

**CRITERI E MODALITA' APPLICATIVE PER LA DETERMINAZIONE
DELL'INCREMENTO DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, SANZIONI IN MATERIA
EDILIZIA.**

LINEE GUIDA SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI, PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E OBLAZIONI PREVISTE DEL D.P.R. 380/2001 e s.m.i. E DALLA L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE

1) DEFINIZIONE DI VALORE VENALE

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 addivenire al **valore venale** occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale;
- b) stato di conservazione;
- c) valore di mercato unitario.

La superficie convenzionale viene calcolata in analogia con quanto previsto dall'art. 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone.

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

a) caratteristiche dell'immobile:

- anno di costruzione;
- condizioni generali;
- qualità dei materiali;
- superficie e numero dei locali;

b) ubicazione immobile:

- disponibilità di collegamenti e trasporti;
- presenza di servizi nelle vicinanze;
- vista panoramica;

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 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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 stabilisce di fare 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, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Capraia e Limite.

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'O.M.I. 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 applicati i coefficienti correttivi previsti nel presente documento in analogia con quanto previsto dalla Legge 392/1978 sull'equo canone.

2) DEFINIZIONE DI AUMENTO DEL VALORE VENALE

A) L'aumento di **valore venale (AVV)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (valore attuale = **VVA**) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (valore precedente = **VVP**), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

B) L'aumento di **valore venale (AVV)** dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$\text{AVV} = (\text{VVA} - \text{VVP})$$

C) Il **valore venale** di un immobile, o propriamente il **valore venale** in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

D) Per determinare quindi, la differenza tra il **valore venale** successivo ed antecedente all'intervento abusivo, si procede al calcolo del **valore venale** prima e dopo l'abuso.

VALORE VENALE ex ante (precedente l'abuso) = valore di mercato x superficie convenzionale x coefficiente correttivo.

VALORE VENALE ex post (successivo all'abuso) = valore di mercato x superficie convenzionale x coefficiente correttivo x coefficiente di rettifica (diverso a seconda della tipologia di intervento edilizio).

$$\text{AUMENTO DI VALORE VENALE} = \text{VV ex-post} - \text{VV ex-ante}$$

3) CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)

Il **valore venale** attuale (**VVA**) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (**VUR**) dell'immobile (a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie convenzionale (**SC**), il coefficiente di rettifica (**CR**) ed il coefficiente di abbattimento (**CA**), così come di seguito definiti.

Il **valore venale** attuale (**VVA**) dell'immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula:

$$\text{VVA} = (\text{VUR} \times \text{SC} \times \text{CR} \times \text{CA})$$

dove:

VUR è il valore unitario di riferimento;

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento abusivo;

CR è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale;

CA è il coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive.

3.1) VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

Il valore unitario di riferimento (**VUR**) espresso in €/mq di superficie valutato dal Responsabile del Procedimento sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min-max), rettificato con coefficienti correttivi (**CC**) di seguito riportati:

VUR = valore di mercato (fonte O.M.I.) x CC

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento (valore medio O.M.I.)

CC rappresentano i coefficienti correttivi del costo base per:

- A) classe demografica (CD);
- B) ubicazione (CU);
- C) piano (CP);
- D) stato di conservazione (CM);
- E) categoria catastale (CT);
- F) vetustà (CV).

A) COEFFICIENTI PER DEMOGRAFIA DEL COMUNE (CD)

Il coefficiente per demografia del Comune di Capraia e Limite è pari a 0,80 avendo una popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

B) COEFFICIENTE PER UBICAZIONE (CU)

in relazione alla zona in cui ricade l'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,85 per la zona agricola (Zone "E" secondo il Regolamento Urbanistico/P.O.) ;
- b. 1,00 per le zone edificate; (Zone "B" "C" "D" " " " ") ;
- c. 1,10 per il centro storico. (Zone "A" " " " " " ") .

C) COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

POSIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

- | | |
|-------------------------|------|
| a. piano seminterrato | 0,80 |
| b. terreno | 0,90 |
| c. intermedio ed ultimo | 1,00 |
| d. Attico | 1,20 |

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono ridotti rispettivamente a 0,95 e 1,10.

D) COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (CM)

STATO
normale 1,00

mediocre 0,80

scadente 0,60

Per il calcolo da parte dell'Ufficio Tecnico verrà usato il coefficiente "normale" salvo diversa valutazione risultante da perizia di stima asseverata da un tecnico incaricato dal richiedente, supportato da riprese fotografiche.

