

COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE

Per il calcolo dell'oblazione prevista dall'art. 209bis della L.R.T. 65/2014 nei casi di interventi penalmente non rilevanti è necessario quantificare l'incremento di valore venale determinato dalle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio.

L'Agenzia delle Entrate pubblica semestralmente sul proprio sito istituzionale il Valore derivante dall'osservazione del mercato immobiliare, normalmente definito OMI, suddividendo l'intero territorio comunale in zone omogenee, all'interno delle quali sono stabiliti i valori minimi e massimi in funzione della destinazione d'uso e della tipologia di immobile.

Qualora, nella zona OMI di riferimento, non sia presente la destinazione d'uso o la tipologia dell'immobile oggetto di sanatoria, si utilizzerà il valore medio delle altre zone OMI presenti nel territorio comunale

A) OPERE VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE

Il valore venale (**VV**) dell'immobile è calcolato secondo la formula

VV (Valore Venale) = **media OMI** x **SC** (Superficie Calpestabile)

dove:

media OMI è il valore stabilito semestralmente dalla dell'Agenzia delle Entrate, pubblicamente consultabile sul proprio sito ufficiale, corrisponde alla cifra media tra quella minima e massima indicata per la relativa tipologia di edificio e destinazione d'uso

SC è la Superficie Calpestabile dei vani oggetto della SCIA in sanatoria, computata al 60% nei casi di superfici accessorie e al 40% nei casi di aree scoperte:

L'incremento del valore venale (**IVV**) è calcolato secondo la formula:

IVV (Incremento di Valore Venale) = **VV** (Valore Venale) x **CCI** (Coefficiente Categoria Intervento)

dove

CCI è un coefficiente correttivo modulato in base alla categoria di intervento (così come definita dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001) come da tabella che segue:

Categoria di intervento	Coefficiente Categoria di Intervento
Superamento barriere architettoniche	0,1
Manutenzione straordinaria	0,2
Restauro e risanamento conservativo	0,3
Ristrutturazione edilizia conservativa	0,4
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	0,5
Interventi pertinenziali non riconducibili a volume	0,5
Interventi pertinenziali riconducibili a volume	0,6
Mutamento destinazione d'uso	0,8
Demolizione di edifici o parti di essi	0,2

B) OPERE VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE

Nei casi di opere non quantificabili in termini di superficie (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: apertura/chiusura di finestre in assenza di modifiche interne, rifacimento integrale della copertura, ecc.) il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile è pari al costo sostenuto per la realizzazione delle opere, risultante dal computo metrico estimativo redatto da professionista iscritto ad un ordine professionale sulle voci del Prezzario Regionale della Regione Toscana aggiornato annualmente

IVV (Incremento di Valore Venale) = **CM** (Computo Metrico Estimativo)

C) DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE

La misura dell'oblazione è pari al 7% del doppio dell'incremento del valore venale (**IVV**) dell'immobile come sopra determinato

O (Oblazione) = **7% di (IVV x 2)**

Qualora l'importo dell'oblazione calcolata come sopra, dovesse essere inferiore al minimo previsto dall'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, dovrà essere applicata l'oblazione minima pari

a € 1.032,00 nei casi in cui le opere siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della SCIA o di € 1.238,00 nei casi diversi

Qualora l'importo dell'oblazione calcolata come sopra, dovesse essere superiore al massimo previsto dall'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, dovrà essere applicata l'oblazione massima pari a € 5.164,00 nei casi in cui le opere siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda o della SCIA o € 10.328,00 nei casi diversi;

Nei casi in cui le opere non abbiano prodotto incremento di valore venale dell'immobile l'oblazione si applica forfettariamente nella misura minima pari a € 1.032,00 o 1.238,00 a seconda dei casi.

Gli importi dell'oblazione come sopra calcolati possono essere rateizzati in non più di sei rate semestrali: in tal caso il richiedente dovrà costituire apposita polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari alle rate residue maggiorato del 10%;