



ALLEGATO A

COMUNE DI ARCIDOSO

Disciplinare su criteri e modalità per la determinazione dell'incremento del valore venale degli immobili ai fini dell'applicazione delle sanzioni a esso correlate, previste dal D.P.R. 06 giugno 2006, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e dalla L.R. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni.

Sommario

Premessa	3
Art. 1 – Determinazione del valore venale e dell’aumento di valore venale.....	3
Art. 2 - Destinazioni e tipologie edilizie OMI	4
Art. 3 – Definizione e criteri di calcolo della superficie convenzionale (SC).....	4
Art. 4 – Coefficiente di vetustà abuso (CV_{ABUSO})	5
Art. 5 – Calcolo del valore venale attuale (VVA).....	6
Art. 6 - Coefficiente di vetustà immobile (CV_{IMMOBILE}).....	6
Art. 7 – Calcolo del valore venale precedente (VVP).....	6
Art. 8 – Casi che non determinano aumento di valore venale	7
Art. 9 – Casi particolari e ulteriori specifiche.....	7
Art. 10 – Calcolo delle sanzioni correlate all’aumento del valore venale di cui alla L.R. 65/2014.....	7
Art. 11 – Cumulo delle sanzioni, note applicative e salvaguardie.	8
Art. 12 - Rateizzazione	9

Premessa

1. Il presente disciplinare ha per oggetto la definizione dei criteri e delle modalità per l'applicazione di alcune tipologie di sanzioni per abusi edilizi previste dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e Capo II Titolo VII, L.R. 65/2014, modificate a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 105/2024 c.d. "Salva Casa".

Nello specifico, tali criteri dovranno applicarsi alle pratiche relative ad abusi edilizi per le quali la sanzione è calcolata sull'incremento del valore venale dell'immobile per effetto dell'abuso edilizio.

2. In alternativa alla valutazione da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate e degli uffici comunali, per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, si rende opportuno con il presente Disciplinare, stabilire le modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini dell'erogazione della sanzione.

3. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per la determinazione della sanzione da parte del Comune sull'incremento del valore venale, nelle procedure previste dagli artt. 31 comma 5, 33 comma 2 e 38 comma 1, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

4. La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal richiedente, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una perizia di stima asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui al presente Disciplinare.

Nel caso in cui il Servizio competente non trovasse congruo il valore proposto, oppure nei casi complessi e/o nei casi in cui siano oggettivamente inapplicabili le modalità di calcolo di seguito indicate, o, ancora, su istanza dell'interessato, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito di tutti i relativi costi a completo carico del richiedente.

Art. 1 – Determinazione del valore venale e dell'aumento di valore venale

Il valore venale è il prezzo teorico di un bene, come un immobile, che si potrebbe ottenere da una libera contrattazione di mercato in condizioni ideali. Non è il prezzo effettivo di vendita, ma una stima basata su vari fattori, come la posizione, le condizioni del bene e le dinamiche di mercato. Il valore venale, più propriamente valore venale in comune commercio, è il valore teorico che l'immobile ha in un mercato di riferimento ideale, il quale, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; **esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.**

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 (VVA)** dell'immobile (rilevato) a seguito della esecuzione delle opere e il **valore venale precedente (VVP)** dell'immobile (autorizzato) prima dell'esecuzione delle opere, ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

$$AVV = VVA - VVP$$

Al fini della determinazione del più probabile valore venale di un immobile, saranno utilizzate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), utilizzando i parametri riferiti all'ultimo aggiornamento semestrale disponibile, relativi al Comune di Arcidosso, che l'Agenzia delle Entrate, in genere, rende disponibili al seguente link:

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

In caso di mal funzionamento del link di cui sopra, si potrà utilizzare un'altra fonte purché ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, al fine di rilevare i parametri necessari al calcolo.

Si precisa che sarà il professionista incaricato che dovrà valutare caso per caso il valore di mercato (al m²) da attribuire all'immobile, tenendo conto dei valori OMI (tra minimo e massimo), nonché dello stato generale conservativo e manutentivo con specifico riferimento a:

Elementi propri dell'unità immobiliare:

- infissi, pareti e soffitti, impianto elettrico, pavimenti, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e condizionamento, dello stesso.

Elementi comuni:

- ascensore, scale, accessi, facciate, coperture e pareti comuni in generale, impianto fognario.

