



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

- ALLEGATO 4 -

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
PER ABUSI EDILIZI DISCIPLINATE DAL TITOLO VII DELLA L.R.T. 65/2014**

METODI DI STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

(Art. 199 comma 2° - 200 comma 6° - 201 comma 2° - 204 comma 2° - 206 comma 2°)

Lo scopo della presente disciplina è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. n. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

CRITERI GENERALI

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione di opere abusive, viene determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della realizzazione della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

A) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Per la determinazione del più probabile valore venale o di mercato si utilizzano i parametri riportati nelle tabelle, redatte semestralmente dall'Agenzia del Territorio, inerenti **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**. Queste 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.

Si vengono così ad individuare due valori (**Minimo e Massimo**) che rappresentano le medie dei valori minimi e massimi, riferiti ad ogni tipologia edilizia per ciascuna zona omogenea comunale, in relazione anche allo stato di conservazione.

L'intero territorio comunale di Cantagallo, risulta suddiviso in tre fasce che rappresentano delle aree territoriali con una precisa collocazione geografica all'interno del Comune stesso. Queste ultime sono così definite:

- **Rurale**
- **Periferica**
- **Centrale**

Ciascuna fascia a sua volta è suddivisa in Zone, introdotte queste ultime dalla Legge 662 del 23/12/96 quale strumento per la nuova classificazione catastale degli immobili ai fini della determinazione della rendita come base imponibile. Le zone di seguito elencate, individuano Ambiti Territoriali di mercato omogeneo, in relazione ai redditi ed ai valori:



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

- Zona **Agricola di Alta Collina e Montana**
- Zona di: **Cantagallo –Luicciana-Gavigno-Fossato e Frazioni a carattere Montano**
- Zona di: **Usella-Il Fabbro-Carmignanella-Il Pucci-La Dogana-Migliana**

Una volta stabilita la tipologia dell'immobile, per addivenire al Valore Venale occorre determinare i seguenti parametri:

- a) Superficie Convenzionale
- b) Stato di Conservazione
- c) Valore di Mercato unitario

A1) Determinazione della Superficie Convenzionale

La superficie convenzionale è costituita dalla somma della superficie utile dell'immobile oggetto di stima e dalla superficie accessoria, quest'ultima ridotta in funzione di coefficienti, in base alla destinazione d'uso.

A2) 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 individuano il valore minimo ed il valore 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*
- *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.

A3) Determinazione del Valore di Mercato Unitario

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



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

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, delle opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti;

Caratteristiche intrinseche:

- Altezza di piano;
- Disponibilità dell'immobile;
- Vetustà;
- Esposizione;
- Finiture.

Altre Caratteristiche rilevanti:

- Particolari caratteristiche non riscontrabili in immobili ordinari.

Qualora si verificano condizioni particolari di degrado e/o di inesistenza delle condizioni minime di igiene, **saranno considerati valori inferiori ai minimi stabiliti dall'Osservatorio.**

Viene prevista inoltre 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, verrà applicata una riduzione percentuale corrispondente alla somma delle categorie di lavori ancora da realizzare affinché l'immobile risulti completo in ogni sua parte.

B) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE 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 originariamente dall'immobile. Il valore così determinato è incrementato o decrementato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la giacitura, la presenza o meno di infrastrutture ecc... (Vedasi tabella allegata).

C) 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.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

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.

CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART. L.R.T. n. 65/2014

PRATICA ABUSI

OGGETTO:

UBICAZIONE:.....

RESPONSABILI DELL'ABUSO:.....

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:

PRECEDENTE L'ABUSO

SUCCESSIVO L'AUSO

TIPOLOGIA O TIPO DI COLTURA

ZONA

ANNO DI COSTRUZIONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE

VALORE VENALE = Superficie x Valore Unitario Medio x Coefficienti

VALORE VENALE =

Luicciana, lì

Il Tecnico Incaricato



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

TABELLE DEI COEFFICIENTI APPLICATIVI

TAB. 1 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE
Cantine	0,30
Soffitte Hg. > 1,80	0,50
Soffitte Hg. < 1,80	0,15
Terrazze coperte	0,35
Terrazze scoperte	0,25
Logge	0,40
Box auto e ripostigli esterni	0,50
Posto auto coperto	0,30
Giardino	0,15
Cortile	0,10
Piazzale carico-scarico	0,15

TAB. 2 – DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

PUNTEGGIO	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
Facciata	_____		
Infissi	_____		
Pareti e Soffitti	_____		
Impianto Elettrico	_____		
Pavimenti	_____		
Impianto Idrico e Servizi Igienici	_____		
Impianto di Riscaldamento	_____		
Impianto di Condizionamento	_____		
Allarme Intrusione	_____		
Ascensore	_____		
Impianto Citofonico o Videocitofono	_____		



