



**COMUNE DI VECCHIANO**

Provincia di Pisa

**DISCIPLINA DI APPLICAZIONE  
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE  
PREVISTE DAL TITOLO VIII CAPO I  
DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 n. 1**

Approvato con delibera consiliare n° 48 del 28/11/2008

## **Art. 1 - SCOPO DELLA DISCIPLINA**

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

## **Art. 2- AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

**Art. 134 comma 2** "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79;"

**Art. 134 comma 3** "Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza attestazione di conformità su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio."

**Art. 135 comma 1** "Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d),e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c);"

**Art. 135 comma 2** "Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);"

**Art. 138 comma1** "Annullamento del permesso di costruire;"

**Art. 139, comma 2 e 3** "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità."

**Art. 140 comma 6** "Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°".

## **Art. 3 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

### **3.1 – Criteri generali**

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito 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.

L'importo delle sanzioni forfettarie, è 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.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

### **3.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile**

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it> ) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla superficie Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo articolo 5 ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso in cui le opere abusive comportino esclusivamente incremento volumetrico e non incremento di superficie ai fine del calcolo del valore venale del bene la superficie convenzionale si calcola nel seguente modo:

- 1) Caso in cui l'incremento volumetrico comporta una modifica dell'altezza che consenta il cambio di utilizzo dei locali (art 61 e 62 del Regolamento edilizio) oppure per gli annessi che superino l'altezza media di 2,60: l'incremento percentuale della superficie convenzionale è pari dell'incremento percentuale del volume.
- 2) Negli altri casi l'incremento percentuale della superficie convenzionale è pari ad un 1/3 all'incremento percentuale del volume

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

### **3.2 - Determinazione del valore venale**

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### **3.2.1 - Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### **3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it> ) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

##### **3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente(Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

### **3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

### **3.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Nuova Edificazione/R.U. coefficiente di abbattimento 0,10;

Sostituzione Edilizia coefficiente di abbattimento 0,20;

Ristrutturazione Edilizia D/3 coefficiente di abbattimento 0,40;

Ristrutturazione Edilizia D/2 coefficiente di abbattimento 0,60;

Ristrutturazione Edilizia D/1 coefficiente di abbattimento 0,80;

Manutenzione Straordinaria - Restauro e Risanamento Conservativo coefficiente di abbattimento 0,90;

### **Art. 4 . Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 134 comma 3°, 135 comma 2° e 140 comma 6°, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 3; Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle tabelle 4.1, 4.2 e 4.3 di seguito riportate.

**Tabella 4.1 : ART. 134 comma 3°**

Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità di D.I.A., o variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità né è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da €. 1.033,00 a €.10329,00.

| <b>Incremento di Valore</b> |             | <b>Sanzione</b> |
|-----------------------------|-------------|-----------------|
| Da                          | a           |                 |
| €. 0,00                     | €. 5164,57  | €. 1033,00      |
| €. 5164,58                  | €. 10329,14 | €. 1549,00      |
| €. 10329,15                 | €. 15493,71 | €. 2065,00      |
| €. 15493,72                 | €. 20658,28 | €. 2582,00      |
| €. 20658,29                 | €. 25822,84 | €. 3098,00      |
| €. 25822,85                 | €. 30987,41 | €. 3615,00      |
| €. 30987,42                 | €. 36151,98 | €. 4131,00      |
| €. 36151,99                 | €. 41316,55 | €. 4648,00      |
| €. 41316,56                 | €. 46481,12 | €. 5164,00      |
| €. 46481,13                 | €. 51645,69 | €. 5681,00      |
| €. 51645,70                 | €. 56810,26 | €. 6197,00      |
| €. 56810,27                 | €. 61974,83 | €. 6713,00      |
| €. 61974,84                 | €. 67139,40 | €. 7230,00      |
| €. 67139,41                 | €. 72303,97 | €. 7746,00      |
| €. 72303,98                 | €. 77468,53 | €. 8263,00      |
| €. 77468,54                 | €. 82633,10 | €. 8779,00      |
| €. 82633,11                 | €. 87797,67 | €. 9296,00      |
| €. 87797,68                 | €. 92962,24 | €. 9812,00      |
| €. 92962,25                 |             | €. 10329,00     |