Art. 2 - Destinazioni e tipologie edilizie OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica le seguenti destinazioni:

- Residenziale
- Commerciale
- Produttiva
- Terziaria

La destinazione "produttiva" comprenderà anche le destinazioni rurali non abitative.

La destinazione terziaria comprenderà anche le destinazioni direzionali e turistico-ricettive.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la destinazione residenziale le seguenti tipologie:

- Abitazioni civili
- Abitazioni di tipo economico
- Box
- Ville e villini

A riguardo si adotteranno i seguenti criteri:

- nella tipologia "Abitazioni Civili" saranno incluse le abitazioni classificate A2 e i loro accessori
- nella tipologia "Abitazioni di tipo economico" saranno incluse le abitazioni classificate A3, A4, A5 e i loro accessori e gli edifici rurali abitativi qualora non accatastati
- nella tipologia "Ville e Villini" saranno incluse le abitazioni e i loro accessori classificate A1, A7 e A8
- nella tipologia "Box" saranno incluse le autorimesse e i posti auto coperti

Si precisa comunque che:

- ove non sia possibile ricondurre il caso specifico ad una delle tipologie indicate dall'OMI, si procederà, per analogia, ad applicare la definizione più simile alla tipologia in esame.
- ove non sia disponibile il valore di mercato OMI per la zona interessata, si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame.

Art. 3 – Definizione e criteri di calcolo della superficie convenzionale (SC)

Normativa di riferimento: Legge 392/1978 (Equo canone).

La **superficie convenzionale (SC)**, sia che si tratti di immobile destinato a uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato a uso commerciale, direzionale, industriale, turistico-ricettivo è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
 - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine, portici, porticati, scale interne e altri accessori simili. La superficie della scala viene calcolata proiettando le parti inclinate della scala su un piano orizzontale, determinando così la sua estensione a terra. Se sotto la prima rampa della scala, al piano terra, c'è un'area completamente chiusa e inutilizzabile, questa non deve essere conteggiata;
 - e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- È detratta il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
 - Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

- L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).
- Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per unità immobiliare di superficie superiore a 80,00 m²
 - 1,10 per unità immobiliare di superficie compresa tra 50 m² e 80 m²
 - 1,20 per unità immobiliare di superficie inferiore a 50 m²

Qualora la tipologia dell'abuso realizzato sia quantificabile esclusivamente come incremento di volume, (come ad esempio l'innalzamento del tetto), si rimanda a quanto stabilito dalla tabella allegata alla Legge 47/1985, dove è previsto che detta superficie convenzionale, si ottiene dividendo il volume realizzato per 5 e moltiplicando il risultato per 3, secondo la seguente formula:

$$SC = V : 5 \times 3$$

Dove:

SC è la superficie convenzionale

V è il volume in abuso

Art. 4 – Coefficiente di vetustà abuso (CV_{ABUSO})

Il coefficiente di vetustà dell'abuso è l'elemento moltiplicativo che parametrizza il valore venale attuale (VVA) in rapporto all'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio. Esso è espresso secondo la seguente tabella:

COEFFICIENTE DI VETUSTA' DELL'ABUSO			
Anni trascorsi	CV _{ABUSO}	Anni trascorsi	CV _{ABUSO}
1	1,00	26	0,820
2	1,00	27	0,815
3	1,00	28	0,810
4	1,00	29	0,805
5	1,00	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730
20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,700
25	0,825	OLTRE	0,700

Art. 5 – Calcolo del valore venale attuale (VVA)

Il valore venale attuale (VVA) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore OMI (V_{OMI}), la superficie convenzionale (SC) e il coefficiente di vetustà dell'abuso (CV_{ABUSO})

$$VVA = V_{OMI} \times SC \times CV_{ABUSO}$$

Art. 6 - Coefficiente di vetustà immobile ($CV_{IMMOBILE}$)

Il coefficiente di vetustà dell'immobile è l'elemento moltiplicativo che parametra il valore venale precedente (VVP), in rapporto all'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare o all'epoca dell'ultima ristrutturazione edilizia (che rinnova complessivamente l'unità immobiliare) a esclusione di quella oggetto di abuso. Esso è espresso secondo la seguente tabella:

