

ALLEGATO B

Criteria e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio

1. Metodo di calcolo dell'aumento di valore venale ai fini dell'applicazione degli Art. 199 c.2, 200 c.1 e c. 5, art. 201 c. 2, 204 c.1, 206 c.2 della L.R. 65/2014.

Determinazione dell'incremento del valore venale

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'incremento del valore venale (IVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula

$$IVV = (VVA - VVP)$$

Dove:

VVA è il Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

Calcolo del valore venale attuale

Il valore venale attuale (VVA) è dato dalla seguente formula

$$VVA = VUR \times SC$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

Di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile, e viene rettificato secondo i seguenti criteri:

$$VUR = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times CT \times CD \times CU \times CP \times CC \times CV$$

CT (coefficiente per tipologia)

Parametra il valore alla tipologia dell'edificio

| TIPO DI ABITAZIONE | CATEGORIA CATASTALE | COEF. |
|---------------------------|---------------------|-------|
| Signorili | A1 | 2,00 |
| Civili | A2 | 1,25 |
| Economiche | A3 | 1,05 |
| Popolari | A4 | 0,80 |
| Ultrapopolari | A5 | 0,50 |
| Rurali | A6 | 0,70 |
| Villini | A7 | 1,40 |
| Alloggi tipici dei luoghi | A11 | 0,80 |

CD (coefficiente per demografia del comune) = 0.90 relativo a comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti

CU (coefficiente di ubicazione)

Parametra il valore in rapporto alla zona in cui ricade l'edificio

| ZONE | COEF. |
|-------------------|-------|
| Agricole | 0,85 |
| Centro edificato | 1,00 |
| Centro storico | 1,10 |
| edifici degradati | 0,79 |

CP (coefficiente di piano) applicabile ad immobili con almeno tre piani fuori terra

Parametra il valore in relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare

| ABITAZIONI SITUATE AL PIANO | COEF. |
|-----------------------------|-------|
| Seminterrato | 0,80 |
| Terreno | 0,90 |
| Intermedio e ultimo (*) | 1,00 |
| Attico (*) | 1,20 |

(*) per le abitazione situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

CC (coefficiente di conservazione)

Riduce il valore in relazione al suo stato di conservazione

| STATO | COEF. |
|----------|-------|
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,80 |
| Scadente | 0,60 |

CV (coefficiente di vetustà)

Riduce il valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile

| | | | | | | | | | | | | |
|--------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| Anni | 1-5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| Coeff. | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 0,95 | 0,94 | 0,93 | 0,92 | 0,91 | 0,90 | 0,89 |
| Anni | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Coeff. | 0,88 | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,845 | 0,84 | 0,835 | 0,83 | 0,825 | 0,82 | 0,815 | 0,81 |
| Anni | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| Coeff. | 0,805 | 0,80 | 0,795 | 0,79 | 0,785 | 0,78 | 0,775 | 0,77 | 0,765 | 0,76 | 0,755 | 0,75 |
| Anni | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | oltre | | |
| Coeff. | 0,745 | 0,74 | 0,735 | 0,73 | 0,725 | 0,72 | 0,715 | 0,71 | 0,70 | 0,70 | | |

Calcolo del valore venale precedente

Il valore venale precedente (VVP) è dato dalla seguente formula

$$\mathbf{VVP = VURP \times SC \times CR}$$

Dove:

VURP è il valore unitario di riferimento precedente

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento

Il valore unitario di riferimento precedente (VURP) è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

Di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile, e viene rettificato secondo i seguenti criteri:

$$\mathbf{VURP = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times CT \times CD \times CU \times CP \times CC \times CV \times CA}$$

CR (coefficiente di rettifica)

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

| TIPOLOGIA DI INTERVENTO | COEFF. |
|---|--------|
| Nuova edificazione | 0,10 |
| Ristrutturazione urbanistica | 0,10 |
| Sostituzione edilizia | 0,20 |
| Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione con fedele ricostruzione | 0,40 |
| Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti | 0,50 |
| Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti | 0,80 |
| Restauro e risanamento conservativo | 0,90 |
| Manutenzione straordinaria | 0,95 |