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Impianto Fognario _____

TOTALE

MEDIA = Totale / n. elementi presenti

TAB. 3 – DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DEI FABBRICATI

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE	
	Con ascensore o rampa carrabile	Senza ascensore o rampa carrabile
<u>Residenze e Uffici</u>		
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
<u>Commerciale</u>		
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
<u>Magazzini</u>		
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
<u>Laboratori</u>		
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



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Capannoni

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

TAB. 4 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

COEFFICIENTE

Immobili liberi	1,00
Immobili con contratto di affitto	0,90

TAB. 5 – ETA' DELL'IMMOBILE

COEFFICIENTE

Da 0 a 5 anni	0,98
Da 5 a 10 anni	0,96
Da 11 a 15 anni	0,94
Da 15 a 20 anni	0,92
Da 20 a 30 anni	0,85
Da 30 a 40 anni	0,75
Da 40 a 50 anni	0,70
Oltre 50 anni

TAB. 6 – ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

COEFFICIENTE

Vedute panoramiche	1,20
Giardini di pregio	1,10
Strade	1,00
Cortili	0,80
Chostrine	0,70
Vani senza finestre	0,60
Locali cantinati	0,60

TAB. 7 – INFRASTRUTTURE

COEFFICIENTE

(Opere di Urbanizz. – Trasporti Pubblici, ecc..)

Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

TAB. 8 – FINITURE DELL'IMMOBILE

COEFFICIENTE

Ottime	1,10
Normali	1,00
Scadenti	0,90



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

ALTRE CARATTERISTICHE RILEVANTI

.....

TAB. 9 - PERCENTUALIZZAZIONE PER OPERE DA COMPLETARE

CATEGORIE DI LAVORO	INCIDENZA GENERALE %
Scavi e fondazioni	5
Strutture portanti verticali in muratura e/o in 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

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DEI TERRENI

TAB. 10 – GIACITURA

COEFFICIENTE

Pianeggiante	1,00
Collinare	0,90
Montano	0,80

TAB. 11 – INFRASTRUTTURE

COEFFICIENTE

Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

TAB. 12 – VISIBILITA'

COEFFICIENTE

Ottima	1,10
Normale	1,00
Scadente	0,90

METODO DI CALCOLO DELLE SANZIONI FORFETTARIE

(Art. 199 comma 3° - 200 comma 5° - L.R.T. 65/2014)

Il calcolo delle sanzioni forfettarie, da determinare rispettivamente per interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo eseguiti senza S.C.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali alla stessa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, viene determinato in base ad una griglia che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, quest'ultimo calcolato secondo le modalità previste per le sanzioni da applicare ai sensi degli articoli 199 comma 2° - 200 comma 6° - 201 comma 2° - 204 commi 2° e 206 comma 2° della L.R. n. 65/2014. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

ART. 199 comma 3° L.R.T. 65/2014

Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità dalla S.C.I.A., o con variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile l'ottenimento dell'Accertamento o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, né è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da Euro **1.033,00** ad Euro **10.329,00**.

INCREMENTO DI VALORE		SANZIONE
Da € 0,00	a € 5.164,57	€ 1.033,00
Da € 5.164,58	a € 10.329,14	€ 1.549,00
Da € 10.329,14	a € 15.493,71	€ 2.065,00
Da € 15.493,71	a € 20.658,28	€ 2.582,00
Da € 20.658,28	a € 25.822,84	€ 3.098,00
Da € 25.822,84	a € 30.987,41	€ 3.615,00
Da € 30.987,41	a € 36.151,98	€ 4.131,00
Da € 36.151,98	a € 41.316,55	€ 4.648,00



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Da € 41.316,00	a € 46.481,12	€ 5.164,00
Da € 46.481,12	a € 51.645,69	€ 5.681,00
Da € 51.645,69	a € 56.810,26	€ 6.197,00
Da € 56.810,26	a € 61.974,83	€ 6.713,00
Da € 61.974,83	a € 67.139,40	€ 7.230,00
Da € 67.139,40	a € 72.303,97	€ 7.746,00
Da € 72.303,97	a € 77.468,53	€ 8.263,00
Da € 77.468,53	a € 82.633,10	€ 8.779,00
Da € 82.633,10	a € 87.797,67	€ 9.296,00
Da € 87.797,67	a € 92.962,24	€ 9.812,00
Oltre € 92.962,24		€ 10.329,00

ART. 200 comma 5° L.R.T. n. 65/2014:

Interventi di cui all'art. 135 comma 2°, lettere a), b), c), e), e ter), g), h), i) e per gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 135, comma 2° lett. d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1°, lettera c), del D.P.R. 380/2001 eseguiti senza S.C.I.A. 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 R.U. prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non risulti possibile ottenere l'Accertamento o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli Strumenti Urbanistici per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da Euro **1.033,00** ad Euro **20.670,00**.

