

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

ALLEGATO A)

SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI

(art. 134 comma 2 e 3, art. 135 comma 1 e 2, art. 138 comma 1, art. 139 comma 2 della L.R. n. 1/05)

RELAZIONE TECNICA SUI METODI DI STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

La seguente relazione tecnica ha per oggetto l'adozione di criteri per determinare alcune sanzioni amministrative edilizie previste dal titolo VIII, capo I della legge regionale 3.1.2005 n°1 "Norme per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni; tali criteri dovranno applicarsi alle pratiche relative ad abusi edilizi pregressi, per le quali alla data di adozione della presente deliberazione l'Ufficio non abbia ancora determinato la sanzione amministrativa.

Infatti erano restati esclusi dall'aggiornamento alla nuova normativa, effettuata in passato, alcuni punti che, per la loro complessità, sembravano richiedere un ulteriore approfondimento.

Si precisa che le suddette sanzioni amministrative:

- si riferiscono a casi in cui non è possibile la sanatoria edilizia ordinaria per l'abuso edilizio commesso, cioè la procedura di accertamento di conformità di cui all'art. 140 della citata legge regionale 3.1.2005 n°1;
- debbono sempre essere determinate dal Comune (mentre la normativa precedente prevedeva che per gli immobili non residenziali fossero determinate dall'Ufficio tecnico erariale).

1. CASI DI SANZIONE COMMISURATA AL VALORE VENALE

Nel titolo VIII, capo I della legge regionale 3.1.2005 n°1 si prevede che la sanzione amministrativa edilizia è commisurata al valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione di abusi edilizi, relativamente ai casi di:

- Addizioni, sopraelevazioni e opere pertinenziali eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (in virtù del rinvio operato dall'art. 132, comma 9), nonché interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di D.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali: art. 134, comma 2;

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

- opere eseguite senza la denuncia di inizio attività o in difformità da essa (esclusi gli interventi di mutamento di destinazione d'uso e abbattimento di barriere architettoniche): art. 135, comma 1;

-annullamento del permesso di costruire: art. 138, comma 1;

-opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire: art. 139, comma 2.

In tutte queste ipotesi:

1) il calcolo della sanzione da parte del Comune comporta la definizione di un valore venale; infatti la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive (fattispecie degli articoli 134, 135, 139) o al valore venale delle opere abusive (fattispecie dell'art. 138).

2) si applica la sanzione minima di €516,00, allorché la sanzione di cui al punto 1) risulterebbe inferiore a tale soglia (nonché, nel caso dell'art. 135 comma 1, qualora la d.i.a. sia presentata dopo l'inizio dei lavori ma prima che tale abusivo inizio sia stato contestato dall'Autorità Comunale);

3) tale sanzione amministrativa, eventualmente, si aggiunge alle altre previste (nonché al pagamento del contributo di costruzione, se dovuto e se non si provvede alla rimessione in pristino, escluso il caso di annullamento del permesso, in cui sarà restituito il contributo già versato al Comune).

Per determinare la differenza tra valore venale successivo e antecedente all'intervento abusivo, esclusa la fattispecie dell'art. 138, si procede al calcolo del valore venale prima e dopo abuso come segue:

VALORE VENALE ex ante = valore di mercato * superficie convenzionale * coefficiente correttivo tecnico.

VALORE VENALE ex post = valore di mercato * superficie convenzionale * coefficiente correttivo tecnico * coefficiente correttivo (ex legge diverso a seconda della tipologia di intervento edilizio).

AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante.

Nella fattispecie dell'art. 138, in cui la sanzione amministrativa non è individuata in modo differenziale, la suddetta formula si riferisce non all'aumento del valore venale dell'immobile derivante dall'abuso, ma direttamente al valore venale del manufatto abusivo.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Mentre la normativa anteriore alla legge regionale 1/2005 non faceva riferimento al valore venale (o commerciale, o di mercato) del bene, ma a quello (convenzionale) a fini locativi calcolato in base ai

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

criteri previsti dalla legge 27.7.1978 sull' "equo canone", la nuova normativa regionale non permette più di prescindere dall' effettivo valore di mercato, che, per propria natura, è suscettibile di continue variazioni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell' Agenzia del Territorio, inerenti l' Osservatorio del mercato immobiliare. 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 (indirizzo del sito: www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare).

Tali dati sono aggiornati semestralmente e distinti, per ogni Comune, in base all' ubicazione dell' immobile sul territorio comunale, alla destinazione d' uso, allo stato di conservazione, alla tipologia edilizia, come definiti dal "Codice definitorio dei termini dell' Osservatorio del mercato immobiliare", disponibile anch' esso in rete, al quale si rinvia.

