

Revisione elenco allegato alla nota prot. n. 13811 del 13/01/2009 dell'Ex Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Venezia per la determinazione delle sanzioni pecuniarie art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e individuazione dei criteri di massima per la determinazione del valore venale o dell'aumento del valore venale dell'immobile oggetto di interventi per i quali sia prevista la sanzione alternativa alla demolizione/rimessa in pristino, artt. 33, 34 (con destinazione diversa da quella residenziale) e art. 38 del D.P.R. n. 380/2001.

Tipologia abuso		Opere da non valutare (da applicare, ove previsto dalla legge, il minimo di € 516,00)	Opere da valutare
1	Modifica distributivo interno senza aumento di vani e senza cambio di utilizzo/uso dei locali. Esclusa l'introduzione di nuovi servizi igienici o altro (impianti ecc.) apprezzabili in termini di valore unitario.	€ 516,00.	
2	Modifica forometrie. Traslazione o chiusura - apertura nuovi fori su prospetti. Quando non comportino o consentano cambio d'uso dei locali.	€ 516,00.	
3	Realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali) di altezza massima pari a 2,00 m.		€ 516,00 fino a 5 m. €/m 80,00 per ogni metro lineare oltre i 5 m.
4	Realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione.		€ 516,00 per ogni accesso pedonale. € 1.000,00 per ogni accesso carraio.
5	Realizzazione/demolizione tettoia non costituente rilevanza urbanistica (non costituente superficie lorda di pavimento).	Demolizione tettoia € 516,00.	Realizzazione tettoia € 516,00 fino a 2 m ² . €/m ² 300,00 per ogni metro quadrato oltre i 2 m ² e fino ad una superficie max di 15 m ² .
6	Realizzazione/demolizione pensilina non costituente rilevanza urbanistica (non costituente sup. lorda di pavimento).	Demolizione pensilina € 516,00.	Realizzazione pensilina € 516,00 fino a 2 m ² . €/m ² 200,00 per ogni metro quadrato oltre i 2 m ² e fino ad una superficie max di 15 m ² .
7	Modifica terrazza esistente senza incremento di superficie.	€ 516,00.	
8	Realizzazione n. 1 lucernario di dimensioni ordinarie. A sommare le unità successive. A condizione che la sua realizzazione non comporti o consenta il cambio d'uso/utilizzo dei locali.		€ 1.000,00.
9	Realizzazione n. 1 abbaino di dimensione ordinarie senza rilevanza urbanistica. A sommare le unità successive. A condizione che la sua realizzazione non comporti o consenta il cambio d'uso/utilizzo dei locali.		€ 1.500,00.
10	Varianti in corso lavori a permesso di costruire senza incidenza su parametri urbanistici e volumetrie, senza modifica di destinazione d'uso o categoria edilizia, senza alterazione della sagoma	€ 516,00.	

	e senza violazione di prescrizioni speciali contenute nel permesso di costruire con esclusione degli interventi già classificati con altra voce.		
11	Modifiche al distributivo interno senza aumento di superficie ma con aumento del numero dei vani (escluso l'uso a bagno). Escluso impianti e altro che possa comportare modificazioni apprezzabili in termini di valore unitario.	€ 516,00.	
12	Modifiche al distributivo interno senza aumento di superficie ma con aumento del numero dei vani ad uso servizio igienico (attrezzato in termini minimi di lavamani, water).		€ 3.500,00.
13	Modifiche al distributivo interno senza aumento di superficie ma con aumento del numero dei vani ad uso bagno (attrezzato con sanitari tipo lavamani, water, bidet, vasca, vano doccia).		€ 5.000,00.
14	Modifiche al distributivo interno senza aumento di superficie ma con aumento di superficie a favore del locale servizio igienico dotato di accessori a bagno (attrezzato con bidet, vasca da bagno, locale doccia,..) ivi compresa la trasformazione con ricollocazione di servizio igienico già esistente.		€ 1.500,00.
15	Realizzazione / demolizione di magazzino esterno non costituente rilevanza urbanistica con o senza platea.	Demolizione magazzino € 516,00.	Realizzazione magazzino € 516,00 fino a 2 m ² . €/m ² 350,00 per ogni metro quadrato oltre i 2 m ² e fino ad una superficie massima di 6 m ² .
16	Demolizioni di manufatti legittimi o porzioni di essi, in assenza di vincoli di intervento (categoria di intervento specifica).	€ 516,00.	
17	Realizzazione di canna fumaria.		€ 516,00 fino a 3,50 m. €/m 150,00 per ogni metro lineare oltre i 3,50 m.
18	Gradini esterni/interni massimo 60 cm di dislivello (realizzazione, modifica, eliminazione).	€ 516,00.	
19	Impianto carburanti/ serbatoio a cielo aperto di dimensioni ordinarie.		€ 1.500,00.
20	Platea in cls.		€ 516,00 fino a 7 m ² . €/m ² 70,00 per ogni metro quadrato oltre i 7 m ² .
21	Terrazza/poggiolo (slittamento elemento architettonico ed in equivalenza di superficie e sbalzo).	€ 516,00.	
22	Terrazza/poggiolo (realizzazione, ampliamento con sbalzo non superiore a 1,50 m.		Superficie terrazza/poggiolo raggugliata ai sensi del D.P.R. 138/98, in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata (residenziale, terziaria, commerciale, ecc.) moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del

			Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1)
23	Scala esterna purché non costituisca elemento urbanistico.		€ 1.500.
24	Traslazione fabbricato (lieve e non oltre il 50% e 5,00 m della superficie coperta autorizzata) non in contrasto con le distanze da confine, fabbricati, strade, ecc..	€ 516,00.	
25	Riduzione di sagoma previo mancata realizzazione di porzioni di edificio.	€ 516,00.	
26	Realizzazione vasca per contenimento maree con opere in c.a. o muri di sostegno in pietra/mattoni.		€/m ² 850,00 per superficie lorda della vasca.
27	Rifacimento copertura con sostituzione dell'orditura primaria e secondaria.		€/m ² 295,00 per la superficie della copertura interessata.
28	Rifacimento copertura con sostituzione dell'orditura secondaria.		€/m ² 60,00 per la superficie della copertura interessata.
29	Realizzazione cordoli in cemento armato.		€/m ³ 325,00 per la volumetria interessata.
30	Demolizione e ricostruzione scala interna (a parità di caratteristiche).	euro 516,00.	
31	Intervento di cuci-scuci su murature perimetrali		€/m ³ 800,00 per la volumetria interessata.
32	Inserimento di putrella a fini statici.	euro 516,00.	
33	Rifacimento altana con medesime caratteristiche		€/m ² 700,00 per la superficie interessata.
34	Ispessimento murature perimetrali all'esterno della sagoma.		Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato determinate ai sensi del D.P.R. 138/98 (superficie comprensiva dei muri fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esclusivi e 25 cm per quelli in comune) moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1)
35	Cambio di utilizzo con opere da locale accessorio/pertinenziale a locale principale, ovvero, mantenendo lo stesso utilizzo variano le caratteristiche da "non direttamente comunicante" a "direttamente comunicante" con i vani principali.		Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato determinate ai sensi del D.P.R. 138/98 moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1)
36	Cambio di utilizzo di locale accessorio a servizio indiretto dei vani principali non direttamente comunicante, a garage.		Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato, moltiplicata per il valore medio riportato nella zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1). La superficie del garage viene ordinariamente ragguagliata al 50%, mentre le superficie degli altri locali come da D.P.R. 138/98.
37	Tamponamento loggia comunicante con i vani principali, senza variazione dei parametri urbanistici.		Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato, moltiplicata per il valore medio