CA (coefficiente di abbattimento)

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive:

| Epoca di realizzazione | coef. |
|------------------------|-------|
| post 1985 | 1,00 |
| ante 1985 | 1,05 |
| ante 1967 | 1,10 |

Calcolo della superficie convenzionale

La superficie convenzionale (SC) viene determinata secondo la seguente formula:

$$SC = S \times CS$$

Dove S è la superficie complessiva dell'immobile al netto delle murature.

CS (coefficiente di superficie)

| | |
|--|------|
| Locali primari/di supporto | 1,00 |
| Locali di servizio e accessori (soffitte, cantine, ripostigli) | 0,50 |
| Spazi coperti non chiusi (balconi, logge) | 0,25 |
| Spazi scoperti in godimento esclusivo | 0,15 |

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%

2. Determinazione delle sanzioni forfettarie ai fini dell'applicazione degli articoli 199 c. 3, 200 c. 4 6 della LR 65/2014

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, come determinato ai sensi del presente allegato, sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

Art. 199, comma 3

| <i>Incremento di valore</i> | | <i>Sanzione</i> |
|-----------------------------|-------------|-----------------|
| Da | a | |
| €. 0 | €. 5164,57 | €. 1033,00 |
| €. 5164,58 | €. 10329,14 | €. 1549,00 |
| €. 10329,15 | €. 15493,71 | €. 2065,00 |
| €. 15493,72 | €. 20658,28 | €. 2582,00 |
| €. 20658,29 | €. 25822,84 | €. 3098,00 |
| €. 25822,85 | €. 30987,41 | €. 3615,00 |
| €. 30987,42 | €. 36151,98 | €. 4131,00 |
| €. 36151,99 | €. 41316,55 | €. 4648,00 |
| €. 41316,56 | €. 46481,12 | €. 5164,00 |
| €. 46481,13 | €. 51645,69 | €. 5681,00 |
| €. 51645,70 | €. 56810,26 | €. 6197,00 |
| €. 56810,27 | €. 61974,83 | €. 6713,00 |
| €. 61974,84 | €. 67139,40 | €. 7230,00 |
| €. 67139,41 | €. 72303,97 | €. 7746,00 |
| €. 72303,98 | €. 77468,53 | €. 8263,00 |
| €. 77468,54 | €. 82633,10 | €. 8779,00 |
| €. 82633,11 | €. 87797,67 | €. 9296,00 |
| €. 87797,68 | €. 92962,24 | €. 9812,00 |
| €. > 92962,25 | | €. 10329,00 |

Art. 200, comma 6 4

| <i>Incremento di valore</i> | | <i>Sanzione</i> |
|-----------------------------|-------------|-----------------|
| Da | a | |
| 0 | €. 5164,57 | €. 1033,00 |
| €. 5164,58 | €. 10329,14 | €. 3098,00 |
| €. 10329,15 | €. 15493,71 | €. 4131,00 |
| €. 15493,72 | €. 20658,28 | €. 5164,00 |
| €. 20658,29 | €. 25822,84 | €. 6197,00 |
| €. 25822,85 | €. 30987,41 | €. 7230,00 |
| €. 30987,42 | €. 36151,98 | €. 8263,00 |
| €. 36151,99 | €. 41316,55 | €. 9296,00 |

| | | |
|---------------|-------------|-------------|
| €. 41316,56 | €. 46481,12 | €. 10329,00 |
| €. 46481,13 | €. 51645,69 | €. 11362,00 |
| €. 51645,70 | €. 56810,26 | €. 12394,00 |
| €. 56810,27 | €. 61974,83 | €. 13427,00 |
| €. 61974,84 | €. 67139,40 | €. 14460,00 |
| €. 67139,41 | €. 72303,97 | €. 15493,00 |
| €. 72303,98 | €. 77468,53 | €. 16526,00 |
| €. 77468,54 | €. 82633,10 | €. 17559,00 |
| €. 82633,11 | €. 87797,67 | €. 18592,00 |
| €. 87797,68 | €. 92962,24 | €. 19625,00 |
| €. > 92962,25 | | €. 20670,00 |

