

ALLEGATO G**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE****DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI****DISCIPLINATE DAL TITOLO VIII DELLA LR 1/05****E DAL D.LGS 42/04****INDICE**

- 1. SCOPO DEL REGOLAMENTO ED AMBITO DI APPLICAZIONE**
- 2. SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CARATTERE EDILIZIO, PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA LR 1/05**
- 3. SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CARATTERE AMBIENTALE, PREVISTE DAL D.LGS 42/04 E S.M.I.**
 - A) Interventi non compatibili con i valori paesaggistici**
 - B) Interventi compatibili con i valori paesaggistici**
- 4. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**
 - 4.1. Criteri Generali**
 - 4.2. Valore Venale Immobile**
 - Fattore 1) Stato di Conservazione
 - Fattore 2) Valore Unitario di Riferimento
 - Fattore 3) Superficie Commerciale
 - 4.3. Determinazione dell'Aumento di Valore Venale Immobile**
 - 4.4. Profitto conseguito mediante la trasgressione**
- 5. TABELLE DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E SCAGLIONI SANZIONI FORFETARIE**
 - TAB N.1** – Sup. Commerciale - Immobili a destinazione abitativa Gruppi: R/1–R/2-R/3
 - TAB N.2** – Sup. Commerciale - Immobili a destinazione abitativa Gruppo R/4
 - TAB N.3** – Sup. Commerciale - Immobili a destinazione terziaria Gruppo T/1
 - TAB N.4** – Sup. Commerciale - Immobili a destinazione terziaria Gruppi: T/2-T/3-T/7
 - TAB N.5** – Scaglioni – Sanzione Art. 134 comma 3° della LR 1/05
 - TAB N.6** – Scaglioni – Sanzione Art. 135 comma 2° della LR 1/05
 - TAB N.7** – Scaglioni – Sanzione Art. 140 comma 6° della LR 1/05
 - TAB N.8** – Scaglioni – Sanzione Art. 167 comma 5° del D.lgs 42/04

1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO ED AMBITO DI APPLICAZIONE

La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1, che al titolo VIII "Sanzioni – Definizioni comuni", prevede, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, l'applicazione di Sanzioni Amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle Sanzioni, generalmente riferite all'aumento del Valore Venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere abusive. Per quanto riguarda le Sanzioni Amministrative relative ai reati Ambientali, il D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali", agli artt. 167e 181, prevede, in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta Autorizzazione Paesaggistica o in difformità di essa per le quali venga accertata la Compatibilità Paesaggistica, che *"... il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima ..."*

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle Sanzioni Amministrative previste dal Titolo VIII della LR 1/05, ritenendo opportuno estendere i sopracitati criteri anche alle Sanzioni Ambientali, artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/04 e s.m.i..

Considerato, che in ambedue le casistiche, Edilizia ed Ambientale, si fa riferimento all'incremento di Valore Venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione, pur specificando che per quanto riguarda la Sanzione Ambientale, il Profitto è dato dalla differenza tra il Valore del Prodotto (quindi anch'esso dall'Incremento di Valore Venale che l'immobile ha assunto con la trasgressione) e il suo Costo di Produzione, pare opportuno stabilire nuovi univoci criteri per la determinazione delle Sanzioni, sia di carattere Edilizio che Ambientale, che rispondano ai fondamentali criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione (Circolare Ministero LLPP n. 325/1966).

Le Sanzioni, pur facendo riferimento ai medesimi criteri per la determinazione dell'Incremento di Valore derivante dalla realizzazione delle opere abusive, sono articolate in relazione alle specifiche fattispecie determinate dalle leggi di riferimento quali:

- Fattispecie in cui la Sanzione è commisurata all'Incremento di Valore Venale dell'Immobile;
- Fattispecie in cui la Sanzione è Forfetaria, viene graduato l'importo della Sanzione, in base ad una griglia in funzione dell'Incremento di Valore Venale dell'Immobile;
- Fattispecie in cui la Sanzione è commisurata al Profitto conseguito mediante la trasgressione.

Le Tabelle Allegate al presente Regolamento al punto 5, dettagliano le modalità applicative delle singole fattispecie.