**Tabella 4.2: ART. 135 comma 2°**

Interventi di Restauro o Risanamento Conservativo eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività 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 P.R.G. prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non sia possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è possibile ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da €. 1033,00 a €. 20670,00.

| Incremento di Valore |             | Sanzione    |
|----------------------|-------------|-------------|
| Da                   | a           |             |
| € 0,00               | € 5.164,57  | € 1.033,00  |
| € 5.164,58           | € 10.329,14 | € 3.098,00  |
| € 10.329,15          | € 15.493,71 | € 4.131,00  |
| € 15.493,72          | € 20.658,28 | € 5.164,00  |
| € 20.658,29          | € 25.822,84 | € 6.197,00  |
| € 25.822,85          | € 30.987,41 | € 7.230,00  |
| € 30.987,42          | € 36.151,98 | € 8.263,00  |
| € 36.151,99          | € 41.316,55 | € 9.296,00  |
| € 41.316,56          | € 46.481,12 | € 10.329,00 |
| € 46.481,13          | € 51.645,69 | € 11.362,00 |
| € 51.645,70          | € 56.810,26 | € 12.394,00 |
| € 56.810,27          | € 61.974,83 | € 13.427,00 |
| € 61.974,84          | € 67.139,40 | € 14.460,00 |
| € 67.139,41          | € 72.303,97 | € 15.493,00 |
| € 72.303,98          | € 77.468,53 | € 16.526,00 |
| € 77.468,54          | € 82.633,10 | € 17.559,00 |
| € 82.633,11          | € 87.797,67 | € 18.592,00 |
| € 87.797,68          | € 92.962,24 | € 19.625,00 |
| € 92.962,25          |             | € 20.670,00 |

### **Tabella 4.3: ART. 140**

Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante. La sanzione amministrativa da applicare alle difformità relative alla sagoma del fabbricato, che non hanno determinato incrementi di superficie coperta e di volume, è stabilita nella misura minima di Euro 516,00 per ogni unità immobiliare. Gli interventi edilizi penalmente rilevanti, ai sensi del [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#) (articolo 22), sono subordinati al pagamento a titolo di **oblazione** di una somma pari al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Il rilascio del permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, se dovuti.

| Valore delle opere realizzate |          | Sanzione   |
|-------------------------------|----------|------------|
| Da                            | a        |            |
| €. 0,00                       | €. 2582  | €. 516,00  |
| €. 2583                       | €. 5165  | €. 1033,00 |
| €. 5166                       | €. 7745  | €. 1549,00 |
| €. 7746                       | €. 10329 | €. 2065,00 |
| €. 10330                      | €. 12911 | €. 2582,00 |
| €. 12912                      | €. 15494 | €. 3098,00 |
| €. 15495                      | €. 18076 | €. 3615,00 |
| €. 18077                      | €. 20658 | €. 4131,00 |
| €. 20659                      | €. 23241 | €. 4648,00 |
| €. 23242                      |          | €. 5164,00 |

### **Art. 5 – Prospetti di calcolo**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni individuati con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

I modelli sono riportati a titolo esemplificativo in allegato al presente regolamento



Allegato 1: **Mod A/R**



**COMUNE DI VECCHIANO**

Edilizia Privata e Urbanistica

**DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile   | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|--|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>R<br/>e<br/>s<br/>i<br/>d<br/>e<br/>n<br/>z<br/>i<br/>a<br/>l<br/>e</b> | Unità inferiore a mq. 28                                       |                              |                           | 1,35         |                          |
|  | Unità tra mq. 28 e mq. 40                                      |                              |                           | 1,30         |                          |
|  | Unità tra mq. 40 e mq.60                                       |                              |                           | 1,20         |                          |
|  | Unità tra mq. 60 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,05         |                          |
|  | Unità tra mq. 100 e mq. 150                                    |                              |                           | 1,00         |                          |
|  | Unità oltre mq.150   |                              |                           | 1,10         |                          |
|  | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|  | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | <b>Valore Unitario di Riferimento</b><br><i>valore di mercato massimo €/mq. (2) pari al</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>  |
|                    |                    |                     |                    |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

