

Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come 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.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

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 (*Minimo*) 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.Superficie Convenzionale: è pari alla superficie dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione.

La porzione di unità immobiliare da assoggettare a calcolo è determinata dal Responsabile del Procedimento sulla base della superficie dei locali interessati da interventi e non potrà comunque essere inferiore alla superficie del singolo locale.

Qualora non diversamente determinata dal richiedente il responsabile del procedimento potrà assumere quale superficie convenzionale quella catastale.

La superficie convenzionale è rettificata in base ai parametri previsti nel seguente prospetto di calcolo.

TIPOLOGIA	PERCENTUALE
UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA	100 %
AUTORIMESSE SINGOLE	50 %
POSTO MACCHINA IN AUTORIMESSE DI USO COMUNE	20 %
BALCONI, TERRAZZE, CANTINE ED ALTRI ACCESSORI SIMILI	25 %
SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE IN GODIMENTO ESCLUSIVO	15 %
SUPERFICIE CONDOMINIALE A VERDE NELLA MISURA CORRISPONDENTE ALLA QUOTA MILLESIMALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	10 %

3.Coefficiente di rettifica del valore di mercato.

E' il coefficiente da applicare al Valore di Mercato, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

INTERVENTO	COEFFICIENTE
DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI	0,60
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	0,40
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	0,20
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0,10

4. Determinazione dell'aumento valore venale

La determinazione dell'aumento del valore venale avviene attraverso la moltiplicazione della superficie convenzionale di cui al punto 2 per il valore di mercato (punto 1) ridotto sulla base dei coefficienti di cui al punto 3.

5. Classi di aumento del valore venale e relativo intervallo della sanzione.

In relazione all'aumento del valore venale determinato ai sensi del punto 4 deve essere determinata la relativa classe che individua l'intervallo entro cui determinare la sanzione.

Le classi sono le seguenti:

CL.	AUMENTO DI VALORE VENALE	INTERVALLO SANZIONE
1	Da 0 a 5.000 euro	euro 516,00
2	Da 5.000 euro a 20.000 euro	Da euro 516,00 a euro 1.550,00
3	Da 20.000 euro a 70.000 euro	Da euro 1.550,00 a euro 5.164,00
4	Oltre 70.000 euro	Euro 5.164,00

6. Determinazione della sanzione.

Nei casi previsti per le classi 1 e 4 la sanzione è pari al valore fisso corrispondente.

Per la classi 2 e 3 la sanzione si computa nel modo seguente:

$(\text{differenza tra aumento del valore venale e valore venale minimo}) / (\text{differenza tra valore venale massimo e minimo}) \times (\text{differenza tra sanzione massima e minima}) + \text{sanzione minima}$.

Esempi:

aumento valore venale pari a 3.350 euro = sanzione pari a 516,00 euro (fissa)

aumento valore venale pari a 7.700

$(7.700 - 5.000) / (20.000 - 5.000) \times (1550 - 516) + 516 = 702,12$

aumento valore venale pari a 19.000

$(19.000 - 5.000) / (20.000 - 5.000) \times (1550 - 516) + 516 = 1.481,06$

7. Sanatorie comprendenti interventi di cui all'articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Pur essendo consentita la presentazione di SCIA comprendente opere di cui all'articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001, la sanzione di cui al punto 6 deve essere determinata sulla base dei seguenti principi:

per la classe 1 del punto 5 la sanzione fissa è pari a 1.000 euro,

per la classe 4 è invariata

per le classi 2 e 3 è determinata aggiungendo in luogo di 516 euro, 1.000 euro purché non si ecceda il limite di 5.164 euro.

8. Sanzioni non ascrivibili ad interventi con aumento di valore venale

Nel caso di abusi che non determinino aumenti di superficie e dunque non riconducibili alle tabelle verranno applicate sanzioni come sotto specificato:

1. pensiline e/o gazebo e/o pergolati € 516,00
2. tamponatura , apertura o diverso posizionamento di porte o finestre e/o variazioni di scale esterne € 516,00
3. nuove scale esterne € 516,00
4. nuove recinzioni e/o sistemazioni esterne e/o intubamento di fosse € 1.032,00

5. variazioni a recinzioni autorizzate € 516,00
6. diverso posizionamento sul lotto senza aumento valore venale € 1.032,00
7. variazione della sagoma senza aumento valore venale (gronda modificata, tetto variato, ecc.) € 516,00
8. forni e/o barbecue € 516,00
9. piscine € 1.548,00
10. insegne e/o cartellonistica pubblicitaria € 516,00
11. impianti tecnologici in edifici ad uso Residenziale e Artigianale € 516,00
12. impianti tecnologici in edifici ad uso Direzionale, Commerciale o Terziario € 1.032,00
13. impianti tecnologici in edifici ad uso Industriale (includibili in una volumetria fino a mc.40) € 516,00
14. impianti tecnologici in edifici ad uso Industriale (includibili in una volumetria maggiore di mc.40) € 1.032,00

I punti 2, 3 ,6, 7 e da 12 a 14, se contestuali a interventi la cui sanzione è computata ai sensi degli articoli 6 e 7 del presente documento sono ricompresi nella predetta sanzione.