2 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CARATTERE EDILIZIO, PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA LR 1/05

Le fattispecie in cui la Sanzione è commisurata all'Incremento di Valore Venale sono riferite ai seguenti articoli:

- **Art. 134 c. 2** "Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazione essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79", qualora non sia possibile il ripristino dello stato dei luoghi, il Comune irroga una Sanzione Pecuniaria pari al doppio dell'Aumento di Valore Venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

- **Art. 135 c. 1** "Opere eseguite senza denuncia di inizio attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettera b), d), e) ed f) e comma 2 lettera a), b), c)" comporta la Sanzione Pecuniaria pari al doppio dell'Aumento di Valore Venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

- **Art. 138 c. 1** "Annullamento del permesso di costruire", qualora non sia possibile la rimozione di vizi riscontrati, il Comune applica una Sanzione pari al Valore Venale delle opere abusivamente eseguite e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

- **Art. 139, c. 2 e c. 3** "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità, qualora la demolizione non possa avvenire senza

pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una Sanzione pari al doppio dell'Aumento di Valore Venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

A queste si devono aggiungere le Sanzioni Forfetarie previste dagli artt:

- **Art. 134 c. 3** "Interventi di Ristrutturazione Edilizia (come definiti dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79) eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una Sanzione da €. 1.033,00 a €. 10.329,00";

- **Art. 135 c. 2** "Interventi di Restauro o Risanamento Conservativo (come definiti dalla lettera c) del comma 2 dell'articolo 79) eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e su tutti gli immobili per i quali il vigente PRG prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, per i quali non sia possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, potrebbe essere ordinata la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una Sanzione da €. 1.033,00 a €. 20.670,00";

- **Art. 140 c. 6** "Attestazione di Conformità in Sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4", si prevede l'applicazione di una Sanzione Amministrativa, determinata in ragione della misura e consistenza dell'abuso da €. 516,00 a €. 5.164,00;

3 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CARATTERE AMBIENTALE, PREVISTE DAL D.LGS 42/04 E S.M.I.

Le fattispecie in cui la Sanzione è commisurata al "profitto conseguito mediante la trasgressione" e quindi al maggior Valore Venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione decurtato delle spese di produzione, sono riferite ai seguenti articoli:

- **Art. 167 e art. 181 del D.Lgs. 42/04** Per la realizzazione di lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici senza la prescritta Autorizzazione o in difformità da essa che:

- a) non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) abbiano impiegato materiali in difformità dall'Autorizzazione stessa;
- c) siano configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01;

e che siano stati ritenuti Compatibili con i Valori Ambientali, ".....Qualora venga accertata la Compatibilità Paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima"

A) Interventi, eseguiti in assenza della prescritta Autorizzazione Paesaggistica o in difformità di essa, rientranti nei disposti di cui al comma 4 dell'art.167 o 1-ter dell'art.181, che la CETU, o la Soprintendenza, ha ritenuto NON COMPATIBILI con i valori paesaggistici che gravano sull'area, e che COSTITUISCONO DANNO AMBIENTALE tale da comportare la rimessa in pristino.

Nel caso che la CETU o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, deve essere notificato al responsabile dell'abuso la comunicazione dei pareri della CETU e della Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L.241/90, ed affinché lo stesso possa eventualmente proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato.

Nel caso che le eventuali memorie o la ulteriore documentazione presentata, non portino elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di Autorizzazione Paesaggistica compatibili con il vincolo ambientale attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla Sanzione Demolitoria di cui al comma 1 dell'art.167, in caso di

inottemperanza si provvede d'ufficio la demolizione coattiva secondo i disposti dell'art. 167 c.3 del D.Lgs. 42/04.

Nel caso che tali proposte siano giudicate efficaci per eliminare gli elementi di contrasto rilevanti, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un congruo termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le Sanzioni previste dal successivo punto B).

B) Interventi, eseguiti in assenza della prescritta Autorizzazione Paesaggistica o in difformità da essa, rientranti nei disposti di cui al comma 4 dell'art.167 o 1-ter dell'art.181, che la CETU e la Soprintendenza hanno ritenuto COMPATIBILI con i valori paesaggistici che gravano sull'area.

Tali interventi presuppongono quindi l'applicazione di una Sanzione Pecuniaria secondo i disposti di cui all'art. 167 c.5 del D.Lgs. 42/04, in questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfetariamente, in analogia a procedure di Sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del Valore Venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere decurtato delle spese per tale realizzazione.

Tali interventi presuppongono inoltre l'applicazione di una Sanzione Pecuniaria aggiuntiva.

4. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

4.1 Criteri Generali

Per la determinazione del Valore Venale dell'Immobile, verrà adottata una procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio, la quale gestisce, in base al D.Lgs 300/99, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i connessi servizi estimativi, reperibili in via telematica sul relativo sito internet, e costantemente aggiornati.

L'incremento di Valore Venale dell'Immobile conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso è calcolato come differenza tra il Valore Venale dell'Immobile Precedente l'intervento d'abuso e il Valore Venale dell'Immobile a seguito dell'intervento abusivo, entrambi riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Considerando che l'utilizzazione dei valori contenuti nell'OMI al fine di determinare il Valore Venale di un Immobile, deve peraltro 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.

L'OMI stabilisce attraverso determinati parametri quali Fascia/Zona, Tipologia, Stato di Conservazione un Valore di Mercato minimo e massimo in riferimento alle singole città, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

L'intero territorio comunale di Vaiano risulta suddiviso in due Fasce che rappresentano delle aree territoriali con una precisa collocazione geografica all'interno del Comune stesso. Queste ultime sono così definite: Fascia Centrale e Fascia Rurale.

Ciascuna Fascia a sua volta è suddivisa in Zone le quali individuano Ambiti Territoriali di Mercato Omogeneo, in relazione ai redditi ed ai valori.

La Fascia Centrale, ad oggi, comprende una sola Zona denominata Unica - Vaiano, Sofignano, La Briglia, Schignano ed altre frazioni; anche la Fascia Rurale comprende una unica Zona denominata Agricola di Collina.

Le Tipologie immobiliari fra quelle prevalentemente rilevate dall'OMI nel mercato locale sono:

Residenziale

Ville / Villini
 Abitazioni Signorili
 Abitazioni Civili
 Abitazioni di tipo economico

Accessorie

Posto Auto coperto
 Posto Auto scoperto
 Box
 Autorimesse

Commerciale

Negozi
 Centri Commerciali
 Magazzini

Produttiva

Capannoni tipici
 Capannoni Industriali
 Laboratori

Terziaria

Uffici
 Uffici Strutturati

Per ognuna delle Tipologie di cui sopra l'OMI rileva lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più di un'unità immobiliare residenziale all'interno di una Zona.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data Zona omogenea.

L'OMI inoltre individua, solo per alcune Tipologie, più stati conservativi valorizzati, attribuendo ad ognuno i il relativo intervallo di valori minimo e massimo.

La rilevazione è differenziata in due modalità quali: Rilevazione diretta basata su schede standardizzate realizzate sulla elaborazione di compravendite a campione; Rilevazione indiretta mediante metodologie di compensazione e valutazione proprie dell'estimo.

4.2 Valore Venale Immobile

Una volta stabilita la Tipologia dell'immobile, per addivenire al Valore Venale occorrerà determinare i seguenti fattori:

- 1) Stato di Conservazione
- 2) Valore Unitario di Riferimento
- 3) Superficie Commerciale

Fattore 1)**Stato di Conservazione**

Per individuare lo Stato di Conservazione dell'immobile oggetto di stima, si dovrà verificare quelle che sono le sue caratteristiche intrinseche.

Per quanto sopra si terrà conto degli elementi, se presenti, riportati nella tabella di seguito descritta, ad ognuno dei quali verrà assegnato un punteggio da 1 a 3 a seconda di una valutazione che potrà essere scadente (1), normale (2) oppure ottima (3):

- Facciata
- Infissi
- Pareti e soffitti
- Impianto elettrico
- Pavimenti
- Impianto idrico e servizi igienico-sanitario
- Impianto di riscaldamento
- Impianto di condizionamento
- Impianto di allarme antintrusione
- Ascensore
- Impianto citofonico o videocitofonico
- Impianto fognario

Totale Punteggio / n. elementi presenti = Media

La Media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo Stato di Conservazione dell'immobile da stimare, il quale, se risulterà (1) sarà Scadente, se (2) Normale e se (3) Ottimo.

