

ALLEGATO F) AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE: CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI E PAESAGGISTICI

1) ABUSI EDILIZI ai sensi del DPR 380/2001:

a) **Per gli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 33 commi 2 e 6 bis** (interventi di ristrutturazione edilizia compresi nell'art. 10 comma 1, in assenza o in totale difformità dal permesso a costruire o dalla denuncia di inizio attività - art. 22 c. 3) **e all'art. 34 commi 2 e 2 bis se ad uso residenziale** (parziale difformità dal permesso a costruire o dalla DIA) ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da comminare, si applicano i seguenti criteri:

- **il calcolo del costo di costruzione per edifici residenziali** è determinato applicando il metodo di cui alla legge 392/78 assumendo come **costo base di produzione al metro quadrato** il più recente costo base di produzione fissato dal Ministero dei Lavori Pubblici (ora Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), **attualizzato** alla data di irrogazione della sanzione, in base all'ultimo indice ISTAT disponibile relativo al costo di costruzione. Detto costo base, attualizzato, sarà moltiplicato per la superficie convenzionale abusivamente realizzata (computata applicando il metodo previsto dalla legge 392/78) così pervenendo al costo di costruzione ai fini dell'applicazione della sanzione.
- la stima **dell'incremento del valore venale** dell'immobile per edifici aventi **destinazione diversa da quella residenziale**, è effettuata applicando i valori unitari desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del territorio di Vicenza per il Comune di Schio, per la tipologia di appartenenza e per la microzona in cui ricade l'abuso, moltiplicati per la superficie lorda dell'immobile, ivi compresi gli incrementi planimetrici utili e per coefficienti correttivi in relazione alla tipologia dell'intervento. Il tutto conformemente alla procedura esposta al punto 1.1 seguente.

b) **Per gli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 36** (interventi in assenza o in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA di cui all'art. 22 c. 3) **con accertamento di conformità urbanistica/ edilizia e sanatoria**: ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da comminare si applicano i seguenti criteri:

- **il calcolo del contributo/costo di costruzione** è computato con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. al quale si rinvia;
- per gli interventi il cui contributo di costruzione non risulta quantificabile (con accertamento di conformità urbanistica ed edilizia), si applica la sanzione di **€ 516,00** mutuata dalla sanzione minima per la realizzazione di opere edilizie minori in assenza o in difformità dalla SCIA.

c) **Per gli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 37, 1° comma** (in assenza o in difformità dalla SCIA) **e all'art. 34 commi 2 e 2 bis se di uso diverso dal residenziale** (in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA): ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da comminare si applicano i seguenti criteri:

- **l'incremento del valore venale dell'immobile** conseguente all'abuso, è calcolato **applicando il procedimento di cui al successivo punto 1.1 con un minimo di € 516,00** mutuata dalla sanzione minima per la realizzazione di opere edilizie minori in assenza o in difformità dalla SCIA.
- per gli interventi minori si applicano le sanzioni forfetarie di cui **al successivo punto 1.4**.

d) **Per gli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 37 comma 5**: la presentazione spontanea della SCIA con lavori in corso di esecuzione, è soggetta all'applicazione di una sanzione di euro **516,00**.

e) **Interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 6, comma 7** del DPR 380/2001 (interventi di edilizia libera): in assenza della Comunicazione Preventiva e/o della relazione tecnica asseverata prevista per gli interventi di cui all'art. 6 comma 2 lettere a) (manutenzione straordinaria ed e-bis (modifiche interne e cambio d'uso senza opere di locali adibiti ad esercizio d'impresa), si applica la sanzione di **258,00 euro**. La sanzione è ridotta di due terzi se la Comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

f) Nei casi in cui la sanzione è stabilita fra un minimo e un massimo (**art. 33 commi 3 e 4; art. 37 comma 2**), la graduazione della sanzione stessa, ai fini della sua applicazione, sarà effettuata in misura crescente da **516,00 a 5.164,00 euro o da 516,00 a 10.329,00 euro**, come esposto nelle specifiche tabelle di seguito

inserite (tabelle 1.3.1 e 1.3.2) e con riferimento ed in proporzione all'**incremento del valore venale (lvv)** conseguito.

DEFINIZIONI E CRITERI PER LE STIME

1.1 - Incremento del valore venale.

1.1.1 – 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 da comminare è quantificata, in ogni caso, in misura non inferiore a € 516,00.

1.1.2 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 la Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, la porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata con i prospetti di calcolo indicati al successivo punto 1.2.2.3 ed allegati al presente Regolamento;
- **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.

1.2 - 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 1.2.1 e 1.2.2.

1.2.1 - 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.

1.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al **Valore di Mercato Massimo** (alla data della stima) 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 il Valore è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

1.2.2 - 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.

1.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde **al Valore di Mercato Minimo** espresso in €/mq di Superficie Lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona, 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 il Valore è riferito alla data di accertamento dell'abuso rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

1.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione/Ristrutturazione urbanistica	coeff. di abbatt. 0,10;
Ristrutturazione Edilizia	coeff. di abbatt. 0,30;
Restauro e Risanamento Conservativo	coeff. di abbatt. 0,50;
Manutenzione straordinaria	coeff. di abbatt. 0,80.

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

1.2.2.3 – 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, allegati alla presente Disciplina ed 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).

Per eventuali destinazioni d'uso diverse quelle riportate nei prospetti di calcolo sopra indicati, saranno utilizzati i prospetti fra essi maggiormente riconducibili alla tipologia di attività/uso interessata.

1.3 - Sanzioni edilizie forfetarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfetarie previste dal DPR 380/2001, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

1.3.1 Fattispecie di cui agli artt. 33 c. 3-4-6bis e all'art. 37c. 4 del DPR 380/2001:

Incremento di Valore venale		Sanzione da comminare
da €.	ad €.	€.
	€. < 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
	€. > 51645,69	€. 5164,00

1.3.2 - Fattispecie di cui all'art. 37 c. 2 del DPR 380/2001:

Incremento di Valore venale calcolato come al p.to 1.1.		Sanzione da comminare
da €.	ad €.	€.
	€.< 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
5. 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		€ 10.329,00

1.4 – Sanzioni pecuniarie forfetarie per interventi minori

Per **interventi minori** soggetti a SCIA e diversi da quelli di cui ai punti precedenti, si applicano sanzioni forfetarie, in misura comunque non inferiori a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro per ciascun abuso in relazione alla tipologia di intervento.

Le sanzioni sono determinate come segue in relazione all'aumento della lunghezza o della superficie delle opere abusive ed in particolare per abusi riguardanti:

a) recinzioni in genere

b) scavi per posa di sottoservizi e allacciamenti

c) murature di sostegno e simili

d) fossi e scoli in genere:

- aumento della lunghezza:

- fino a 20 metri	€. 516,00
- fra 20 e 30 metri	€. 1.032,00
- fra 30 e 50 metri	€. 1.548,00
- oltre i 50 metri	€. 1.548,00 +1%/ml +

a) strade e accessi carrai e percorsi pedonali

b) superfici esterne pavimentate:

- nuova superficie o aumento della superficie:

- fino a 20 mq	€. 516,00
- fra 20 e 30 mq	€. 1.032,00
- fra 30 e 50 mq	€. 1.548,00
- oltre i 50 mq	€. 1.548,00 +1%/ml +

a) altri interventi liberi: €. 516,00.

2) ABUSI PAESAGGISTICI- BENI CULTURALI AMBIENTALI (D. Lgs. 42/2004):

La demolizione e remissione *in pristino stato* è la sanzione principale che si deve applicare in ogni caso di abuso commesso in zone paesaggistiche o su beni tutelati, salvo in casi tassativamente indicati dall'art. 181, comma 1 ter del Decreto Legislativo n. 42/2004 (di seguito Codice) ai quali si applicano le sanzioni come determinate dalla presente disciplina.

Ai sensi dell'art.149 del Codice, le sanzioni previste dalla presente disciplina **non si applicano** ai seguenti

interventi, per i quali **non** è comunque richiesta l'autorizzazione paesaggistica prescritta dagli articoli 146, 147 e 159 del medesimo Codice:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/04, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In attuazione della disciplina di cui al punto precedente non si applicano le sanzioni di cui agli artt. 167 e 181 del Codice e all'art. 1, c.37, lettera b) della L. 308/04 anche alle seguenti fattispecie:

- a) interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio, od al complesso immobiliare, quali chiostri, cortili, chiostrine e simili).