In particolare per Roccastrada l' Osservatorio distingue, quanto all' ubicazione, tra Capoluogo, Torniella, Sassofortino, Roccatederighi, Montemassi, Ribolla, Sticciano e territorio rurale; quanto alla destinazione, tra residenziale, commerciale, produttivo, terziario; mentre è previsto solo lo stato di conservazione "normale".

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' Osservatorio 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.

Nell' "Osservatorio" il valore di mercato è espresso in €/mq ed è riferito alla "superficie commerciale lorda", secondo i criteri contenuti negli allegati "B" e "C" del d.P.R. 23.3.1998 n°138.

Si vengono così ad individuare due valori (minimo e massimo) che rappresentano le medie dei valori minimi e massimi, riferiti ad ogni tipologia edilizia, in relazione anche allo stato di conservazione.

Una volta stabilita la tipologia dell' immobile, per addivenire all' aumento del valore venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale
- b) stato di conservazione
- c) Valore di mercato unitario

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

a) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per “superficie convenzionale” si intende la "superficie commerciale lorda", determinata secondo i criteri contenuti negli allegati “B” e “C” del **D.P.R. 23.3.1998 n°138**.

Il tecnico responsabile del procedimento potrà fare utilmente riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato mobiliare”, sempre in rete all’indirizzo:
www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare.

Nel caso di abuso che abbia comportato un aumento della superficie commerciale lorda come sopra definita, tale incremento costituisce la superficie convenzionale.

Nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volume ai quali non corrisponda alcun aumento della superficie commerciale lorda (= superficie convenzionale vendibile), si distinguono due casi:

- se tali incrementi volumetrici sono tali da rendere abitabile o agibile un vano o una superficie sulla base delle norme urbanistiche vigenti, la corrispondente superficie commerciale lorda si considera come superficie convenzionale;
- se tali incrementi volumetrici non sono tali da permettere sulla base delle norme urbanistiche vigenti di ottenere nuovi vani o superfici abitabili o agibili, si considera come superficie convenzionale la superficie virtuale ottenuta dividendo l’incremento volumetrico abusivo per l’altezza finale del vano oggetto dell’abuso.

Nella fattispecie dell’art. 138 LRT 1/05, si considera come superficie convenzionale quella abusivamente realizzata.

b) DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

La determinazione dello stato di conservazione degli immobili si rende necessaria in quanto le tabelle dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari possono individuare il valore minimo e massimo sulla base di tale fattore.

Per la determinazione di quest’ultimo, si terrà conto dei seguenti elementi, se presenti, assegnando a ciascuno un punteggio da 1 a 3 a seconda di una valutazione che potrà essere scadente, normale oppure ottima:

- facciata
- infissi
- pareti e soffitti

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

- impianto elettrico
- pavimenti
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- allarme/antintrusione
- ascensore
- impianto citofonico o videocitofono
- impianto fognario

La media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo stato di conservazione dell'immobile da stimare (scadente, normale, ottimo).

La determinazione dello stato di conservazione dell'immobile consente di individuare, all'interno delle tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori minimo e massimo dell'immobile oggetto di stima.

c) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO

Il più probabile **valore di mercato unitario** per l'immobile oggetto di stima verrà determinato applicando i coefficienti tecnici riportati nelle tabelle allegate al valore unitario medio, quest'ultimo desunto dalla media aritmetica fra il valore minimo e il valore massimo riportato nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Tali coefficienti esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proprie dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche estrinseche:

- Infrastrutture: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti.

Caratteristiche intrinseche:

- altezza di piano
- disponibilità dell'immobile
- vetustà esposizione
- finiture

Attre caratteristiche rilevanti:

- particolari caratteristiche non riscontrabili in immobili ordinari.

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

Qualora si verificano condizioni particolari di degrado, di inesistenza delle condizioni minime di igiene, saranno considerati valori inferiori ai minimi stabiliti nell'Osservatorio.

Viene inoltre prevista una tabella di percentualizzazione per gli immobili ancora da completare. Quest'ultima comprende le principali categorie di lavoro alle quali corrisponde una incidenza generale in termini percentuali. In questo caso al valore di mercato determinato con le modalità descritte precedentemente sarà applicata una riduzione percentuale corrispondente alla somma delle categorie di lavori ancora da realizzare affinché l'immobile risulti completato in ogni sua parte.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo ad interventi edilizi di cui non si conoscono i valori di compravendita ma è determinabile la redditività dell'opera, si assume quale criterio la capitalizzazione dei redditi futuri ottenibili ordinariamente dall'immobile. Il valore così determinato è incrementato o decrementato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la giacitura, la presenza o meno di infrastrutture, ecc. (vedi tabelle allegate).