COEFFICIENTE DI VETUSTA' DELL'IMMOBILE			
Anni trascorsi	$CV_{IMMOBILE}$	Anni trascorsi	$CV_{IMMOBILE}$
1	1,00	26	0,820
2	1,00	27	0,815
3	1,00	28	0,810
4	1,00	29	0,805
5	1,00	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730
20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,700
25	0,825	OLTRE	0,700

Art. 7 – Calcolo del valore venale precedente (VVP)

Il valore venale precedente (VVP) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore OMI (V_{OMI}), la superficie convenzionale (SC) e il coefficiente di vetustà dell'immobile ($CV_{IMMOBILE}$)

$$VVP = V_{OMI} \times SC \times CV_{IMMOBILE}$$

Art. 8 – Casi che non determinano aumento di valore venale

Non si configura un aumento del valore venale dell'immobile, nei seguenti casi:

- a) Opere interne quali modifiche delle pareti e aperture, anche riguardanti parti strutturali, purché non si determini:
 - a. Incremento di superficie utile e/o accessoria;
 - b. Cambio di destinazione d'uso;
 - c. Passaggio da superficie accessoria a superficie utile anche all'interno della stessa destinazione d'uso;
 - d. Frazionamento di unità immobiliari;
 - e. Completamento di edifici o singole unità immobiliari.
- b) Chiusura o modifica di aperture esistenti e/o creazione di nuove aperture sui prospetti, a condizione che i vani interessati da tali opere non acquisiscano requisiti abitativi precedentemente non posseduti.
- c) Modifiche agli elementi a corredo delle costruzioni o alle finiture che non comportino incremento di superficie ancorché accessoria.

In tali casi verranno applicate le sanzioni minime previste dalla normativa vigente, nonché dalla tabella di cui al successivo art. 10.

Art. 9 – Casi particolari e ulteriori specifiche

Nel caso in cui la violazione edilizia non abbia determinato aumento di superficie e/o volume, frazionamento, cambio d'uso e/o di utilizzo, (come ad esempio una ristrutturazione edilizia generale), le variabili fondamentali ai fini del calcolo dell'aumento del valore venale, saranno il coefficiente di vetustà dell'abuso e dell'immobile.

Nel caso in cui la violazione edilizia abbia comportato un cambio di destinazione d'uso, (residenziale, commerciale, produttiva, terziaria), il VVP sarà calcolato utilizzando i valori OMI della destinazione precedente, mentre per il calcolo del VVA saranno utilizzati i valori OMI della destinazione attuale.

Nell'ambito della stessa destinazione d'uso, (residenziale, commerciale, produttiva, terziaria), i cambi di destinazione e/o utilizzo, che comportano il passaggio da superfici accessorie a superfici utili, costituiranno variazione della superficie convenzionale.

Nel caso di violazioni edilizie che comportano un frazionamento di unità immobiliari, l'aumento di valore venale è correlato alle unità immobiliari derivate da quella originaria, pertanto, oltre alla possibile variazione di superficie convenzionale, data dai coefficienti associati alle dimensioni delle unità immobiliari derivate, di cui all'art. 3 (1,00 – 1,10 – 1,20), al VVA dovrà essere applicato un coefficiente di rivalutazione pari a 1,10, secondo la seguente formula:

$$VVA = V_{OMI} \times SC \times CV_{ABUSO} \times 1,10$$

Il presente Disciplinare, resterà valido sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali e istituzionali, o comunque fino a nuove disposizioni o chiarimenti interpretativi della normativa vigente. In tali casi, sino all'aggiornamento e/o modifica del presente disciplinare si applicheranno le nuove disposizioni precedentemente citate.

Art. 10 – Calcolo delle sanzioni correlate all'aumento del valore venale di cui alla L.R. 65/2014.

Il professionista abilitato, in fase di presentazione degli accertamenti di conformità che prevedano il pagamento di una sanzione correlata all'aumento di valore venale dell'immobile, dovrà produrre una relazione di stima asseverata e sottoscritta dall'interessato, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo dell'aumento del valore venale (AVV), esplicitati nel presente disciplinare.