2.1 – Interventi privi di titolo abilitativo o in difformità, ritenuti incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area.

Nel caso che la Commissione Comunale per il Paesaggio, ove attivata, o la Soprintendenza, abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente **incompatibili** con i valori paesaggistici che gravano sull'area o sull'immobile vincolato, l'Ufficio competente trasmette al responsabile dell'abuso i pareri della Commissione Comunale per il Paesaggio, ove attivata, o della Soprintendenza, ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L.241/90 e s.m. e i..

Nell'ambito del procedimento di partecipazione il responsabile dell'abuso può proporre eventuali interventi di adeguamento purché non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato.

Nel caso in cui tali proposte siano ritenute idonee ad eliminare gli elementi di contrasto rilevati, l'Ufficio predispone apposita ordinanza assegnando un congruo termine per eseguire i lavori di adeguamento e, laddove questi siano stati eseguiti, si applicheranno le sanzioni previste dal successivo punto 2.2.

Laddove le memorie o l'ulteriore documentazione presentata non portino elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale mediante interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla demolizione coattiva secondo i disposti dell'art.167, c. 3 del Codice.

2.2 - Interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità, che la Commissione Comunale per il Paesaggio ove attivata o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Al fine di determinare il maggior valore fra il danno ambientale e il maggior profitto conseguito con l'abuso, e a garanzia dell'equa applicazione della norma di carattere sanzionatorio (art. 167 del Codice), si espone di seguito (punto 2.3) il procedimento da seguire nonché le modalità alle quali ci si deve attenere per pervenire alla determinazione **della sanzione pecuniaria paesaggistica** da comminare.

Per i soli interventi minori indicati al punto 2.5 seguente, l'Ufficio competente applicherà una sanzione forfetaria.

2.3- Stima del Maggior profitto conseguito (S)

Il maggior profitto conseguito (**S**) è stimato pari al maggior valore fra il l'incremento del Valore venale (**Ivv**) e il costo di costruzione (**Cc**) dell'opera abusivamente realizzata calcolati come di seguito esposto.

2.3.1 – Incremento del Valore venale (Ivv):

2.3.1.1 – 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.

2.3.1.2 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 la Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, la porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata con i prospetti di calcolo indicati al successivo punto 2.3.3 ed allegati al presente Regolamento.
- **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.

2.3.2 - 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 2.3.2.1 e 2.3.2.2.

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.

2.3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al **Valore di Mercato Massimo** (alla data della stima) 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 il Valore è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

2.3.2.2 - 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.

2.3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al **Valore di Mercato Minimo** espresso in €/mq di Superficie Lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona, 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 il Valore è riferito alla data di accertamento dell'abuso rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

2.3.2.3 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione/Ristrutturazione urbanistica	coeff. di abbatt. 0,10;
Ristrutturazione Edilizia	coeff. di abbatt. 0,30;
Restauro e Risanamento Conservativo	coeff. di abbatt. 0,50;
Manutenzione straordinaria	coeff. di abbatt. 0,80.

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

2.3.3 – 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, allegati alla presente Disciplina ed 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).

2.3.4 – Determinazione del costo di costruzione (Cc)

In analogia con la procedura assunta per gli abusi edilizi, il **calcolo del costo di costruzione (Cc)** è determinato applicando il metodo di cui alla legge 392/78 assumendo come **costo base di produzione al metro quadrato** il più recente costo base di produzione fissato dal Ministero dei LL.PP., **attualizzato** alla data di irrogazione della sanzione in base all'ultimo indice ISTAT disponibile relativo al costo di costruzione.

Il risultato costituisce il costo di costruzione (Cc) stimato dell'immobile ai fini del confronto con l'incremento del valore venale (Iv) di cui al punto 2.3.1 precedente per l'applicazione della sanzione paesaggistica secondo quanto stabilito dal successivo punto 2.4. Infatti, la sanzione ambientale da comminare corrisponde al valore più elevato tra quello stimato del danno ambientale (Da) e quello stimato del profitto conseguito (S), moltiplicato per coefficienti correttivi in relazione alla zona in cui ricade l'abuso purché vincolata.