4. COEFFICIENTI CORRETTIVI PER TIPOLOGIA INTERVENTO DA APPLICARSI AL VALORE VENALE DELL'ABUSO.

I coefficienti correttivi da applicarsi al valore venale hanno la funzione di distinguere secondo la tipologia di intervento abusivo realizzato, **quando l'intervento stesso non ha comportato né aumento di superficie né aumento di volume: in caso contrario, infatti, si applica sempre il fattore 1 (uno) al valore venale dopo l'abuso.**

Per quanto riguarda le tipologie degli interventi, si fa riferimento alla l.r. 3.1.2005 n°1.

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste da:

- art. 78, comma 1, lett. a, b, c, d, g, h 1
- e art. 79, comma 1, lett. a, per gli stessi interventi
- ogni altra opera che comporti aumento di superficie e/o volume 1
- per la parte in aumento
- art. 78, comma 1, lett. f 1,80
- art. 78, comma 1, lett. h 1,50
- art. 79, comma 2, lett. d 1,20
- art. 79, comma 2, lett. c 1,10
- art. 79, comma 2, lett. e 1,00
- art. 79, comma 2, lett. b 1,02

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

- art. 79, comma 1, lett. f: per tale fattispecie residuale il coefficiente è determinato caso per caso con riferimento allo specifico intervento, fermo restando che, se non c'è aumento del valore venale, si applica la sanzione minima di €516,00.

5. ALTRI CRITERI ESTIMATIVI

Nei soli casi di interventi ai quali non corrisponda alcun incremento della superficie commerciale lorda, l'interessato ha facoltà di presentare **una perizia giurata** redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, attestante l'aumento del valore venale dell'immobile derivante dall'abuso, con particolare riferimento ai casi in cui vi siano fattori (relativi, per esempio, allo stato di conservazione dell'immobile) che inducano a ritenere che esso si allontani dalla normalità;

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 relativa sanzione sarà calcolata adottando come metodo di stima il valore di costo quale mezzo per determinare il valore di mercato del bene stesso. Anche in questo caso l'interessato ha facoltà di presentare una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge.

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.

Quando per l'oggetto dell'abuso l'Osservatorio non fornisce il valore di mercato, pur trattandosi di interventi che indubbiamente aumentano il valore dell'immobile, (es. opere di urbanizzazione, piscine, ecc.), si procede con stima analitica da parte dell'Ufficio del costo dell'opera realizzata.

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.

6. CASI DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE MINIMA

Nei casi di ristrutturazione edilizia abusiva ex art. 134, comma 2, di opere eseguite senza o in difformità dalla denuncia di inizio attività ex art. 135, comma 1, di annullamento del permesso di costruire ex art. 138, comma 1, di opere in parziale difformità dal permesso di costruire ex art. 139, comma 2, la Legge regionale prevede che si applichi in ogni caso la sanzione minima di €516,00 allorché la sanzione calcolata risulterebbe inferiore a tale soglia.

Si propone, secondo un criterio di ragionevolezza, di considerare che i seguenti interventi, se abusivamente realizzati, per loro natura non comportino alcun aumento di valore venale, con conseguente applicazione, perciò, della sanzione nella misura minima pari a €516,00:

- art. 79, comma 1, lett. b) (opere di reinterro e di scavo);

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

- art. 79, comma 1, lett. d) (demolizioni non preordinate alla ricostruzione);
- art. 79, comma 1, lett. e) (occupazioni senza trasformazione permanente del suolo);
- art. 79, comma 2, lett. a) (manutenzione ordinaria non libera).

7. CASI DI SANZIONE FORFETTARIA DI CUI LA NORMA PREVEDE I LIMITI MINIMO E MASSIMO.

Si tratta delle seguenti due fattispecie, previste dalla l.r. 3.1.2005 n°1:

- Art. 134, comma 3: Ristrutturazione edilizia abusiva su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, quando l'abuso incide sui beni oggetto di tutela: oltre alle altre, deve essere applicata una sanzione pecuniaria da €1.033,00 a €10.329,00. Si precisa che, in questo caso, per immobile "vincolato" si intende quello oggetto di notifica individuale; per abuso che "incide sui beni oggetto di tutela", si intende l'intervento soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 159, D.Lgs. n. 42/2004.

- Art. 135, comma 2: restauro abusivo su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti, e che incida su beni oggetto di tutela: oltre alle altre, deve essere applicata una sanzione pecuniaria da €1.033,00 a €20.670,00. Si precisa che, in questo caso, per immobile "comunque vincolato" si intende quello soggetto a qualsiasi vincolo, compresi quelli di piano, quindi non soltanto quelli del d. lgs n°42/2004.

In tali casi, per la graduazione della sanzione tra il minimo e il massimo, si utilizza ancora l'incremento di valore venale, determinato come al punto 1).

