PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE AI SENSI
DELL'ART. 36-BIS, COMMA 5. E DELL'ART. 34-TER DEL D.P.R. N. 380/2001.

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE

1. DEFINIZIONE VALORE VENALE

Il Valore Venale di un immobile rappresenta il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi a seguito di una libera contrattazione di mercato. Rappresenta, quindi, una stima del prezzo al quale un immobile potrebbe essere venduto in una trattativa libera di mercato, in condizioni ideali.
Per addivenire al Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

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

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

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

a) caratteristiche dell'immobile:
   - anno di costruzione;
   - condizioni generali;
   - qualità dei materiali;
   - superficie e numero di locali;
   - accessori extra.
b) ubicazione dell'immobile:
   - disponibilità di collegamenti e trasporti;
   - presenza di servizi nelle vicinanze;
   - posizione e/o vista panoramica.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di un immobile si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del mercato immobiliare. 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 da "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", la banca dati che l'Agenzia del Territorio rende disponibile in rete.
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 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.
Al valore di mercato medio dell'immobile come sopra dedotto sono poi applicati i coefficienti correttivi previsti nel presente documento in analogia con quanto previsto dalla L. n. 392/1978 sull'equo canone.

2. DEFINIZIONE AUMENTO DEL VALORE VENALE

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

B. L'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula:

AVV = (VV ex-post – VV ex-ante)

dove:
VV ex-post è il Valore attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive;
VV ex-ante è il Valore Venale precedente alla realizzazione delle opere abusive.

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

D. Per determinare, quindi, la differenza tra il valore venale successivo e quello precedente all'intervento abusivo, si procede al calcolo del valore venale prima e dopo l'abuso come segue:

VALORE VENALE ex ante (precedente all'abuso) =
valore di mercato * superficie convenzionale * coefficiente correttivo

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

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

3. CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VV ex-post)

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

Il valore venale attuale (VV ex-post) dell'immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula:

VV ex-post = (VUR x SC x CR x CA)

dove:

VUR è il valore unitario di riferimento;
SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento (abusivo);
CR è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale da applicare alla sola superficie oggetto di abuso;
CA è il coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive.

3.1 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia del Territorio sulla base dei parametri individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min./ max.), fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Tecnico abilitato su incarico del Richiedente nella Perizia di stima, rettificato con i coefficienti correttivi (CC) di seguito riportati:

VUR = Valore di mercato medio (fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare) x CC

dove:

VUR è il Valore Unitario di Riferimento =
Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min./Max. del valore di mercato riportato nella Tabella Osservatorio del Mercato Immobiliare di riferimento * CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV).

3.1.1 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI (CC)

CC rappresentano i coefficienti correttivi del costo base per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione (CC) e per vetustà (CV).

a) COEFFICIENTE PER DEMOGRAFIA DEL COMUNE (CD)
Il coefficiente per demografia del Comune è pari a 0.80 per immobili siti in Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti (come per il Comune di Montecchio Precalcino).

b) COEFFICIENTE PER UBICAZIONE (CU)
In relazione alla zona del P.R.G.C in cui ricade l'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Zona:	Coefficiente:
Centro storico	1,10

Tutte le altre zone	1,00
Aree Agricole	0,85

c) COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

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

UNITA' IMMOBILIARI situate al Piano:	Coefficiente:
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo	1,00
Attico*	1,20

(*) Per le Unità Immobiliari situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

d) COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (CM)

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Stato:	Coefficiente:
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
   - infissi;
   - pareti e soffitti;
   - pavimenti;
   - impianto elettrico;
   - impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
   - impianto di riscaldamento;
   - impianto di condizionamento;

   nonché dei seguenti elementi comuni:
   - ascensore, scale, accessi;
   - facciata, coperture e parti comuni in genere;
   - impianto fognario.

3. Lo stato dell'immobile si considera:
   - Mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.
   - Scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

4. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e/o sue parti comuni dovrà essere

dettagliatamente documentato in specifico paragrafo all'interno della Perizia di stima asseverata in argomento a firma di Tecnico abilitato e nel quale dovrà altresì essere analizzato lo stato di manutenzione degli elementi sopra elencati, supportato da riprese fotografiche.

e) COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione(*) dell'immobile e stabilito nel modo seguente (riduzione del valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile):
a) 1 per cento (1%) per i successivi quindici anni;
b) 0,50 per cento (0,50 %) per gli ulteriori trenta anni.

(*) Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori comunque accertato.

3.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

1. La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'art.13 della L. n. 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:
   a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
   b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
   c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
   d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
   e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
   f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

3. 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).

4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
   a. 1,00 per Unità Immobiliare di superficie superiore a 70 mq;
   b. 1,10 per Unità Immobiliare di superficie compresa fra 46 mq e 70 mq;
   c. 1,20 per Unità Immobiliare inferiore a 46 mq.

5. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (coefficiente di rettifica CR), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile.

6. Qualora la tipologia dell'abuso realizzato è qualificabile come incremento di volume (V) e non di superficie, il fattore di conversione volume in superficie convenzionale (SC) è il seguente: SC= V/5x3.

3.1.3 COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale (SC) è il coefficiente che deve

essere applicato al Valore di Mercato tratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

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

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

Tipologia di Intervento:	Coefficiente:
Nuova costruzione;	0,10
Ristrutturazione urbanistica;	0,10
Sostituzione edilizia;	0,20
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti;	0,50
Ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;	0,60
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti;	0,80
Restauro e risanamento conservativo;	0,90
Manutenzione straordinaria;	0,95
Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere.	0,70

3.1.4 COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

Il Coefficiente di abbattimento costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive come segue:

Epoca di Realizzazione:	Coefficiente:
Post 1985	1,00
Ante 1985	1,05
Ante 1967	1,10

4. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)

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

VVP = VUR x SC

dove:

VUR è il valore unitario di riferimento;
SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento.

2. Il valore unitario di riferimento precedente (VUR) è determinato sulla base dei parametri individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla data di accertamento dell'abuso e rettificati secondo i seguenti criteri.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max) e, fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Tecnico abilitato su incarico del Richiedente nella Perizia di stima, viene corretto secondo i coefficienti correttivi (CC) riportati al precedente paragrafo 3.1.1 [=coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)] e secondo l'ulteriore coefficiente di abbattimento (CA):

VUR = Valore di mercato medio (fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare) x CC

dove:

VUR è il Valore Unitario di Riferimento =
Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min./Max. del valore di mercato riportato nella Tabella Osservatorio del Mercato Immobiliare di riferimento;

CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV).