



Disciplinare contenente i criteri e le modalità per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 33, 36 bis co 5, 37 e 38 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

L'aumento di valore venale (Vv) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato in linea generale come differenza tra il valore venale dello stesso dopo l'intervento e il valore venale prima dell'intervento.

Per la stima del valore venale (Vv) si fa riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, utilizza i parametri O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili in via telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'utilizzazione dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come "ordinari".

L'O.M.I. stabilisce, attraverso determinati parametri, quali "Fascia/Zona", "Microzona", "Tipologia", "Categoria Catastale", il valore di mercato minimo e massimo in riferimento ai singoli comuni.

1.1 Fascia/Zona

L'O.M.I. suddivide il territorio comunale di Montevarchi in 5 fasce:

- B1/centrale/ Centro storico e zone limitrofe fino a Via Gorizia, Viale Armando Diaz e Via Dante
- C1/Semicentrale/Zona Pestello, Cimitero, Via Chiantigiana, Stazione, Via Burzagli, Viale Cadorna, Viale Diaz, Via Stadio, Piazza della Repubblica e Via Vespucci;
- D1/Periferica/Periferia Città dalla Ferrovia al fiume Arno, Dalla Gruccia a Levanella e compreso La Ginestra;
- D2/Periferica/Abitato di Levane ed area agricola circostante fino al Fiume Arno
- R1/Extraurbana/Piccole Frazioni, Zone di campagna e rimanente territorio comunale

Per ogni zona viene individuata la destinazione, la tipologia, lo stato di conservazione ed il valore di mercato minimo e massimo per semestre.

1.2 Destinazioni e tipologie edilizie

L'O.M.I. indica, le seguenti destinazioni:

- Residenziale
- Commerciale
- Produttiva
- Terziario

La destinazione "produttiva" comprenderà anche le destinazioni rurale non abitativa.

La destinazione "terziaria" comprenderà anche le destinazioni urbanistiche direzionale e turistico – ricettiva.

L'O.M.I. indica, per la destinazione residenziale le seguenti tipologie:

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

A questo riguardo verranno adottati i seguenti criteri:



COMUNE DI MONTEVARCHI

Settore Urbanistica – Edilizia

- 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'Osservatorio Immobiliare, si procederà, per analogia, ad applicare la definizione più simile alla tipologia in esame
- ove non sia disponibile il valore di mercato O.M.I. per la zona interessata, si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame

1.3 Stato conservativo

Quanto allo stato conservativo, verrà adottato il criterio dell'“ordinarietà”, per cui la stima del valore venale sarà riferita allo “Stato conservativo normale”.

1.4 Casi che non comportano aumento del Valore Venale

Di seguito vengono riportati i casi in cui non si configura un aumento del valore venale dell'immobile e pertanto viene applicata la sanzione minima indicata negli specifici articoli di riferimento del D.P.R. 380/2001.

1. Opere interne quali modifica delle pareti e aperture, anche riguardanti parti strutturali, purché non si determini:
 - incremento di superficie utile e/o superficie accessoria
 - cambio di destinazione d'uso
 - passaggio da superficie accessoria a superficie utile anche all'interno della stessa destinazione d'uso
 - frazionamento delle unità immobiliari
 - completamento di edifici non ultimati
2. Chiusura o modifica di aperture esistenti, nonché creazione di nuove aperture a condizione che i vani interessati da tali opere non acquisiscano requisiti abitativi precedentemente non posseduti
3. Modifiche agli elementi a corredo delle costruzioni o alle finiture che non comportino incremento di superficie ancorché accessoria

1.5 Casi che comportano aumento del Valore Venale e metodologia di applicazione della sanzione

In caso di interventi che non rientrino nella casistica di cui al punto 1.4 si procederà al calcolo della sanzione secondo le seguenti modalità:

- in caso di aumento di superficie lorda sia di locali primari che accessori l'incremento di valore sarà determinato moltiplicando il valore O.M.I. medio per la superficie in ampliamento
 - in caso di cambio di destinazione d'uso l'incremento di valore sarà determinato dalla differenza tra il valore O.M.I. medio della destinazione variata e di quella originaria, moltiplicato per la superficie
 - in caso di frazionamento di unità immobiliare l'incremento di valore sarà dato dalla differenza fra il valore O.M.I. massimo applicato alla superficie delle unità immobiliari derivate e il valore O.M.I. medio applicato alla superficie dell'unità immobiliare originaria;
1. in caso di frazionamento di unità immobiliare e contestuale cambio di destinazione d'uso l'incremento sarà dato dalla differenza fra il valore O.M.I. massimo applicato alle superfici delle unità derivate con la nuova destinazione d'uso e il valore O.M.I. medio applicato alla superficie dell'unità originaria con la destinazione d'uso precedente alla variazione.



1.6 Criteri generali

In ogni caso di cui al punto 1.5 per “superficie” si intende la superficie lorda calcolata ai sensi dell'Allegato C di cui al D.P.R. 138/98, il tecnico dovrà quindi fornire uno schema di calcolo da cui sia possibile effettuare le dovute verifiche istruttorie per l'applicazione della sanzione.

In ogni caso la sanzione è riferita alle opere abusive nel loro complesso e oggetto dell'istanza, indipendentemente dall'epoca di abuso e dal numero di unità immobiliari coinvolte.

In caso di intervento oneroso, oltre alla sanzione dovrà essere corrisposto il relativo contributo concessorio.

Nel caso in cui nell'immobile oltre ad opere di cui all'art. 34 ter siano stati effettuati interventi posteriori all'entrata in vigore della L. n. 10 del 28 gennaio 1977 saranno applicate due sanzioni, una per gli interventi antecedenti e una per gli interventi posteriori all'entrata in vigore della legge sopra citata.