Per il calcolo, si procede poi come segue.

Si applica sempre la sanzione minima laddove l'incremento di valore sia nullo o inferiore a € 5.164,57.

Se invece l'incremento di valore è superiore a €5.164,57, e fermi restando i limiti massimi della sanzione previsti dalle suddette norme:

- nel caso dell'art. 134, comma 3, tale sanzione minima è aumentata in misura pari al 10% della differenza tra l'effettivo incremento di valore e il suddetto incremento base di €5.164,57; Peraltro, recependo l'indirizzo giurisprudenziale fatto proprio dalla sentenza Consiglio di Stato, sez. VI, 30.8.2002 n°4374, si applica sempre la sanzione minima qualora sia congiuntamente disposto il ripristino.

- nel caso dell'art. 135, comma 2: tale sanzione minima è aumentata in misura pari all'8% della differenza tra l'effettivo incremento di valore e il suddetto incremento base di €5.164,57.

Settore 6
Governio del Territorio, Sviluppo Sostenibile

CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART..... L.R. N. 1/2005

Pratica N.

Oggetto

Ubicazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

precedente l'abuso

successivo l'abuso

Tipologia

.....

Anno di realizzazione

Superficie convenzionale

VALORE VENALE ex ante = valore di mercato * superficie convenzionale *
coefficiente correttivo tecnico.

VALORE VENALE ex post = valore di mercato * superficie convenzionale *
coefficiente correttivo tecnico * coefficiente correttivo (ex legge diverso a seconda
della tipologia di intervento edilizio).

AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante.

.....

.....

.....

Settore 6
Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE			
PUNTEGGIO	1	2	3
1) facciata			
2) infissi			
3) pareti e soffitti			
4) impianto elettrico			
5) pavimenti			
6) impianto idrico e servizi igienico sanitari			
7) impianto di riscaldamento			
8) impianto di condizionamento			
9) allarme antintrusione			
10) ascensore			
11) impianto citofonico o videocitofono			
Impianto fognario			
TOTALE			
MEDIA (totale/elementi presenti)			

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE	
Residenze e Uffici	Con ascensore o Rampa carrabile	Senza ascensore o Rampa carrabile

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90
Primo	0,95	1,00
Intermedio	1,00	0,95
Ultimo	1,10	0,90
attico	1,20	0,90
Commerciale		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	1,20	1,20
Rialzato	0,95	0,95
Primo	0,90	0,85
Intermedio	0,85	0,80
Ultimo	0,85	0,80
attico	1,00	0,80
Magazzino		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
Laboratorio		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
Capannone		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50

Settore 6

Governmento del Territorio, Sviluppo Sostenibile

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
Immobili liberi	1,00
Immobili con contratti d'affitto	0,90

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	0,98
10 anni	0,96
15 anni	0,94
20 anni	0,92
30 anni	0,85
40 anni	0,75
50 anni	0,70
oltre

ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE
Vedute panoramiche	1,50
Giardini di pregio	1,10
Strade	1,00
Cortili	0,80
Chiostrine	0,70
Vani senza finestre	0,60
Locali cantinati	0,60

INFRASTRUTTURE (opere di urbanizzazione, trasporti pubblici, ecc.)	COEFFICIENTI
<i>Completa presenza di infrastrutture</i>	1,00

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

FINITURE	COEFFICIENTI
Ottime	1,20
Normali	1,00
Scadenti	0,90

ALTRE CARATTERISTICHE RILEVANTI

.....

.....

.....

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE PER OPERE DA COMPLETARE	
Categorie di lavoro	Incidenza generale %
Scavi e fondazioni	5
Strutture portanti verticali in muratura e/o c.a.	10
Solai di qualsiasi specie	11
Coperture di qualsiasi specie, inclinate o orizzontali	8
Pareti divisorie	4
Scarichi pluviali, domestici e fosse biologiche	3
Impianti elettrici e telefonici	3
Impianti acqua e gas	2
Apparecchiature igienico sanitarie	3
Impianto di riscaldamento	5
Impianto di condizionamento	3
Ascensore e montacarichi	5
Intonaci interni	4
Intonaci esterni	5
Pavimenti e rivestimenti	10
Infissi interni	4
Infissi esterni	6
Opere di fabbro e lattoniere	2
Coloritura esterna	2
Coloritura interna	2
Lavori diversi	3

Settore 6

Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI TERRENI

GIACITURA	COEFFICIENTE
Pianeggiante	1,00
collinare	0,90

INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE
completa presenza di infrastrutture	1,00
parziale presenza di infrastrutture	0,90
totale assenza di infrastrutture	0,70

VISIBILITA'	COEFFICIENTE
Ottima	1,10
Normale	1,00
scadente	0,90