E) COEFFICIENTE RELATIVO ALLA CATEGORIA CATASTALE (CT)

abitazioni di tipo signorile	(A1)	2,00
abitazioni di tipo civile	(A2)	1,25
abitazioni di tipo economico	(A3)	1,05
abitazioni di tipo popolare	(A4)	0,80
abitazioni di tipo ultra popolare	(A5)	0,50
abitazioni di tipo rurale	(A6)	0,70
abitazioni di tipo villini	(A7)	1,40
abitazioni tipici del luogo	(A11)	0,80

F) COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione o ristrutturazione dell'immobile, ed è stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento (1%) per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento (0,5%) per gli ulteriori trenta anni.

3.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

1. La superficie convenzionale è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione direttamente interessata dalle opere edilizie abusive, determinata in analogia con quanto previsto dall'art. 13 della Legge 392/1978 sommando i seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) 20 % della superficie del posto auto in autorimesse ad uso comune;
- d) 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine, ed altri accessori ;
- e) 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) 10 % superficie condominiale nella misura corrispondente alla quota millesimale di proprietà;

Le superfici di cui alle lettere a),b) e d) si misurano al netto delle murature.

2. L'elemento della lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

3. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (coefficiente di rettifica) **(CR)**, in funzione della classificazione degli interventi abusivi eseguiti sull'immobile.

4. Qualora la tipologia dell'abuso realizzato sia quantificabile come incremento di volume e non di superficie, il fattore di conversione volume in superficie convenzionale (SC) è il seguente:

$SC = V/5 \times 3.$

3.1.3 COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

1 il coefficiente di rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla classificazione dei lavori abusivamente eseguiti. Il coefficiente (CR) viene graduato alla misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di **valore venale (AVV)** dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova costruzione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione	0,40
ristrutturazione con fedele ricostruzione e addizioni volumetriche	0,50
ristrutturazione con demolizione e ricostruzione volumi secondari	0,60
ristrutturazione con addizioni funzionali	0,70
ristrutturazione conservativa	0,85
restauro e risanamento conservativo	0,90
manutenzione straordinaria	0,95
cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie	0,70

4. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)

1. Il **valore venale** precedente (**VVP**) dell'immobile (ovvero prima dell'abuso) è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (**VUR**) dell'immobile per la superficie convenzionale (**SC**) così come di seguito definita:

$$\mathbf{VPP = VUR \times SC}$$

2. Il valore unitario di riferimento precedente (**VUR**) è individuato dai valori O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Ritardata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art.149 LR 65/2014)

1- La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) deve essere trasmessa entro e non oltre 15 giorni rispetto al termine indicato al comma 3 ;

2- Qualora il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) venga effettuato successivamente alla scadenza indicata la comma 1, sarà applicata la seguente sanzione ai sensi dell'art. 149 comma 3 bis LR 65/2014, quantificata in euro 250,00 .

Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente alla variazione catastale (LR 65/2014 e s.m.i.)

1- La mancata regolarizzazione nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, determinati in 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 516,00.

In caso di interventi di cui all'art. 134 commi 2 e 2 ter, la sanzione dovuta è di euro 1.032,00.

2- Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10 comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00 come previsto dall'art. 203 comma 2.

Omessa o ritardata comunicazione della CIL oppure CILA (art. 136 comma 6 LR. 65/2014)

1- La realizzazione di opere soggette a CIL oppure CILA di cui all'art. 136 comma 2, eseguite in assenza di comunicazione, si regolarizzano mediante presentazione di CIL oppure CILA tardiva con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 (oltre al contributo di costruzione art. 183 comma 3, se dovuto).

2- Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione viene effettuata quando l'intervento risulti ancora in corso di esecuzione.

Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori

1- La mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 250,00 al titolare della pratica edilizia.

2- La mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 250,00 al titolare della pratica edilizia.

3- La mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 D.lgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 250,00 al titolare della pratica edilizia.

4- La mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa vigente di settore in materia di sicurezza, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di € 500,00 al costruttore, salvo ulteriori sanzioni di altri enti preposti alla vigilanza e controllo dei luoghi di lavoro.

5- La mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del DPR 445/2000, e degli altri documenti indicati dal Regolamento Edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 250,00 al direttore dei lavori, o in sua assenza, al titolare della pratica edilizia.

6- La mancata o la ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio, comporta una sanzione pecuniaria di € 250,00.