2.4 - Danno ambientale

2.4.1 – Stima del danno ambientale (Da)

Il danno ambientale (Da) è determinato moltiplicando il maggior importo fra (Iv) e (Cc) come sopra determinati, per i coefficienti sotto riportati, in relazione alla zona di intervento in cui ricade l'abuso.

Posto che il maggior importo fra (Iv) e (Cc) sia rappresentato con l'acronimo (MI), si applicherà la

seguente formula di calcolo:

$$Da = MI \times Cdm$$

Ove Cdm rappresenta il coefficiente correttivo da applicare in relazione alla zona nella quale ricade l'opera abusiva.

2.4.2 - Coefficienti correttivi per il calcolo del danno ambientale (Cdm)

Qualora l'intervento abusivo in zona vincolata ai sensi del Codice, interessi anche altre tipologie di tutela o aree di sensibilità ambientale (di livello comunitario, regionale, provinciale, comunale, ecc.), saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

	Altre tipologia di tutela	Coefficiente correttivo
a	SIC e ZPS	2
b	Area boscata in zona montana*	1,3
c	Area prativa e/o pascoliva in zona montana*	1,1
d	Fasce di rispetto fluviale	1,1
e	Area boscata fuori dalla zona montana*	1,1
f	Centro storico e coni visuali	1,5
g	Area classificata "pessima" sotto il profilo geologico dallo strumento urbanistico generale del Comune	1,5
h	Zto di PRG E3/p	1,3
i	Aree sensibili individuate dal PRG/PATI	1,4

* individuata con la DGRV n. 89/97.

In caso di compresenza di più tipologie fra quelle sopra indicate, si applica il valore più elevato fra i coefficienti con incremento di 0,1 per ogni singola tipologia presente oltre la prima.

Il risultato rappresenta l'indennità pecuniaria (sanzione) da comminare nella fattispecie di cui al punto 2.2.

2.5 - Sanzioni forfetarie per abusi paesaggistici minori

Per le seguenti opere abusivamente realizzate su beni vincolati o ricadenti in zone vincolate, purché rientranti fra quelle di cui al comma 1° ter dell'art. 181 del D. Lgs. 308/04, abbiano acquisito la compatibilità ambientale e siano ammesse ora, e lo siano state allora, **ovvero qualora la Soprintendenza giudicasse più dannoso, sotto il profilo ambientale, il ripristino rispetto al mantenimento dell'intervento abusivamente realizzato:**

per abusi riguardanti:

- a) recinzioni in genere
- b) scavi per posa di sottoservizi e allacciamenti
- c) murature di sostegno e simili
- d) fossi e scoli in genere

- aumento della lunghezza:

- fino a 20 metri	€.	516,00
- fra 20 e 30 metri	€.	1.032,00
- fra 30 e 50 metri	€.	1.548,00
- oltre i 50 mt:	€.	1.548,00 +1%/ml

- a) strade e accessi carrai e percorsi pedonali

- b) superfici esterne pavimentate

- nuova superficie o aumento della superficie:

- fino a 20 mq	€.	516,00
- fra 20 e 30 mq	€.	1.032,00
- fra 30 e 50 mq	€.	1.548,00
- oltre i 50 mq	€.	1.548,00 +1%/mq

a) altri interventi liberi €. 516,00

Se gli abusi di cui sopra sono realizzati **anche con il taglio di alberi o riduzione di siepi e piante arbustive**, si applicano anche le sanzioni di cui al punto seguente.

