



**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 artt. 199, 200, 201, 206, 206bis e 209bis della L.R. 65/2014 (33, 34, 36 bis c. 5, 37 e 38 del DPR380/2001)**

L'aumento del valore venale (Vv) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato in line generale come differenza del 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 D.Lgs. n.300 del 30luglio 1999 (Art.64 Comma 3), 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 San Giovanni Valdarno in X Fasce:

#### **B1/Centrale/CENTRO STORICO**

**C2/Semicentrale**/PIAZZA DELLA LIBERTA', PIAZZA BOLOGNA, VIA ROMA, VIA GRAMSCI, VIA LAVAGNINI, ZONA BANI, ZONA VETRI VECCHI, ZONA LE FORNACI

**D2/Periferica**/ZONA LUCHERIA, LA GRUCCIA, ZONA DISTILLERIE, CIMITERO, MONTECARLO

**D3/Periferica**/QUARTIERE OLTRARNO, IL PORCELLINO, ZONA I FONDALI, EX ITALSIDER

**R1/Extraurbana**/LOCALITÀ RENACCI E ZONE AGRICOLE CIRCOSTANTI

**R2/Extraurbana**/VACCHERECCIA, CASA POGGIO PIANO, CASA PASSELLI E ZONE AGRICOLE CIRCOSTANTI

Le fasce sono reperibili anche cartograficamente al seguente link:

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)



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 Destinazione e Tipologie edilizie

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

- Residenziale
- Commerciale
- Produttiva
- Terziario

La destinazione “produttiva” comprenderà anche le destinazioni rurali non abitative.

La destinazione “Terziaria” comprenderà anche le destinazioni urbanistiche direzionale e turistico ricettiva.

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

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

In riferimento alla suddetta divisione saranno adottati i seguenti criteri:

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

Si precisa comunque che:

- ove non è possibile ricondurre il caso specifico ad una delle tipologie indicate dall'O.M.I., 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**

In riferimento 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 incremento di valore venale**

Si riportano di seguito 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 della L.R. 65/2014.

1.4.1 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 e fusione delle unità immobiliari;
- completamento di edifici non ultimati.

1.4.2 Chiusura o modifica di aperture esterne esistenti, nonché creazione di nuove aperture esterne a condizione che i vani interessati da tali opere non acquisiscano i requisiti abitativi precedentemente non posseduti.

1.4.3 Modifiche agli elementi a corredo delle costruzioni o alle finiture che non comportino aumento di superficie utile e/o 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 s.d.a. 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 venale 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 immobiliare derivate e il valore O.M.I. medio applicato alla superficie dell'unità immobiliare originaria.
- in caso di frazionamento di unità immobiliare e contestuale cambio di destinazione d'uso l'incremento sarà dato dalla differenza tra 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.

- in caso di fusione se la categoria catastale (Es. da A3 a A2) dell'immobile derivato è maggiore alla categoria catastale degli immobili originari si procederà con la differenza tra il valore O.M.I. medio applicato alla superficie dell'unità derivata e il valore O.M.I. medio delle superfici delle unità originarie sommate.

- in caso di fusione senza modifica della categoria catastale l'incremento sarà calcolato dalla differenza tra il valore O.M.I. massimo applicato alla superficie dell'unità derivata e il valore O.M.I. medio delle superfici delle unità originarie sommate.

Per ogni altro caso non contemplato in elenco si procederà per analogia, ad applicare la definizione più simile alla tipologia in esame.

## **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 DPR 138/98, il tecnico pertanto dovrà 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 suo complesso e oggetto dell'istanza, indipendentemente dall'epoca dell'abuso e dal numero di unità immobiliari coinvolte.

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

Nel caso in cui nell'immobile oltre ad opere di cui all'art. 206bis della L.R. 65/2014 (art.34 ter, c. 1, c.2 e c. 3 del DPR 380/2001) siano stati effettuati interventi posteriori all'entrata in vigore della Legge n.10 del 28 gennaio 1977 saranno applicate due sanzioni, una per gli interventi antecedenti ed una per gli interventi posteriori all'entrata in vigore della legge sopra citata.