Nell'ipotesi che, con il procedimento anzidetto, risultasse uno Stato di Conservazione non valorizzato dall'OMI, occorrerà procedere ad un adeguamento del Valore di Mercato minimo e massimo in base allo Stato di Conservazione più prossimo, mediante opportuni coefficienti di adeguamento riportati nella seguente tabella:

<u>Stato di Conservazione Stimato</u>	<u>Stato di Conservazione rilevato dall'OMI</u>	<u>Coefficiente di adeguamento</u>
Ottimo	Normale	da 1,00 a 1,20
Normale	Ottimo	da 1,00 a 0,80
Scadente	Ottimo	da 0,80 a 0,70
Scadente	Normale	da 1,00 a 0,80

Salvo casi particolari i quali verranno trattati separatamente con procedimenti più analitici.

Fattore 2)

Valore Unitario di riferimento

Il più probabile Valore Unitario di Riferimento, per l'immobile oggetto di stima, sarà dato dal prodotto fra, la media aritmetica dei Valori di Mercato minimo e massimo, attribuiti dall'OMI ad un determinato Stato di Conservazione (se necessario adeguati in base alla tabella di cui sopra) ed i coefficienti di adeguamento, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima, riportati nelle successive tabelle:

Tab. a) Altezza di Pano

	<u>Coefficiente di adeguamento</u>	
	<u>Con ascensore o rampa carrabile</u>	<u>Senza ascensore o rampa carrabile</u>
<u>Residenze – Uffici - Negozi</u>		
Seminterrato e Interrato	0,90	0,90
Terreno e Rialzato	1,00	1,00
Primo e Intermedio	1,00	0,96
Ultimo	0,97	0,93
Attico	1,05	0,95
<u>Magazzini – Laboratori - Capannoni</u>		
Seminterrato e Interrato	0,70	0,50
Terreno	1,00	1,00
Primo e Rialzato	0,90	0,75

Tab. b) Vetustà

	<u>Coefficiente di adeguamento</u>
Da 0 a 10 anni	1,00
Da 11 a 15 anni	0,95
Da 16 a 20 anni	0,90
Da 21 a 30 anni	0,80
Oltre 30 anni	0,70

Tab. c) Esposizione

	<u>Coefficiente di adeguamento</u>
Vedute panoramiche – Giardini di pregio	1,05
Strade	1,00
Cortili – Chiostrine	0,98

Tab. d) Qualità delle finiture

	<u>Coefficiente di adeguamento</u>
Ottime	1,05
Normali	1,00
Scadenti	0,95

Tab. e) Ubicazione sul territorio

	<u>Coefficiente di adeguamento</u>
Centrale o semiperiferico	1,00
Di Pregio	1,10
Scadente	0,90

Per procedere all'individuazione del **Valore Unitario di Riferimento** tra l'intervallo dei Valori di Mercato minimo e massimo riportati dall'OMI e i coefficienti di adeguamento di cui sopra è stata riportata a titolo di esempio una tabella riassuntiva:

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				
Tipologia	Ville e Villini	(Valore Mercato minimo €/mq + Valore Mercato massimo €) / 2		
Stato di Conservazione rilevato dall'OMI	Ottimo	€ 1.400,00	+ € 2.100,00	€ 1.750,00 X
Stato di Conservazione risultante dalla Stima	Normale	Coefficiente di adeguamento per Stato di Conservaz. non valorizzato dall'OMI		0,90 X
Coefficienti di adeguamento	Tab. a)	Altezza Piano	Terra	1,00 X
	Tab. b)	Vetustà	anni 12	0,95 X
	Tab. c)	Esposizione	Strada	1,00 X
	Tab. d)	Qualità finiture	Ottime	1,05 X
	Tab. e)	Ubicazione sul territorio	Centrale	1,00 =
VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO			TOTALE	€ 1.571,06

Fattore 3)**Superficie Commerciale**

La Superficie Commerciale è determinata per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria (gruppi R, P e T) sulla base dei criteri dettati dal DPR 138/98 Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

E' la superficie lorda compresa i muri interni e quelli perimetrali esterni, 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 50 cm.

Non entra nel computo, la superficie di ascensori esclusivi e dei locali principali o accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.

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

La Superficie Commerciale, determinata secondo i criteri e le Tabelle esposte al successivo punto 5, viene arrotondata al metro quadrato.