Inoltre si applicano le sanzioni forfetarie a margine di ciascuna fattispecie di seguito indicata per:

- taglio di alberi di alto fusto (diam. > 20 cm a h=1,50 m) fino a 10 unità	€.	1.032,00
- taglio di alberi di alto fusto (diam. > 20 cm a h=1,50 m) oltre le 10 unità	€.	1.032,00+100/cad
- taglio di siepi e piante arbustive o alberi diam. < 20 cm a h=1,50 m.	€.	516,00/Ha
- per uso di infissi di foggia e materiale diverso da quello prescritto	€.	516,00+5%/infisso
- per uso di solai/scale di materiale diverso da quello prescritto	€.	516,00+5%/mq.
- per uso di pavimentazioni esterne diverse da prescritto	€.	516,00+5%/mq.
- per uso di manto di copertura diverso da prescritto	€.	516,00+5%/mq.
- per uso di ringhiere di poggiali diversi da prescritti	€.	516,00+5%/ml
- per uso di recinzioni diverse da quelle prescritte	€.	516,00+5%/ml.
- per uso intonaci esterni/colori diversi da quelli prescritti	€.	516,00+2,5%/mq.
- per ogni altro diverso materiale utilizzato diverso da quello prescritto	€.	516,00/cad
- per ogni altro intervento minore non previsto a punti precedenti	€.	516,00

Le sanzioni forfetarie devono essere sommate ove ricorrano in concomitanza due o più fattispecie abusive fra quelle sopra indicate. In ogni caso la sanzione non potrà essere inferiore a 516,00 euro.

2.6 Interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità, che la Soprintendenza ha ritenuto completamente compatibili con la disciplina ambientale.

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfetariamente, in analogia ad analoghe procedure sanzionatorie che afferiscono all'attività edilizia, da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del Valore venale dell'immobile conseguito a seguito dell'esecuzione delle opere abusive, determinato come ai punti precedenti.

<u>Incremento di Valore calcolato come p.to 2.3.1</u>		Sanzione
Da	a	
	€. < 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
€. > 51645,69		€. 5164,00

Per gli interventi minori si applicano le sanzioni forfettarie di cui al punto 2.5 precedente con un minimo di 516,00 euro.

2.7 Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 comma 37 lettera b) della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 - Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/04 si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del Valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere abusive, determinato come ai punti precedenti.

<u>Incremento di Valore calcolato come p.to 2.3.1</u>		Sanzione
Da	a	
	€. < 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00
€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
	Oltre €.100000	€. 50000,00

3) APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMBIENTALI ED EDILIZIE:

Per le opere che abbiano acquisito la compatibilità paesaggistica **nei casi tassativamente stabiliti dalla legge**, deve essere verificata la compatibilità edilizia ed urbanistica tenuto conto del principio che essa può essere riconosciuta se l'intervento era conforme alle norme edilizie ed urbanistiche quando è stato realizzato e nel momento in cui si riconosce la compatibilità edilizia ed urbanistica. In caso di riconoscimento della compatibilità paesaggistica e della compatibilità edilizia ed urbanistica, si applicheranno distintamente entrambe le sanzioni paesaggistica ed edilizia/urbanistica come sopra esposto secondo il caso specifico.

4) SANATORIA EDILIZIA GIURISPRUDENZIALE

In conformità alla costante giurisprudenza del Consiglio di Stato in materia, laddove l'opera abusivamente eseguita sia conforme alle norme edilizie/urbanistiche ora vigenti ma non al momento in cui l'abuso è stato commesso, l'ordinanza comportante l'abbattimento e il ripristino stato per poi consentirne la ricostruzione con le medesime caratteristiche dell'opera originariamente abusiva risulta priva di senso. Salvo diverso orientamento della magistratura amministrativa in materia, in tal caso è ammessa la sanatoria edilizia giurisprudenziale ferma restando l'applicazione e il previo pagamento delle sanzioni.

5) RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

La Giunta può autorizzare la rateizzazione del pagamento delle sanzioni pecuniarie di importo superiore a euro 5.000. Le sanzioni pecuniarie possono essere rateizzate solo su richiesta scritta motivata e documentata in relazione a difficoltà economiche rappresentate dai soggetti destinatari delle sanzioni.

La rateizzazione è concessa salvo il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale vigente e previa produzione di idonea garanzia fideiussoria a copertura dell'ammontare residuo della sanzione dovuta all'Amministrazione.

Sul numero delle rate e sui termini temporale di scadenza del pagamento delle medesime decide la Giunta con il provvedimento di autorizzazione.