|                              |                                    |                  |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|                              | € -                                |                  |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art. 135 c. 1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c.2 e c. 3. Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile   | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|--|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>R<br/>e<br/>s<br/>i<br/>d<br/>e<br/>n<br/>z<br/>i<br/>a<br/>l<br/>e</b> | Unità inferiore a mq. 28                                       |                              |                           | 1,35         |                          |
|  | Unità tra mq. 28 e mq. 40                                      |                              |                           | 1,30         |                          |
|  | Unità tra mq. 40 e mq.60                                       |                              |                           | 1,20         |                          |
|  | Unità tra mq. 60 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,05         |                          |
|  | Unità tra mq. 100 e mq. 150                                    |                              |                           | 1,00         |                          |
|  | Unità oltre mq.150   |                              |                           | 1,10         |                          |
|  | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|  | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. di abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |  |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |  |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
|                              | € -                                | € -              |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | SANZIONE | SANZIONE regime forfettario |
|----------------------|----------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | € -      | €                           |



## Allegato 2: Mod A/D



**COMUNE DI VECCHIANO**  
Sezione Edilizia Privata e Urbanistica

### DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

**A**

**VALORE ATTUALE**

#### Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

| Descrizione immobile              | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|-----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Dir<br/>ezi<br/>on<br/>ale</b> | Unità superiore a mq. 300                                      |                              |                           | 0,80         |                          |
|                                   | Unità tra mq. 200 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,90         |                          |
|                                   | Unità tra mq. 100 e mq. 200                                    |                              |                           | 1,00         |                          |
|                                   | Unità tra mq. 70 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,10         |                          |
|                                   | Unità tra mq. 30 e mq. 70                                      |                              |                           | 1,20         |                          |
|                                   | Unità inferiore a mq. 30                                       |                              |                           | 1,30         |                          |
|                                   | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                   | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

|  |
|--|
|  |
|--|

#### Determinazione del Valore Unitario di Riferimento

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Unitario di Riferimento<br><i>pari al valore di mercato massimo €/mq. (2)</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>   |
|                    |                    |                     |                    |  |

#### Calcolo del VALORE VENALE

|                              |                                    |                  |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|                              | € -                                |                  |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c.2 e c. 3, Art. 135 c.1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c. 2 e c.3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 164 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B****VALORE PRECEDENTE****Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|----------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Dirizionale</b>   | Unità superiore a mq. 300                                      |                              |                           | 0,80         |                          |
|                      | Unità tra mq. 200 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,90         |                          |
|                      | Unità tra mq. 100 e mq.200                                     |                              |                           | 1,00         |                          |
|                      | Unità tra mq. 70 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,10         |                          |
|                      | Unità tra mq. 30 e mq. 70                                      |                              |                           | 1,20         |                          |
|                      | Unità inferiore a mq.30  |                              |                           | 1,30         |                          |
|                      | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                      | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)****Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. Di Abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento €/mq. (2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |   |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
|                              | € -                                | € -              |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | SANZIONE | SANZIONE regime forfettario |
|----------------------|----------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | € -      | €                           |



# Allegato 3: Mod A/C



**COMUNE DI VECCHIANO**  
Sezione Edilizia Privata e Urbanistica

## DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

**A**

**VALORE ATTUALE**

### Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

| Descrizione immobile | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|----------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Commerciale</b>   | Unità superiore a mq. 250                                      |                              |                           | 1,00         |                          |
|                      | Unità tra mq. 130 e mq. 250                                    |                              |                           | 1,20         |                          |
|                      | Unità tra mq. 80 e mq. 130                                     |                              |                           | 1,60         |                          |
|                      | Unità tra mq. 50 e mq. 80                                      |                              |                           | 1,90         |                          |
|                      | Unità tra mq. 30 e mq. 50                                      |                              |                           | 2,20         |                          |
|                      | Unità inferiore a mq. 30                                       |                              |                           | 2,60         |                          |
|                      | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                      | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

### Determinazione del Valore Unitario di Riferimento

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Unitario di Riferimento<br><i>pari al valore di mercato massimo €/mq.(2)</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>  |
|                    |                    |                     |                    |   |

### Calcolo del VALORE VENALE

|                              |                                    |                  |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|                              | € -                                |                  |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c.2 e c. 3, Art.135 c. 1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c. 2 e c. 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L.308/04.