INCREMENTO DI VALORE		SANZIONE
Da € 0,00	a € 5.164,57	€ 1.033,00
Da € 5.164,58	a € 10.329,14	€ 3.098,00
Da € 10.329,14	a € 15.493,71	€ 4.131,00
Da € 15.493,71	a € 20.658,28	€ 5.164,00
Da € 20.658,28	a € 25.822,84	€ 6.197,00
Da € 25.822,84	a € 30.987,41	€ 7.230,00



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

Da € 30.987,41	a € 36.151,98	€ 8.263,00
Da € 36.151,98	a € 41.316,55	€ 9.296,00
Da € 41.316,00	a € 46.481,12	€ 10.329,00
Da € 46.481,12	a € 51.645,69	€ 11.362,00
Da € 51.645,69	a € 56.810,26	€ 12.394,00
Da € 56.810,26	a € 61.974,83	€ 13.427,00
Da € 61.974,83	a € 67.139,40	€ 14.460,00
Da € 67.139,40	a € 72.303,97	€ 15.493,00
Da € 72.303,97	a € 77.468,53	€ 16.526,00
Da € 77.468,53	a € 82.633,10	€ 17.559,00
Da € 82.633,10	a € 87.797,67	€ 18.592,00
Da € 87.797,67	a € 92.962,24	€ 19.625,00
Oltre € 92.962,24		€ 20.670,00

**METODO DI CALCOLO DELLE SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI
SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO
ANTERIORI AL 17 MARZO 1985
(Art. 206 bis – comma 1° - L.R.T. 65/2014)**

Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della Legge n. 47/85, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi iniziale non sia possibile, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del **costo di produzione** stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1° è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Le condizioni per l'applicazione dell'articolo risultano le seguenti:

- Immobili con destinazione residenziale.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

- Opere ed interventi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della L. 47/85.
- Opere in parziale difformità dal titolo abilitativo.
- Non risulti possibile il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per " *sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978 n. 392* " si intende che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità. Nei casi in cui la parziale difformità ha conseguito un aumento di **volume** e non di superficie, si rende necessario trasformare detto incremento volumetrico in termini di **superficie**. Il metodo di calcolo sarà quello di dividere la quantità della parziale difformità, espressa in Mc., per l'altezza virtuale per la destinazione residenziale, pari a ml. 3,00 come stabilito dal regolamento regionale n. 64/R:

V = Volume difforme

H = ml. 3,00

Sul = Volume difforme/ ml. 3,00

Nei casi in cui la parziale difformità non ha conseguito aumenti di superficie e di volume, con conseguente impossibilità di quantificare il costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78, non essendoci nell'art. 206 bis delle indicazioni specifiche, verrà applicata la procedura dell'art. 206 della L.R.T. n. 65/2014.

La determinazione del costo di produzione avviene con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla L. 392/78, senza necessità di rivalutazione e/o attualizzazione e/o aggiornamento dell'importo al momento dell'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Al costo unitario di produzione, riferito all'epoca in cui sono state eseguite le opere in parziale difformità dal titolo edilizio, dovranno essere applicati tutti i coefficienti correttivi previsti e precisamente quelli riferiti alla *tipologia, demografia, ubicazione, livello, vetustà e conservazione*.

In relazione al coefficiente di *vetustà*, questo verrà applicato interamente, cioè pari ad **1**, poiché il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere in parziale difformità. A quella data le opere erano " nuove " e pertanto non possono essere sottoposte all'applicazione del coefficiente correttivo afferente la *vetustà*.

Pertanto, per il calcolo della sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78, per la sola destinazione residenziale, secondo quanto stabilito dall'art. 206 bis della L.R.T. n. 65/2014 avremo:

- **COSTO DI PRODUZIONE:** Viene applicata la disciplina prevista dalla L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani – Equo canone). Il Costo di produzione dovrà essere riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità.

- **PARZIALI DIFFORMITA' CON AUMENTI DI VOLUME E NON DI SUPERFICIE:** l'incremento di volume viene trasformato in termini di superficie attraverso il rapporto fra il volume realizzato e l'altezza virtuale di ml. 3,00 come stabilito nel Regolamento Regionale 64/R.

- **PARZIALI DIFFORMITA' SENZA AUMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE:** non essendo possibile quantificare il costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78, si ritiene di poter applicare quanto stabilito dall'art. 206 della L.R.T. n. 65/2014.



COMUNE DI CANTAGALLO
Provincia di Prato

- **COEFFICIENTI CORRETTIVI:** al costo unitario di produzione dovranno essere applicati i coefficienti correttivi previsti dalla Legge 392/78 e più precisamente

- a) *Tipologia*
- b) *Demografia*
- c) *Ubicazione*
- d) *Livello*
- e) *Vetustà e Conservazione.*