6) DISPOSIZIONI FINALI

In ogni caso, anche in presenza di danno ambientale e/o maggior profitto conseguito pari a zero, salvo l'acquisizione della compatibilità paesaggistica e solo per i casi tassativamente stabiliti dalla legge, la sanzione paesaggistica da applicare non potrà essere mai inferiore a 516,00 euro.

In caso di demolizione e/o ripristino dello stato quo ante, ovvero di totale adeguamento ai titoli abilitativi, **la sanzione ambientale non è dovuta.**

La rimessione in pristino stato delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la sentenza di condanna, estingue il reato di cui all'art.181 co.1 del d.l.vo 42/2004, ma non le violazioni edilizie con esso eventualmente concorrenti.

Laddove il ripristino, a giudizio della competente Soprintendenza, causi danni maggiori rispetto alla situazione abusiva in essere, ed essa si esprima ritenendo di non procedere in toto o in parte al ripristino o alla demolizione stessa, si applicano le sanzioni ambientali conformemente a quanto sopra stabilito in relazione all'abuso, e non si procede al rilascio della compatibilità ambientale per la parte non conforme e non ripristinata.

L'impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi, come pure il pregiudizio per la parte conforme da prendere in considerazione per l'irrogazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, sono di norma correlate a valutazioni di tipo statico. Il pregiudizio statico della parte conforme deve essere dimostrato dall'interessato mediante specifica relazione redatta da un tecnico competente in materia di strutture ed opere regolate dalle Nuove NTC in vigore. Ove l'abuso sia circoscritto ad un solo orizzontamento del fabbricato (ad esempio l'edificazione abusiva di un piano mansarda su un preesistente edificio) l'eventuale acquisizione dell'opera al patrimonio comunale non si estende all'area di sedime del fabbricato né a quella circostante il medesimo. In ogni caso sono fatti salvi i diritti di accesso e di passaggio per raggiungere detto orizzontamento ovvero la parte acquisita, nonché i diritti sugli spazi condominiali.

Per le parti non in contrasto con le disposizioni di cui al DPR 380/2001 continuano ad applicarsi gli artt. da 91 a 97 compresi della legge regionale 61/1985 in materia di abusi edilizi.

QUADRO DI SINTESI PER GLI ABUSI EDILIZI (D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

RIF. ARTICOLO	TIPO DI INTERVENTO	ABUSO	SANZIONE AMMINISTRATIVA	NOTE
Art. 33 – interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire/DIA RIPRISTINO	c. 2°: interventi e opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1 DPR.380/2001	Assenza o totale difformità dal permesso di costruire ma ripristino non possibile	<u>se uso residenziale:</u> doppio del costo di costruzione computato secondo la L. 392/78 <u>se uso diverso da residenziale:</u> doppio di aumento del valore venale	È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 DPR 380/2001
	c. 3°: interventi e opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10 comma 1 DPR.380/2001, su edifici vincolati ex D. Lgs. 42/2004	Assenza o totale difformità dal permesso di costruire	L'amm.ne preposta ordina la restituzione in pristino e applica la sanzione forfetaria da 516 a 5.164 €	
	c. 4°: interventi e opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1 DPR.380/2001 su edifici in zto A anche se non vincolati	Assenza o totale difformità dal permesso di costruire	Il Resp. Procedimento richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali, apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniari da 516 a 5.164 €	
	c. 6° bis: interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 22 c. 3 DPR.380/2001 (art. 10 comma 1 lett. c)	Assenza o totale difformità dalla DIA	Come sopra secondo la casistica cui si riferiscono	
Art. 34 – interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso a costruire RIPRISTINO	c. 2°: quando non è possibile la demoliz. senza pregiudizio alla parte conforme	Parziale difformità da permesso a costruire	<u>se uso residenziale:</u> Doppio del costo di costruzione computato con L. 392/78 <u>se uso diverso da residenziale:</u> Doppio del valore venale	Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali
	c. 2bis: interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 22 c. 3 DPR 380/2001 (art. 10 comma 1 lett. c) e non è possibile la demoliz. senza pregiudizio alla parte regolare	Parziale difformità da DIA		
Art. 36 – Interventi in assenza o parziale difformità dal permesso di costruire ma con accertamento conformità o in assenza di DIA nei casi di cui all'art. 22 c. 3	c. 2°: se si chiede e si ottiene la sanatoria edilizia a condizione che l'abuso fosse ammissibile ora ed allora	Assenza o parziale difformità dal permesso a costruire	Doppio del contributo di costruzione ex art. 16 DPR 380/2001; ovvero, se intervento gratuito, pari al costo di costruz.ne ex art. 16 DPR 380/2001. Sempre minimo 516 €	Se parziale difformità, allora l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso/DIA