Per l'individuazione delle sanzioni correlate all'aumento di valore venale, di cui alla L.R. n. 65/2014, con lo scopo di allineare e proporzionare le somme dovute rispetto ai minimi e ai massimi previsti dalla norma suddetta, si applicheranno i criteri e parametri di cui alla tabella seguente:

MODULAZIONE OBLAZIONE L.R. 65/2014 ART. 209 BIS COMMA 5			
DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE		OBLAZIONE	
DA (euro)	A (euro)	Doppia conformità sincrona*	Doppia conformità asincrona**
0,00	4.999,99	€. 1032,00	€. 1238,00
5.000,00	50.000,00	Proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il minimo e il massimo, calcolata con le seguenti formule: $[(AVV \times 2) - 5000] \times [(5164 - 1032) : (50000 - 5000)] + 1032 =$ $[(AVV \times 2) - 5000] \times 0,09182 + 1032$	$[(AVV \times 2) - 5000] \times [(10328 - 1238) : (50000 - 5000)] + 1238 =$ $[(AVV \times 2) - 5000] \times 0,202 + 1238$
OLTRE 50.000		€. 5164,00	€. 10.328,00

*Interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

**Interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

MODULAZIONE OBLAZIONE L.R. 65/2014 ART. 206 BIS COMMA 3			
DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE		OBLAZIONE	
DA (euro)	A (euro)		
0,00	4.999,99	€. 1238,00	
5.000,00	50.000,00	Proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il minimo e il massimo, calcolata con le seguenti formule: $[(AVV \times 2) - 5.000] \times [(10.328 - 1238) : (50.000 - 5000)] + 1238 =$ $[(AVV \times 2) - 5000] \times 0,202 + 1238$	
50000,01	oltre	€. 10.328,00	

La sanzione pecuniaria di cui agli art.li 200 e 201, L.R. Toscana n. 65/2014, sarà pari al triplo dell'aumento del valore venale conseguente alle opere, determinato sulla base del presente disciplinare e comunque in misura non inferiore a €. 1032,00.

L'aumento di valore venale di cui agli articoli 199, 200, 201, 206, L.R. Toscana n. 65/2014, sarà determinato sulla base del presente disciplinare e comunque in misura non inferiore ai minimi edittali ivi previsti.

Il presente disciplinare non si applica alla valutazione del valore venale delle opere abusive prevista dall'art. 204 L.R. Toscana n. 65/2014, che resterà di competenza dell'Agenzia delle Entrate così come stabilito dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001.

Art. 11 – Cumulo delle sanzioni, note applicative e salvaguardie.

In caso di più tipologie di abuso presenti nello stesso immobile, le oblazioni sono cumulabili, prevedendo inoltre l'irrogazione dell'oblazione per ogni singola unità immobiliare, ad eccezione degli interventi ai sensi dell'art. 206 bis della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i. per i quali si applica solo l'oblazione maggiore.

Si specifica inoltre che l'applicazione dell'oblazione per unità immobiliare si intende comprensiva delle relative pertinenze e che le eventuali parti comuni vengono considerate come un'unica unità immobiliare indipendente da quelle costituenti il fabbricato plurifamiliare.

Resta salva e impregiudicata la possibilità dell'interessato e/o del Comune di Arcidosso, di richiedere la valutazione sull'aumento di valore venale conseguente all'abuso, all'Agenzia delle Entrate, con addebito di tutti i relativi costi a completo carico del richiedente.

Art. 12 - Rateizzazione

Qualora la sanzione applicata risulti superiore a €. 2500,00 (duemilacinquecento), è consentita la rateizzazione semestrale della somma, fino a un massimo di tre rate, con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima, previa autorizzazione, con apposito atto deliberativo, da parte della Giunta Comunale.

L'interessato dovrà comunicare la propria intenzione di avvalersi della rateizzazione all'Amministrazione, chiedendo il calcolo degli importi delle singole rate.

In caso di autorizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini stabiliti dalla Delibera di Giunta, producendo al competente ufficio, la ricevuta di pagamento nonché idonea polizza fideiussoria a garanzia della corresponsione dell'importo residuo. La scadenza semestrale delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.

La polizza fideiussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo autorizzato, deve espressamente prevedere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e il pagamento a semplice richiesta scritta del Comune di Arcidosso. La polizza inoltre dovrà avere i seguenti requisiti:

- Validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata;
- Possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune di Arcidosso;
- Importo garantito pari all'importo totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorato degli interessi legali.

L'interessato sarà tenuto a esibire al competente ufficio, copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni.

Il mancato pagamento entro le scadenze previste, anche di una sola rata comporterà il venire meno del beneficio della rateizzazione e l'Amministrazione procederà a escutere la polizza fideiussoria al fine di riscuotere l'importo non corrisposto.