**B****VALORE PRECEDENTE****Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|----------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Commerciale</b>   | Unità superiore a mq. 250                                      |                              |                           | 1,00         |                          |
|                      | Unità tra mq. 130 e mq. 250                                    |                              |                           | 1,20         |                          |
|                      | Unità tra mq. 80 e mq.130                                      |                              |                           | 1,60         |                          |
|                      | Unità tra mq. 50 e mq. 80                                      |                              |                           | 1,90         |                          |
|                      | Unità tra mq. 30 e mq. 50                                      |                              |                           | 2,20         |                          |
|                      | Unità inferiore a mq.30  |                              |                           | 2,60         |                          |
|                      | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                      | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)****Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. di abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento € /mq.(2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |   |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| €                            | -                                  | € -              |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | SANZIONE   | SANZIONE regime forfettario |
|----------------------|----------------------|--------------------|------------|-----------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | <b>€ -</b> | <b>€</b>                    |



# Allegato 4: Mod A/TR



**COMUNE DI VECCHIANO**  
Sezione Edilizia Privata e Urbanistica

## DESTINAZIONE D'USO TURISTICA RICETTIVA

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

A

VALORE ATTUALE

### Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

| Descrizione immobile                                    | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|---|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Tu<br/>ris<br/>tic<br/>o<br/>Ric<br/>ett<br/>ivo</b> | Unità superiore a mq. 1000                                     |                              |                           | 1,40         |                          |
|   | Unità tra mq. 700 e mq. 1000                                   |                              |                           | 1,35         |                          |
|   | Unità tra mq. 400 e mq.700                                     |                              |                           | 1,20         |                          |
|   | Unità tra mq. 250 e mq. 400                                    |                              |                           | 1,00         |                          |
|   | Unità tra mq. 150 e mq. 250                                    |                              |                           | 0,90         |                          |
|   | Unità inferiore a mq.150                                       |                              |                           | 0,75         |                          |
|   | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|   | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

|  |
|--|
|  |
|--|

### Determinazione del Valore Unitario di Riferimento

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | <b>Valore Unitario di Riferimento</b><br><i>pari al valore di mercato massimo €/mq. (2)</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>  |
|                    |                    |                     |                    |   |

### Calcolo del VALORE VENALE

|                                     |   |                         |
|-------------------------------------|---|-------------------------|
| Superficie convenzionale <b>(1)</b> | Valore Unitario di Riferimento <b>(2)</b> | VALORE <b>(1) x (2)</b> |
|                                     | € -                                       |                         |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art. 135 c. 1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c. 2 e 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B****VALORE PRECEDENTE****Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile                                    |  | Superficie reale | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|---|--|------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Tu<br/>ris<br/>tic<br/>o<br/>Ric<br/>ett<br/>ivo</b> | Unità superiore a mq. 1000                                     |                  |                              |                           | 1,40         |                          |
|   | Unità tra mq. 700 e mq. 1000                                   |                  |                              |                           | 1,35         |                          |
|   | Unità tra mq. 400 e mq.700                                     |                  |                              |                           | 1,20         |                          |
|   | Unità tra mq. 250 e mq. 400                                    |                  |                              |                           | 1,00         |                          |
|   | Unità tra mq. 150 e mq. 250                                    |                  |                              |                           | 0,90         |                          |
|   | Unità inferiore a mq.150                                       |                  |                              |                           | 0,75         |                          |
|   | Autorimesse  |                  |                              |                           | 0,50         |                          |
|   | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                  |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)****Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. di abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento €/mq. (2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |   |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| €                            | -                                  | € -              |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | <b>SANZIONE</b> | <b>SANZIONE regime forfettario</b> |
|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | <b>€ -</b>      | <b>€</b>                           |



# Allegato 5: Mod A/AI



**COMUNE DI VECCHIANO**  
Edilizia Privata e Urbanistica

## DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

**A**

**VALORE ATTUALE**

### Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

| Descrizione immobile             | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Artigianale - Industriale</b> | Unità superiore a mq. 1000                                     |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 500 e mq. 1000                                   |                              |                           | 0,68         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 300 e mq.500                                     |                              |                           | 0,75         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 150 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,92         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 70 e mq. 150                                     |                              |                           | 1,00         |                          |
|                                  | Unità inferiore a mq.70  |                              |                           | 1,20         |                          |
|                                  | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                  | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

|  |
|--|
|  |
|--|

### Determinazione del Valore Unitario di Riferimento

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Unitario di Riferimento<br><i>pari al valore di mercato massimo €/mq.(2)</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>  |
|                    |                    |                     |                    |   |