			<p>riportato nella zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1). La superficie della loggia tamponata viene ordinariamente raggugliata al 100%, mentre le superficie degli altri locali come da D.P.R. 138/98.</p>
38	Tamponamento loggia non comunicante con i vani principali, senza variazione dei parametri urbanistici.		<p>Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato, moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1). La superficie della loggia tamponata viene ordinariamente raggugliata al 25%, mentre le superficie degli altri locali come da D.P.R. 138/98.</p>
39	Installazione di scala o trasformazione di finestra in portafinestra che permetta l'accesso ad una terrazza/lastrico solare che diventa praticabile.		<p>Superficie terrazza da raggugliare ai sensi del D.P.R. 138/98 moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1).</p>
40	Aumento altezza interna dovuta all'innalzamento del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comporti o consenta il cambio d'uso\utilizzo dei locali.	€ 516,00.	
41	Cabina di trasformazione energia elettrica MT/BT		€/m ³ 350,00.
42	Container in lamiera per il contenimento di apparecchiature a servizio stazione radiobase dimensioni massime m ² 20 e h 3,00 ml.		€/m ² 200,00.
43	Vano tecnico in lamiera per il contenimento di serbatoi, contatori, pompe ecc., dimensioni massime m ² 20 e h 3,00 m.		€/m ² 70,00.
44	Riparto di terreno (esclusi i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, le pratiche agro-silvopastorali e gli interventi su impianti idraulici agrari).		€/m ³ 10,00.
45	Realizzazione/ampliamento di locale ripostiglio rendendo accessibile il sottoscala.		<p>Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato, determinate ai sensi del DPR 138/98, moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1).</p>
46	Realizzazione /ampliamento di vano tecnico interrato.		<p>Differenza tra la superficie dello stato attuale e quello legittimato, determinate ai sensi del DPR 138/98, moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI</p>

			dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1).
47	Tombinamento di fossato fino a una lunghezza di ml. 20,00 e tubazione del diametro interno fino a 150 cm		€/m 520,00.
48	Realizzazione passerella ("passetto") in legno con dimensioni fino a ml. 3,50 di lunghezza e ml. 0,50 di larghezza e sostenuta con pali di fondazione disposti su unica fila.		€/m 1.100,00.
49	Realizzazione di pontile in legno con dimensioni fino a ml. 6,20 x 4,50 sostenuto con pali di fondazione disposti su più file.		€/m ² 850,00.
50	Realizzazione di piscina interrata con dimensioni fino a mq. 50,00 e profondità media fino a ml. 1,50 con struttura in acciaio, vetroresina, cemento armato, o altro materiale strutturale		€/m ³ 230,00.
51	Realizzazione di piscina fuori terra con dimensioni fino a mq. 50,00 e profondità media fino a ml. 1,50 con struttura in acciaio, vetroresina, cemento armato, o altro materiale strutturale (escluso piscine in materiale plastico, pvc ecc. sostenute da singoli elementi o telaio metallico aperto).		€/m ³ 280,00.
52	Ristrutturazione e/o ampliamento di immobili con destinazione diversa dal residenziale, determinazione del valore venale art. 33, 34 del DPR 380/2001, interventi eseguiti in base al P. di C. annullato art. 38 del DPR 380/2001.		Differenza dovuta al diverso stato manutentivo o a variazione di superficie tra lo stato attuale e quello legittimato. La superficie sarà calcolata ai sensi del DPR 138/98 e il valore da utilizzare sarà quello medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1).

Note:

(1) Se il valore di mercato medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona OMI di ubicazione dell'immobile, non corrisponde a quello dello stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, per coerenza ed analogia a precedenti valutazioni effettuate per scopi simili (perizie per abusi edilizi) si applicano i "coefficienti di differenziazione" riportati nell'Annuario Immobiliare pubblicato dal Sole 24 Ore. Nel caso in cui il valore di mercato, relativo alla destinazione d'uso del bene, non sia previsto nella zona OMI di ubicazione dell'immobile, si farà riferimento ai valori della zona OMI che presenta maggiori analogie socio economiche ed ambientali con quella del bene oggetto di sanatoria.

Per gli approfondimenti relativi alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si demanda a quanto pubblicato sul sito internet della predetta Agenzia.

Venezia, 05/04/2018

IL RESPONSABILE TECNICO (*)
Stefano Centasso
(firmato digitalmente)

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)
Eugenio Demetrio Romeo
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Eugenio Amilcare