La determinazione del **Valore Venale Immobile** si ottiene dal prodotto del corrispondente **Valore Unitario di Riferimento** per la relativa **Superficie Commerciale**.

(ESEMPIO : Immobile con una Superficie Commerciale di mq 130 x Valore Unitario di Riferimento € 1.571,06 = Valore Venale Immobile € 204.237,80)

Nel caso di Immobili, rilevati in corso di realizzazione di opere abusive, e quindi non completati, viene prevista una tabella di percentualizzazione, nella quale sono riportate le principali categorie di lavoro alle quali corrisponde una incidenza generale in termini percentuali.

In questo caso, il Valore Venale Immobile Attuale viene ipotizzato nel suo stato ultimato, affinché l'immobile risulti completo in ogni sua parte, e allo stesso verrà applicata una percentuale, corrispondente alla somma delle categorie di lavori realizzati al momento di rilevazione dell'abuso.

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE IMMOBILE DA COMPLETARE PER CALCOLO VALORE VENALE		
Categoria di lavoro eseguita	Percentuale da APPLICARE ad ogni categoria di lavoro	Percentuale per ogni categoria di lavoro RILEVATA
1 VALORE SUOLO	25%	
2 SCAVI E FONDAZIONI	4%	
3 STRUTTURE VERTICALI, ORIZZONTALI E COPERTURA	25%	
4 TAMPONATURE ESTERNE ED INTERNE	10%	
5 IMPIANTI	15%	
6 INTONACI	3%	
7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	5%	
8 INFISSI INTERNI ED ESTERNI	7%	
9 TINTEGGIATURA	3%	
10 SISTEMAZIONI ESTERNE	3%	
PERCENTUALE LAVORI ESEGUITI	TOTALE	

(ESEMPIO : Immobile rilevato allo stato grezzo con solo la struttura in c.a., si procederà: Valore Venale immobile Attuale ipotizzato finito € 300.000,00 X 0,54 percentuale lavori realizzati (suolo 25% + scavo 4% + strutture 25% = 54%) = Valore Venale Immobile Attuale € 162.000,00.

4.3 Determinazione dell'Aumento di Valore Venale Immobile

L'aumento di Valore Venale dell'Immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive viene determinato come differenza tra il Valore Venale dell'Immobile nello stato Attuale e il Valore Venale dell'Immobile Precedente l'abuso, entrambi riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

4.4 Profitto conseguito mediante la trasgressione

Il Profitto è dato dalla differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione. In funzione di ciò il Profitto conseguito mediante la trasgressione può essere equiparato all'Aumento di Valore Venale dell'Immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, detratto del Costo di Produzione (cioè le spese ordinariamente necessarie al fine di realizzare l'opera così come rilevata a seguito dell'abuso, al netto delle spese generali e dell'utile d'impresa).

Il Costo di Produzione è dato dal valore di riferimento a metro quadrato del Costo Unitario di Costruzione annuo stabilito dalla Regione (adeguato periodicamente dall'amministrazione Comunale in base alle variazioni ISTAT), per la superficie utile e accessoria dell'alloggio interessato dall'abuso. Il Costo di Costruzione dell'intervento è determinato applicando al prodotto anzidetto dei coefficienti di ragguaglio rispetto all'ipotetico costo della nuova costruzione. Tale valore è desunto con l'ausilio delle Tabelle A, B o C allegate al Regolamento Unificato (DCC 81/2000), in relazione al tipo d'intervento (nuova edificazione, ampliamenti, ristrutturazione ecc.).

4.5 Altri criteri estimativi

Qualora le opere abusive non determinino un aumento di valore venale oppure in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, la sanzione sarà calcolata adottando come metodo di stima il valore di costo quale mezzo per determinare il valore di mercato del bene stesso.

Tale valore verrà individuato in base al costo di costruzione delle opere stesse, da determinarsi mediante l'applicazione dei costi desunti dal Bollettino Ingegneri.

Qualora non sia possibile determinare il costo dell'opera abusiva, il relativo valore sarà rappresentato dal costo di ripristino dell'opera stessa.