### Calcolo del VALORE VENALE

|                              |                                    |                  |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|                              | € -                                |                  |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art. 135 c.1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c.2 e c. 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B****VALORE PRECEDENTE****Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile             | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Artigianale - Industriale</b> | Unità superiore a mq. 1000                                     |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 500 e mq. 1000                                   |                              |                           | 0,68         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 300 e mq.500                                     |                              |                           | 0,75         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 150 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,92         |                          |
|                                  | Unità tra mq. 70 e mq. 150                                     |                              |                           | 1,00         |                          |
|                                  | Unità inferiore a mq. 70                                       |                              |                           | 1,20         |                          |
|                                  | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                  | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)****Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. di abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento €/mq. (2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |   |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| €                            | -                                  | € -              |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | SANZIONE | SANZIONE regime forfettario |
|----------------------|----------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | € -      | €                           |





Allegato 6: **Mod A/A**



**COMUNE DI VECCHIANO**  
Edilizia Privata e Urbanistica

**DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA**

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

|                      |  |
|----------------------|--|
| UBICAZIONE IMMOBILE: |  |
|----------------------|--|

|             |  |
|-------------|--|
| PROPRIETA': |  |
|-------------|--|

|  |  |
|--|--|
| EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento) |  |
|--|--|

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile      | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|---------------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Ag<br/>ric<br/>ola</b> | Unità superiore a mq. 300                                      |                              |                           | 0,65         |                          |
|                           | Unità tra mq. 200 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,75         |                          |
|                           | Unità tra mq. 100 e mq. 200                                    |                              |                           | 0,85         |                          |
|                           | Unità tra mq. 70 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,00         |                          |
|                           | Unità tra mq. 30 e mq. 70                                      |                              |                           | 1,20         |                          |
|                           | Unità inferiore a mq.30  |                              |                           | 1,30         |                          |
|                           | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                           | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Unitario di Riferimento<br><i>pari al valore di mercato massimo €/mq.(2)</i> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>  |
|                    |                    |                     |                    |   |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
|                              | € -                                | € -              |

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art.135 c.1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c.2 e c. 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

| Descrizione immobile           | Superficie reale   | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|--------------------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Ag<br/>ric<br/>ol<br/>o</b> | Unità superiore a mq. 300                                      |                              |                           | 0,65         |                          |
|                                | Unità tra mq. 200 e mq. 300                                    |                              |                           | 0,75         |                          |
|                                | Unità tra mq. 100 e mq.200                                     |                              |                           | 0,85         |                          |
|                                | Unità tra mq. 70 e mq. 100                                     |                              |                           | 1,00         |                          |
|                                | Unità tra mq. 30 e mq. 70                                      |                              |                           | 1,20         |                          |
|                                | Unità inferiore a mq.30  |                              |                           | 1,30         |                          |
|                                | Autorimesse  |                              |                           | 0,50         |                          |
|                                | Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze |                              |                           | 0,25         |                          |

**Totale superficie convenzionale in mq. (1)**

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

| Fascia/zona        | Microzona          | Categoria Catastale | Tipologia          | Valore Mercato Minimo | Coeff. di abbattimento | <b>Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)</b> |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|
| <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>N.C.U.</i>       | <i>Rif. O.M.I.</i> | <i>Rif. O.M.I.</i>    | <i>vedi intervento</i> |  |
|                    |                    |                     |                    |                       |                        |  |

**Calcolo del VALORE VENALE**

| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE (1) x (2) |
|------------------------------|------------------------------------|------------------|
| €                            | -                                  |                  |

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

| VALORE prospetto "A" | VALORE prospetto "B" | INCREMENTO (A - B) | <b>SANZIONE</b> | <b>SANZIONE regime forfettario</b> |
|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------|
| € -                  | € -                  | € -                | <b>€ -</b>      | <b>€</b>                           |



