

CRITERI PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE
(art. 167 D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)

1. Maggior Profitto Conseguito (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è parametrata in base alla vetustà dell'opera stessa e al costo di costruzione ed è espressa dalla seguente formula estimativa:

$$MPC = (V_{vm} - C_{um}) \times S_c \times V_a$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione o per gli ampliamenti; per gli altri interventi MPC è desunta in maniera convenzionale mediante l'applicazione di valori forfettari.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria sono i seguenti:

V_{vm} valore venale medio

C_{um} costo unitario medio

S_c superficie di riferimento

V_a vetustà dell'opera abusiva

Valore venale medio (V_{vm})

Il V_{vm} è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2014.

Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrati sanzioni sul territorio si è preso a riferimento il valore medio tra i minimi relativi alle zone su cui ricadono gli interventi arrotondato per eccesso alle centinaia.

Destinazione d'uso		Vvm (€/mq)
Residenziale	a. Unifamiliari e bifamiliari	1400
	b. Oltre 2 unità immobiliari	1300
Commerciale/Terziaria		1300
Produttiva		500
Autorimesse/Box		700
Posto auto coperto		400

Costo unitario medio di costruzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di costruzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalle tabelle parametriche applicate per il calcolo del contributo di costruzione. Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

Destinazione d'uso	Cum (€/mq)
Residenziale	696,97
Commerciale	557,58
Produttiva	487,88
Rurale	487,88
Direzionale	627,27
Turistico/alberghiera	766,67

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

Vano utile	1.00
Vano accessorio	0.90
Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ecc.)	0.60

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% per i primi 5 anni;
- 2) 100% - 1% per anno dopo i primi 5 anni e fino a 15 anni (max 0,85)
- 3) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

1.1 Valori forfettari del maggior profitto (MPC) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento per singola unità immobiliare oggetto di intervento edilizio

Edifici	MPC (€)
Edifici di valore storico testimoniale	2.000,00
Altri edifici	1.500,00

1.2 Valori forfettari del maggior profitto (MPC) per ulteriori interventi

Intervento		MPC (€)
Movimenti di terra	Fino a 50 mc	1.500,00
	Oltre i 50 mc fino a 200 mc	1.500,00 + € 50,00/mc
	Oltre i 200 mc	€ 11.500,00 + € 100,00/mc
Pavimentazioni impermeabili		60,00/mq

2. Danno ambientale (Da)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto conseguito (MPC), incrementato del 50%:

$$Da = MPC \times 1,50$$

3. Altre opere

Eventuali opere non esplicitate nei punti precedenti, saranno di volta in volta assimilate comunque ad uno di essi per analogia; qualora l'assimilazione non sia in alcun modo possibile si procederà alla determinazione del maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito, a cura del Dirigente dello Sportello dell'Edilizia.