Per casi particolari nei quali non sarà possibile l'applicazione dei procedimenti estimativi sopra descritti, si ricorrerà ad altri criteri di stima comunemente usati nell'estimo, individuando di volta in volta il criterio più rigoroso ed opportuno, in relazione alle differenti circostanze analizzate.

5. TABELLE DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E SCAGLIONI SANZIONI FORFETARIE

TAB N.1 – Superficie Commerciale - Immobili a destinazione abitativa Gruppi: R/1–R/2-R/3:

TABELLA N. 1	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
	dall'Allegato C del "Regolamento recante norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" D.P.R. n.138 del 23/03/1998				
Gruppo R	Unità Immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari				
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della Superficie Commerciale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie ragguagliata
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
R/1: Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui R/2: Abitazioni in villino e in villa R/3: Abitazioni tipiche dei luoghi	A1	VANI PRINCIPALI (Camere, cucina, soggiorno)		1,00	
	A2	VANI ACCESSORI a servizio DIRETTO dei vani principali (Ingressi, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne, taverne, verande)		1,00	
	B	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali NON comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
	D1 - E1	BALCONI O TERRAZZI di pertinenza esclusiva singola u.i. comunicanti con vani A1 o A2 (sup max 25 mq)		0,30	
	D2 - E2	BALCONI O TERRAZZI di pertinenza esclusiva singola u.i. comunicanti con vani A1 o A2 (sup. ecced. 25 mq)		0,10	
	D3 - E3	BALCONI O TERRAZZI di pertinenza esclusiva singola u.i. NON comunicanti con vani A1 o A2 (sup max 25 mq)		0,15	
	D4 -E4	BALCONI O TERRAZZI di pertinenza esclusiva singola u.i. NON comunicanti con vani A1 o A2 (ecced. 25 mq)		0,05	
	F1	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive) (fino alla sup. di A1+A2)		0,10	
	F2	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive) (per la sup. eccedente la somma di A1 e A2)		0,02	
	F3	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive - fino alla sup. di A1+A2) (Per le ville del Gruppo R/2 da computare solo per la quota eccedente il quintuplo della sup. di A1+A2)		0,10	
Risultato 1	Somma delle Superfici Commerciali			Mq	
Risultato 2	150% della somma delle superfici vani principali e vani accessori diretti (A1+A2)			Mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				arrotondata al metro quadrato = la minore fra i due risultati Mq	
Viene computata la superficie lorda compresa i muri interni e quelli perimetrali esterni, per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.					
Viene computata la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe e simili, interni alle unità immobiliari, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.					
Non viene computata la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.					

TAB N.2 – Superficie Commerciale - Immobili a destinazione abitativa Gruppo R/4:

TABELLA N. 2		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Gruppo R		dall'Allegato C del "Regolamento recante norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" D.P.R. n.138 del 23/03/1998			
Gruppo R		Unità Immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari			
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della Superficie Commerciale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie ragguagliata (c) = (a) x (b)
R/4: Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	VANI PRINCIPALI		1,00	
	A2	VANI ACCESSORI a servizio DIRETTO dei vani principali (wc, ripostigli)		0,50	
	B	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali NON comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
	F1	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive) (fino alla sup. di A1+A2)		0,10	
	F2	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive) (per la sup. eccedente la somma di A1 e A2)		0,02	
Risultato 1	Somma delle Superfici Commerciali			Mq	
Risultato 2	150% della somma delle superfici vani principali e vani accessori diretti (A1+A2)			Mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				arrotondata al metro quadrato = la minore fra i due risultati Mq	
Viene computata la superficie lorda compresa i muri interni e quelli perimetrali esterni, per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.					
Viene computata la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe e simili, interni alle unità immobiliari, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.					
Non viene computata la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.					