RIF. ARTICOLO	TIPO DI INTERVENTO	ABUSO	SANZIONE AMMINISTRATIVA	NOTE
Art. 37 - Interventi in assenza o difformità segnalazione di inizio attività e accertamento conformità	c. 1° interventi edilizi ex art. 22 commi 1° e 2°	Assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività	doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'abuso con min. 516 €	
	c. 2° se restauro e risanamento conservativo ex art. 3 lett. C, DPR.380/2001 su edifici comunque vincolati in base a leggi naz. Reg. e altre norme urbanistiche	Assenza della segnalazione di inizio attività	Se accertamento conformità: Forfetaria da 516 a 10.329 €	L'Autorità preposta può ordinare anche la remissione in pristino stato , fatta salva l'applicazione di altre sanzioni comunque previste
	c. 3°: restauro e ris. conservativo ex art. 3 lett. C DPR 380/2001 su edifici in ZTO tipo A anche se non vincolati	Assenza della segnalazione di inizio attività	Richiesta parere vincolante a Soprintendenza per ripristino o sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'abuso con min. 516 €	Il dirigente non applica la sanzione se la Soprintendenza per edif. in zto A decide per rimessa in pristino, o in assenza di parere di Sopr.
	c. 4° ove intervento risulti conforme (allora ed ora) alle norme urbanistiche ed edilizie		Forfetaria da 516 a 5164 € in relazione all'aumento di valore venale	Si può ottenere la sanatoria dell'intervento
	c. 5° SCIA spontanea	con lavori in corso di esecuzione	516 €.	
Art. 38 - Interventi eseguiti su permesso annullato. c. 2 bis trova applicazione anche per gli interventi di cui all'art.22 c.3° (DIA)	qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino	Assenza di Permesso per il suo annullamento o in assenza di DIA	Sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite	L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.
Art. 23 c. 7°- Adempimenti ultimazione dei lavori	Presentazione collaudo, ricevuta presentazione var. catastale o dichiarazione che non ci sono modifiche di classamento	Assenza di documentazione richiesta	516 €.	

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Residenziale	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 Unitario di Riferimento <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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Residenziale	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI del Capo
Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Direzionale	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 <i>pari al valore di mercato massimo €/mq. (2)</i>
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Direzionale	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq. (2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI del Capo Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficient e	Superficie convenzionale
Commerciale	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 <i>pari al valore di mercato massimo €/mq.(2)</i>
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Commerciale	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI de Capo
Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Turistico Ricettivo	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 Unitario di Riferimento <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 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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Turistico Ricettivo	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI del Capo Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Artigianale - Industriale	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 <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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Artigianale - Industriale	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI del Capo
Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

COMUNE DI SCHIO

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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Agricola	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 <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 Utile lorda	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Agricolo	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	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<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
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Schio, li

il tecnico redattore

OSSERVAZIONI del Capo
Servizio

Schio, li

il Capo Servizio

TIPOLOGIA

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	0,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

UBICAZIONE

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI FINO A 20.000 ABITANTI		
ZONE		COEFF.	ZONE		COEFF.
Agricole	a	0,85	Agricole	a	0,85
Edificate periferiche	b	1,00 (*)	Centro edificato	b	1,00 (*)
Fra periferia e c. storico	c	1,20 (*)	=====	=	=
Zone di Pregio	d	1,20	=====	=	=
Centro storico	e	1.230 (*)	Centro storico	e	1,10 (*)

* il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è 0,79

VETUSTA'

ANNI	COEF.	ANNI	COEF.	ANNI	COEF.
1 -5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,70
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	
20	0,85	36	0,77		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
N.B. questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60