3. Determinazione delle sanzioni ai fini dell'applicazione dell'art. 209 comma 6ter della LR 65/2014

| Tipo di intervento | Sanzione | |
|--|---|--|
| | Opere in assenza del titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali | Opere in parziale difformità dal titolo |
| a) | | |
| Demolizione non preordinata alla ricostruzione | € 1.033,00 | 1.000,00 |
| Manutenzione straordinaria Per interventi soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 135 comma 2 della LR65/2014 | € 1.033,00 per sole opere interne o esterne in facciata € 1.549,00 in tutti gli altri casi | € 1.000,00 |
| Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (L 13/89) | € 1.033,00 | € 1.000,00 |
| Restauro e risanamento conservativo | <p>Nei casi onerosi: -Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 1.000,00 e € 5164,00 (oltre alla corresponsione del contributo stesso)</p> <p>Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 1.549,00 per sole opere interne o esterne - sanzione pari a € 2.065,00 negli altri casi; - sanzione e pari a € 4.130,00 per interventi eseguiti su immobili ricadenti in zona A o assimilabile (come da allegato alle NTA del PO), in immobili schedati in TA come di Rilevante Valore (RV), Valore medio (V), su immobili con vincolo puntuale (Parte II, Titolo I, Capo I del Dlgs 42/2004)-</p> | <p>Nei casi onerosi: - sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 1.000, 00 e € 5.164,00 (oltre alla corresponsione del contributo-stesso)</p> <p>Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.064,00</p> |
| Ristrutturazione edilizia per gli interventi che non comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, e cambio di destinazione d'uso per gli immobili in zona A o assimilabili | <p>Nei casi onerosi: -Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 1.000,00 e € 5.164,00 (oltre alla corresponsione del contributo)</p> <p>Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.581,00 - sanzione pari a € 4.646,00 per interventi eseguiti su immobili ricadenti in zona A o assimilabile (come da allegato alle NTA del PO), in immobili schedati in TA come di Rilevante Valore (RV), Valore medio (V), su immobili con vincolo puntuale (Parte II, Titolo I, Capo I del Dlgs 42/2004).</p> | <p>Nei casi onerosi: - € 5.164,00 (oltre alla corresponsione del contributo-stesso)</p> <p>Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.064,00</p> |

4. Determinazione della sanzione ai sensi dell'Art. 1, comma 37, lettera b) della Legge 308/2004

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

| <i>Incremento di valore</i> | | <i>Sanzione</i> |
|-----------------------------|--------------|-----------------|
| Da | a | |
| 0 | €. 5000,00 | €. 3000,00 |
| €. 5000,01 | €. 10000,00 | €. 4000,00 |
| €. 10000,01 | €. 15000,00 | €. 5000,00 |
| €. 15000,01 | €. 20000,00 | €. 6000,00 |
| €. 20000,01 | €. 25000,00 | €. 7000,00 |
| €. 25000,01 | €. 30000,00 | €. 8000,00 |
| €. 30000,01 | €. 35000,00 | €. 9000,00 |
| €. 35000,01 | €. 40000,00 | €. 10000,00 |
| €. 40000,01 | €. 50000,00 | €. 15000,00 |
| €. 50000,01 | €. 60000,00 | €. 20000,00 |
| €. 60000,01 | €. 70000,00 | €. 25000,00 |
| €. 70000,01 | €. 80000,00 | €. 30000,00 |
| €. 80000,01 | €. 90000,00 | €. 35000,00 |
| €. 90000,01 | €. 100000,00 | €. 40000,00 |
| Oltre €.100000 | | €. 50000,00 |