TAB N.3 – Superficie Commerciale - Immobili a destinazione terziaria Gruppo T/1:

TABELLA N. 3		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Gruppo T		dall'Allegato C del "Regolamento recante norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" D.P.R. n.138 del 23/03/1998			
Gruppo T		Unità Immobiliari a destinazione terziaria e locali destinati a funzioni complementari			
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della Superficie Commerciale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie ragguagliata (c) = (a) x (b)
T/1: Negozi e locali assimilabili	A1	VANI PRINCIPALI		1,00	
	A2	VANI ACCESSORI a servizio DIRETTO dei vani principali (bagni, wc, ripostigli, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali comunicanti con vani A1 o A2 (es. sottonegozi, cantine, soffitte, locali magazzino, comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali NON comunicanti con vani A1 o A2 (es. sottonegozi, cantine, soffitte, locali magazzino, accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
	D, E	BALCONI O TERRAZZI		0,10	
	F	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				arrotondata al metro quadrato Mq	
Viene computata la superficie lorda compresa i muri interni e quelli perimetrali esterni, per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.					
Viene computata la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe e simili, interni alle unità immobiliari, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.					
Non viene computata la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.					

TAB N.4 – Superficie Commerciale - Immobili a destinazione terziaria Gruppi: T/2-T/3-T/7:

TABELLA N. 4		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
		dall'Allegato C del "Regolamento recante norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" D.P.R. n.138 del 23/03/1998			
Gruppo T		Unità Immobiliari a destinazione terziaria e locali destinati a funzioni complementari			
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della Superficie Commerciale	
			(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie ragguagliata (c) = (a) x (b)
T/2: Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali T/3: Fabbricati e locali per esercizi sportivi T/7: Uffici, studi e laboratori professionali	A1	VANI PRINCIPALI		1,00	
	A2	VANI ACCESSORI a servizio DIRETTO dei vani principali (bagni, wc, ripostigli, spogliatoi)		1,00	
	B	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine, soffitte, locali magazzino, comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	VANI ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali NON comunicanti con vani A1 o A2 (es. cantine, soffitte, locali magazzino, accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
	D, E	BALCONI O TERRAZZI		0,10	
	F	PERTINENZE ESCLUSIVE - AREA SCOPERTA (es. giardini, corti esclusive)		0,10	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			arrotondata al metro quadrato	Mq	
Viene computata la superficie lorda compresa i muri interni e quelli perimetrali esterni, per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Viene computata la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe e simili, interni alle unità immobiliari, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Non viene computata la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml 1,50.					

TAB N.5 – Scaglioni – Sanzione Art. 134 comma 3° della LR 1/05:

TABELLA N. 5		SCAGLIONI	
		SANZIONE FORFETARIA ART. 134 COMMA 3° LR 1/05	
AUMENTO VALORE VENALE IMMOBILE		SANZIONE	
DA	A		
€ 0,00	€ 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
€ 92.962,25	OLTRE	€	10.329,00

TAB N.6 – Scaglioni – Sanzione Art. 135 comma 2° della LR 1/05:

TABELLA N. 6	SCAGLIONI SANZIONE FORFETARIA ART. 135 COMMA 2° LR 1/05 COMMISURATA ALL'AUMENTO DI VALORE VENALE	
	AUMENTO VALORE VENALE IMMOBILE	
DA	A	SANZIONE
€ 0,00	€ 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
€ 92.962,25	OLTRE	€ 20.670,00

TAB N.7 – Scaglioni – Sanzione Art. 140 comma 6° della LR 1/05:

TABELLA N. 7	SCAGLIONI SANZIONE FORFETARIA ART. 140 COMMA 6° LR 1/05 COMMISURATA ALL'AUMENTO DI VALORE VENALE	
	AUMENTO VALORE VENALE IMMOBILE	
DA	A	SANZIONE
€ 0,00	€ 10.329,14	€ 516,00
€ 10.329,15	€ 15.493,71	€ 1.033,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 1.549,00
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 2.065,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 2.582,00
€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 3.098,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 3.615,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 4.131,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 4.648,00
€ 51.645,70	OLTRE	€ 5.164,00

TAB N.8 – Scaglioni – Sanzione Art. 167 comma 5° del D.lgs 42/04:

TABELLA N. 8	SCAGLIONI SANZIONE FORFETARIA ART. 167 COMMA 5° D.LGS 42/04 COMMISURATA AL PROFITTO CONSEGUITO	
	PROFITTO CONSEGUITO	
DA	A	SANZIONE
€ 0,00	€ 10.329,14	€ 516,00
€ 10.329,15	€ 15.493,71	€ 1.033,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 1.549,00
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 2.065,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 2.582,00
€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 3.098,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 3.615,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 4.131,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 4.648,00
€ 51.645,70	OLTRE	€ 5.164,00