eseguite in conformità dei titoli abilitativi), sarà determinata in misura doppia del costo di produzione stabilito dalla legge 392/78, (equo canone), per le parti dell'opera eseguite in difformità.

Tale conteggio deve essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone, che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità.

- Per quanto attiene al costo di produzione, lo stesso deve essere riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità.
- Al costo unitario di produzione devono essere applicati tutti i coefficienti correttivi previsti dalla suddetta tabella e precisamente relativi alla tipologia, demografia, ubicazione, livello, vetustà e conservazione.
- In relazione al coefficiente di "vetustà", deve essere applicato il coefficiente 1.
- Il conteggio del costo di produzione come sopra calcolato, non deve essere rivalutato e/o attualizzazione e/o aggiornato.
- La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

Qui di seguito sono riportati i costi base determinati dai vari provvedimenti ministeriali nel corso degli anni dal 1975 al 1985.

Tabella C – costo base di produzione

Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale
	regioni centro settentrionali			
fino al 1975	£. 250000	€ 129,11	L.27/7/1978 n. 392 art. 14	G.U. 211 del 29/7/1978
1976	285000	147,19	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1977	325000	167,85	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1978	370000	191,09	DPR 20/7/1979 n. 394	G.U. 229 del 22/8/1979
1979	430000	220,08	DPR 16/5/1980 n. 262	G.U. 170 del 23/6/1980
1980	500000	258,23	DPR 9/4/1982 n. 279	G.U. 144 del 27/5/1982
1981	580000	299,54	DPR 9/4/1982 n. 280	G.U. 144 del 27/5/1982
1982	680000	351,19	DPR 17/5/1983 n. 494	G.U. 259 del 21/9/1983
1983	770000	397,67	DPR 18/4/1984 n. 330	G.U. 196 del 18/7/1984
1984	840000	433,82	DPR 4/6/1985 n. 267	G.U. 140 del 15/6/1985
1985	900000	464,81	DPR 11/7/1986 n. 496	G.U. 191 del 19/8/1986

TABELLA D

Art. 199, co. 3

Quando le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	SANZIONE
< di 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14	1.549,00
10.329,15	15.493,71	2.065,00
15.493,72	20.658,28	2.582,00
20.658,29	25.822,84	3.098,00
25.822,85	30.987,41	3.615,00
30.987,42	36.151,98	4.131,00
36.151,99	41.316,55	4.648,00
41.316,56	46.481,12	5.164,00
46.481,13	51.645,69	5.681,00
51.645,70	56.810,26	6.197,00
56.810,27	61.974,83	6.713,00
61.974,84	67.139,40	7.230,00
67.139,41	72.303,97	7.746,00
72.303,98	77.468,53	8.263,00
77.468,54	82.633,10	8.779,00
82.633,11	87.797,67	9.296,00
87.797,68	92.962,24	9.812,00
> di 92.962,25		10.329,00

TABELLA E

Art. 200, co.5

Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	SANZIONE
< di 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> di 92.962,25		20.670,00

TABELLA F

Art. 209, co. 6

Il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	SANZIONE
< di 10.329,00		1000,00
10.329,00	15.493,71	1.549,00
15.493,71	20.658,28	2.065,00
20.658,28	25.822,84	2.582,00
25.822,84	30.987,41	3.098,00
30.987,41	36.151,98	3.615,00
36.151,98	41.316,55	4.131,00
41.316,55	46.481,12	4.648,00
> 46.481,12		5.164,00

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. _____

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO A1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti ai gruppi R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :				
Fascia/zona	tipologia	Destinazione		
Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio		
Valore mercato max				
CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE				
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)		

PROSPETTO A2

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C

Unità immobiliare appartenenti al gruppo R, (R/1-R/4: Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P, (P/1-P/5: Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C1) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali fino a 25 mq		0,30	
C2) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,10	
C3) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali fino a mq 25		0,15	
C4) - Superficie per balconi e terrazze di pertinenza esclusiva della singola u.i. NON comunicanti con i vani principali per la quota eccedente i mq 25		0,05	
Superfici C1 – C4 di pertinenza a u.i. del gruppo P		0,10	
Vani accessori a servizio diretto delle u.i. di categoria R4		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :					
Fascia/zona		tipologia		Destinazione	
Valore mercato min.				Valore unitario di riferimento (2)	
Valore mercato max				pari al valore di mercato medio	
CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO					
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)		

CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE

Valore prospetto A1	Valore prospetto A2	INCREMENTO (A1 – A2)	Coefficiente di deprezzamento (Cd) per vetustà	Aumento del valore venale AVV

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. _____

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
PROPRIETA'	
EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)	

PROSPETTO B1 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE			
Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)			
Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) - Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :				
Fascia/zona		tipologia		Destinazione
	Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2)	
	Valore mercato max		pari al valore di mercato medio	
CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE				
	Superficie convenzionale (1)		Valore Unitario di Riferimento (2)	Valore Venale Attuale (1) x (2)

PROSPETTO B2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO

Calcolo della superficie convenzionale ai sensi del DPR 138/98 – all. C
 Unità immobiliare appartenenti al gruppo T, (T1-T7: Unità immobiliari a destinazione terziaria)

Composizione dell'unità immobiliare	Superficie reale (mq)	Coeff. % abbatt.	Superficie convenzionale (mq)
A) - Superficie dei vani principali e locali accessori a servizio diretto di quelli principali		-----	
B1) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani principali		0,50	
B2) - Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali NON comunicanti con i vani principali		0,25	
C) - Superficie per balconi e terrazze e simili		0,10	
D) - Superficie di locali accessori a servizio diretto di quelli principali di immobili di categoria T1 (negozi e simili)		0,50	
TOTALE superficie convenzionale (1)			

Nota:

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento (€ /mq) Rif. OMI :				
Fascia/zona		tipologia		Destinazione
	Valore mercato min.		Valore unitario di riferimento (2) pari al valore di mercato medio	
	Valore mercato max			
CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE ALL'INTERVENTO				
Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	Coefficiente di abbattimento (a) in base all'intervento	Valore venale prima dell'intervento (1) x (2) x (a)	

CALCOLO INCREMENTO DI VALORE VENALE E CORRISPONDENTE SANZIONE

Valore prospetto B1	Valore prospetto B2	INCREMENTO (B1 – B2)	Coefficiente di deprezzamento (Cr) per vetustà

Estratto

D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA'

IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento