



Comune di
CAMBIANO

Regione Piemonte
Città Metropolitana
Di Torino

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA

INDICE

| | | |
|---|------|-------|
| Premessa | pag. | 3 |
| Art. 1 – Obiettivi | pag. | 4 |
| Art. 2 - Fonti normative di riferimento | pag. | 5 |
| Art. 3 - Ambito di applicazione | pag. | 5 |
| Art. 4 - Principi generali | pag. | 5 |
| Art. 5 - Epoca della violazione | pag. | 6 |
| Art. 6 - Incremento di valore degli immobili | pag. | 6 |
| Art. 7 - Mancata comunicazione C.I.L.A. (art.6bis co 5 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 7 |
| Art. 8 - Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (Art. 31 co 4 bis D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 7 |
| Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 7 |
| Art. 10 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 co 2 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 8 |
| Art. 11 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art. 37 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 14 |
| Art. 12 - Certificato di Agibilità (art. 24 co 3 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 17 |
| Art. 13 - Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 23 co 7 del D.P.R. n. 380/2001 | pag. | 17 |
| Art. 14 - Accertamento di conformità P.d.C. o S.C.I.A. alternativa (art. 36 D.P.R. n° 380/2001) | pag. | 18 |
| Art. 15 - Sanzioni forfetarie per altre tipologie di abuso | pag. | 18 |
| Art. 16 - Interventi su immobili tutelati | pag. | 19 |
| Art. 17 - Rateizzazione delle sanzioni | pag. | 21 |
| Art. 18 - Norma finale | pag. | 22 |
| Allegato "A" – Schema di calcolo della sanzione | pag. | 23-24 |

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA

Premessa

La materia edilizia, pur in presenza di normative tendenti alla semplificazione amministrativa e ad una più efficace applicazione, risulta ancora di non immediata comprensibilità soprattutto per quanto riguarda il complessivo sistema sanzionatorio. Questo contesto, ha fatto emergere la necessità di disporre di un regolamento per l'applicazione delle sanzioni in relazione alle diverse fattispecie di irregolarità o abuso e di uno specifico riferimento a modalità per la loro determinazione e graduazione.

Il seguente regolamento relativo alle sanzioni amministrative e pecuniarie in materia di edilizia è basato sulla normativa nazionale del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., integrato da normativa comunale finalizzata alla necessità di chiarimento e di interpretazione delle norme per l'applicazione delle stesse in termini di semplificazione amministrativa e snellimento dei singoli procedimenti.

La finalità è quella di stabilire dei criteri di applicazione relativamente alle sanzioni previste dal D.P.R. n° 380/2001 (testo Unico Edilizia) e dal D.Lgs n° 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio) in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi.

Il presente Regolamento raccoglie la disciplina delle fonti legislative sopra citate in una trattazione organica di pronta consultazione e come tale è uno strumento di facilitazione dell'operato dei professionisti e in generale di tutti coloro che sono chiamati alla valutazione dei procedimenti sanzionatori nella applicazione delle disposizioni legislative.

All'art. 3 "Ambito di applicazione " sono elencate le diverse fattispecie di violazione con il richiamo, in ordine progressivo, agli articoli del D.P.R. n° 380/2001 e alla specifica casistica di riferimento.

Oltre ai casi normati in termini di sanzioni dalle disposizioni contenute nel DPR n° 380/2001 all'art. 15 "Sanzioni forfetarie per altre tipologie di abuso" è stata disciplinata la casistica più ricorrente, secondo l'esperienza dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, con l'individuazione di misure sanzionatorie per lo più riconducibili a quelle minime previste dalla legge per dare certezza applicativa, ridurre l'alea di interpretazione che può generarsi nel tempo e favorire una celere definizione delle procedure.

Si pensi ad esempio ai casi in cui l'applicazione della sanzione è connessa a procedimenti di sanatoria delle violazioni per consentire la regolarità di trasferimenti

immobiliari o l'erogazione del credito fondiario o più in generale in tutti i casi in cui il fattore tempo è rilevante ai fini della positiva conclusione di transazioni immobiliari.

L'emanazione di un Regolamento rischia però di essere percepito, al primo impatto, come strumento per l'applicazione stringente delle sanzioni.

A scanso di equivoci l'amministrazione comunale e i tecnici dell'Ufficio chiariscono che l'intento di dotarsi del Regolamento è stato quello di favorire i cittadini nella definizione sollecita, chiara ed equa delle controversie.

La gradualità di applicazione nei casi in cui le disposizioni legislative fissano valori minimi e massimi edittali delle sanzioni (es. art 37 D.P.R. n° 380/2001) è stabilita proporzionalmente con riferimento ad un incremento massimo di valore elevato (€ 100.000,00) in modo tale da ricondurre perlopiù ai valori minimi di € 516,00 le sanzioni (vedansi gli esempi a chiarimento dell'applicazione dei commi 2 e 4 dell'art. 37 D.P.R. n° 380/2001).

Il Regolamento, come tutti i nuovi strumenti operativi, può essere oggetto di modifiche nei casi in cui la pratica applicazione evidenzia la necessità di correggere l'impostazione di parametri e criteri o in conseguenza di nuove disposizioni legislative.

All'art.18- " Norma finale " è prevista la potestà della Giunta Comunale di procedere agli aggiornamenti.

Da ultimo è necessario considerare che la Legge Regionale 29 maggio 2020 n. 13 *"Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19"* all'art. 78 *"Inserimento dell'articolo 6 bis nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19"* ha introdotto un elenco di tolleranze esecutive relative ad irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che dovranno essere definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta Regionale.

In conseguenza di ciò non potranno essere valutate come difformità edilizie per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie contenute nel presente regolamento le casistiche riconducibili alle tolleranze esecutive di cui alla L.R. n. 13/2020 meglio definite dalla deliberazione approvata dalla Giunta Regionale.

Art. 1 - Obiettivi

Il Regolamento ha lo scopo di garantire certezze applicative delle sanzioni previste per le varie fattispecie di abusi in luogo della demolizione delle opere e del ripristino dello stato dei luoghi stabilendo criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione.

Art. 2 - Fonti normative di riferimento

Le fonti normative di riferimento dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni sono costituite da:

- a) D.P.R. n° 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- b) D.Lgs n° 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

Art. 3 - Ambito di applicazione

Il presente Regolamento definisce l'entità e la gradualità di applicazione delle sanzioni in relazione alle seguenti fattispecie di abuso e ai corrispondenti articoli del D.P.R. n° 380/2001

- art. 6 bis - Mancata comunicazione CILA
- art. 23 co.7 - Interventi soggetti a S.C.I.A.
- art. 24 co 3 - Segnalazione certificata di agibilità
- art. 31 co 4 bis - Inottemperanza alla ingiunzione a demolire
- art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia pesante in assenza di titolo o in totale difformità
- art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio
- art. 36 - Accertamento di conformità P.d.C. o S.C.I.A. alternativa
- art. 37 co 1 - interventi in assenza o difformità alla S.C.I.A.
- art. 37 co 2 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili vincolati
- art. 37 co 3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili in centro storico
- art. 37 co 4 - Accertamento di conformità S.C.I.A.
- art. 37 co 5 - S.C.I.A. spontaneamente presentata con intervento in corso e del D.Lgs. n° 42/2004
- art. 167 co 5 - Accertamento di compatibilità paesaggistica.

Art. 4 - Principi generali

Le sanzioni pecuniarie e le oblazioni sono commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e, quando non sono previste in un importo fisso, sono stabilite in un importo

compreso tra un minimo ed un massimo edittale.

L'importo da corrispondere a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria non può comunque essere inferiore a quello dovuto a titolo di oblazione per l'accertamento di conformità per analogo intervento edilizio.

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione pecuniaria prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso di abusiva realizzazione di opere, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso, in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

La qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base delle disposizioni legislative vigenti, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Epoca della violazione

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti da agenti della Polizia Locale, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi di legge con supporto documentale.

Art. 6 - Incremento di valore degli immobili

Quando non diversamente stabilito l'incremento di valore degli immobili si determina secondo le seguenti modalità:

- **modalità a)** per opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite redatto sulla base del prezziario della Regione Piemonte vigente all'epoca dell'accertamento dell'abuso quale differenza tra le opere previste a progetto e quelle abusivamente realizzate.
- **modalità b)** con stima a cura dell'Agenzia del Territorio nei casi di abuso riferito a destinazione diversa dal residenziale.
- **modalità c)** come differenza **V1** tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (**VA1**), riferito alla data di accertamento dell'abuso, ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (**VP1**), dove :

- **VA1** è il prodotto della Superficie Convenzionale interessata dalle opere oggetto di sanzione ,calcolata come previsto dall'articolo 13 Legge 27 luglio 1978, n. 392 , per il Valore di Mercato minimo unitario rilevabile dagli studi condotti dall'O.M.I.(Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla data di accertamento dell'abuso relativi al comune di Cambiano.
- **VP1** è il prodotto come sopra stabilito cui si applicano i seguenti coefficienti :
 - Nuova Edificazione/Ristrutturazione urbanistica 0,10;
 - Ristrutturazione Edilizia 0,30;
 - Restauro e Risanamento Conservativo 0,50;
 - Manutenzione straordinaria 0,80.

Art. 7 - Mancata comunicazione C.I.L.A. (art. 6bis co 5 D.P.R. n° 380/2001)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 8 - Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 co 4 bis D.P.R. n° 380/2001)

La sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza all'ordinanza di demolizione è così determinata:

- a. Opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda (SUL): € 2.000,00;
- b. Opere quantificabili in termine di superficie utile lorda (SUL) per ogni destinazione d'uso:
 - Fino a 20 mq di SUL € 2.000,00
 - Oltre 20 mq e fino a 50 mq di SUL € 5.000,00
 - Oltre 50 mq e fino a 100 mq di SUL € 7.000,00
 - Oltre 100 mq e fino a 200 mq di SUL € 10.000,00
 - Oltre 200 mq e fino a 300 mq di SUL € 13.000,00
 - Oltre 300 mq e fino a 500 mq di SUL € 16.000,00
 - Oltre 500 mq di SUL € 20.000,00

Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/01 e s.m.i., la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre applicata nella misura massima di € 20.000,00.

Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33 D.P.R. n° 380/2001)

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal Responsabile del Servizio con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Responsabile del Servizio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Art. 10 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 co 2 D.P.R. n° 380/2001)

a) Fattispecie comportanti aumento di superficie

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, nelle fattispecie di abuso relative ad edifici residenziali comportanti un aumento di superficie il Responsabile del Servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte di immobile abusiva secondo l'impostazione dello schema di calcolo e l'esempio grafico allegati in calce (allegati "A" e "B") con le seguenti specifiche:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione)

secondo la procedura di calcolo utilizzata dalla Legge n. 392/78 sull'equo canone

Il costo unitario di produzione si determina sviluppando la seguente formula.

Cup = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs dove:

Cc Costo di costruzione (vedere casistiche al punto che segue) da aggiornare all'indice ISTAT costo di costruzione alla data di accertamento dell'abuso.

Tc Tipologia catastale

D Demografia

U Ubicazione

Lp Livello di piano

V Vetustà

Cs Conservazione stato

Il costo di produzione **CP** è calcolato moltiplicando il costo unitario di produzione **Cup** per la superficie convenzionale **Supc**.

La sanzione è pari al doppio del costo di produzione **2 x CP**.

Di seguito vengono specificati gli elementi per la determinazione del Costo di Produzione.

Costo di costruzione – Casistica

Il costo di costruzione da utilizzare per la determinazione del costo unitario di produzione, in relazione all'epoca di realizzazione delle opere, è il seguente:

a) per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975 è quello fissato dall'articolo 14 della legge n. 392/78, pari a £.250.000 (€ 129,11);

b) per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 e fino al 31.12.1997 è quello di cui all'art. 22 della stessa legge, ossia quello "fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministero dei Lavori Pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica" secondo i relativi importi succeduti;

c) per gli immobili ultimati dopo il 31.12.1997 è quello ottenuto aggiornando il valore fissato dall'art. 1 del DM 18.12.1998, pari a £.1.450.000 (€ 748,86) alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT definito a tale data;

In merito alla determinazione del costo di costruzione da assumere, l'ISTAT ha precisato che questo si ottiene sommando al costo iniziale il valore di attualizzazione del medesimo:

Es: € 748,46 + (€ 748,46 x indice ISTAT)

Per facilità di applicazione nella tabella che segue sono indicati i valori del costo base dal 31/12/1975 al 2019.

| ultimati | Costo base di costruzione Cc | Annotazioni |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|
| entro il 31/12/1975 | L. 250.000/€ 129,11 | |
| nel 1976 | L. 285.000/€ 147,19 | |
| nel 1977 | L. 325.000/€ 167,85 | |
| nel 1978 | L. 370.000/€ 191,09 | |
| nel 1979 | L. 430.000/€ 222,08 | |
| nel 1980 | L. 500.000/€ 258,23 | |
| nel 1981 | L. 580.000/€ 299,55 | |
| nel 1982 | L. 680.000/€ 351,19 | |
| nel 1983 | L. 770.000/€ 397,67 | |
| nel 1984 | L. 840.000/€ 433,82 | |
| nel 1985 | L. 900.000/€ 464,81 | |
| nel 1986 | L. 930.000/€ 480,30 | |
| nel 1987 | L. 970.000/€ 500,96 | |
| nel 1988 | L. 1.030.000/€ 531,95 | |
| nel 1989 | L. 1.090.000/€ 562,94 | |
| nel 1990 | L. 1.155.000/€ 596,51 | |
| nel 1991 | L. 1.250.000/€ 645,57 | |
| dal 1/1/1992 al 31/8/1992 | L. 1.275.000/€ 658,48 | |
| dal 1/9/1992 al 31/12/1992 | L. 1.277.000/€ 659,52 | |
| nel 1993 | L. 1.309.000/€ 676,04 | |
| nel 1994 | L. 1.347.000/€ 695,67 | |
| nel 1995 | L. 1.383.000/€ 714,26 | |
| nel 1996 | L. 1.422.000/€ 734,40 | |
| nel 1997 | L. 1.450.000/€ 748,86 | |
| nel 1998 | L. 1.495.000/€ 772,10 | |
| nel 1999 | L. 1.530.000/€ 790,18 | |
| nel 2000 | L. 1.565.000/€ 808,26 | |
| nel 2001 | L. 1.600.000/€ 826,33 | |
| nel 2002 | € 858,87 | |
| nel 2003 | € 883,27 | |
| nel 2004 | € 901,86 | |
| nel 2005 | € 948,34 | |
| nel 2006 | € 971,58 | |
| nel 2007 | € 1.015,74 | |
| nel 2008 | € 1.038,98 | |
| nel 2009 | € 1.080,82 | |
| nel 2010 | € 1.076,17 | |
| nel 2011 | € 1.116,84 | |
| nel 2012 | € 1.144,73 | |
| nel 2013 | € 1.156,35 | |
| nel 2014 | € 1.154,02 | |
| nel 2015 | € 1.159,83 | |
| nel 2016 | € 1.164,48 | |
| nel 2017 | € 1.170,28 | |
| nel 2018 | € 1.180,74 | |
| nel 2019 | € 1.185,72 | |
| nel 2020 | € 1.188,02 | |

Superficie convenzionale (Supc)

E' data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70,00;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46,00 e metri quadrati 70,00;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46,00.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

Tipologia (Tc)

Si fa riferimento alla categoria catastale con i seguenti coefficienti :

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del periodo

precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

Classe demografica dei comuni (D)

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

Trattandosi di comune con popolazione fino a 10.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80

Ubicazione (U)

Trattandosi di comune con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

Livello di piano (Lp)

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

Vetustà (V)

Si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Stato di conservazione e manutenzione (Cs)

Si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienicosanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il calcolo è riferito alla sola parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

La sanzione, come sopra determinata, non potrà essere comunque inferiore a **€ 1.000,00**.

b) Fattispecie non comportanti aumento di superficie

Nelle fattispecie di abuso relative ad edifici residenziali non comportanti aumento di superficie, quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pari al doppio del costo delle opere alla data di richiesta di sua applicazione valutato sulla base di computo metrico estimativo con riferimento al Prezziario delle Opere Edili regione Piemonte.

E' comunque stabilita la sanzione minima pari ad **€ 5.164,00**.

Procedura

1- Emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi nell'ipotesi di mancata presentazione dell'istanza di cui al punto 2.

2- Istanza del titolare del titolo abilitativo delle opere non sanabili ed oggetto della irrogazione della sanzione pecuniaria, corredata da elaborato grafico con quantificazione della Superficie Convenzionale e da idonea documentazione fotografica.

3- Presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica asseverata e giurata attestante che le demolizioni delle porzioni abusive comporterebbero la demolizione di elementi in grado di determinare pregiudizio statico e/o funzionale per le parti conformi regolarmente eseguite, redatta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità di mantenimento dell'opera la procedura di irrogazione della sanzione.

4- Sopralluogo di verifica qualora ritenuto necessario dal Responsabile del Servizio.

5- Quantificazione della sanzione e ingiunzione di pagamento.

Art. 11 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art. 37 D.P.R. n° 380/2001)

Nota: le fattispecie di sanzionamento previste all'art. 37, co. 1 e 4, relativamente agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività sono sostanzialmente contraddistinte dall'effetto che la sanzione produce sul bene.

La fattispecie di cui al comma 1 comporta la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore del bene ed ha l'effetto di mantenere in essere l'opera abusiva senza sanarla.

Quella prevista al comma 4 comporta il pagamento di una somma che varia tra un minimo ed un massimo prefissati ed in relazione all'aumento stabilito dall'Agenzia del Territorio ed ha l'effetto di sanare l'abuso.

Comma 1- fattispecie di non conformità edilizia

Come previsto dall' art. 37 , comma 1 , del DPR n° 380/2001 s.m.i. , la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e non conformi alla normativa edilizia comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore ad € 516,00 determinato :

- con i criteri previsti dal precedente **articolo 6, modalità a)** per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda;
- con i criteri previsti dal precedente **articolo 6, modalità b)** per gli edifici adibiti ad uso diverso dal residenziale qualora non applicabili i criteri di cui al successivo articolo 15. Per l'applicazione dei criteri previsti all'art.6, modalità a) si fa riferimento a quanto indicato per la medesima modalità al successivo comma 4 - accertamento di conformità . La sanzione così determinata, in relazione alla non conformità dell'intervento, sarà applicata in misura doppia.

Comma 2 - restauro e risanamento conservativo di immobili vincolati

Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, il responsabile del Servizio può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione da € 516 a € 10.329 in rapporto all'aumento di valore a seguito dell'esecuzione delle opere ed il valore prima dell'esecuzione delle stesse, determinati con le modalità previste dal precedente **articolo 6:**

- con i criteri previsti dalla **modalità a)** per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda;
- con i criteri previsti dalla **modalità b)** per le destinazioni non residenziali;
- con i criteri previsti dalla **modalità c)** per le destinazioni d'uso residenziali.

Per la determinazione della sanzione secondo l'art. 6 modalità a) il valore massimo edittabile di € 10.329 è rapportato ad un incremento di valore assunto in un importo di opere pari a € 100.000,00 secondo la seguente formula:

$$S = V / € 100.000,00 \times € 10.329,00$$

Dove:

S = sanzione da determinare

V = differenza di valore tra opere assentite e opere realizzate

€ 10.329,00 = valore massimo edittabile della sanzione

€ 100.000,00 = valore massimo di **V**

Negli esempi che seguono viene esplicitata l'applicazione.

Esempio 1 con incremento di valore di € 2.000,00

$S = € 2.000,00 / € 100.000,00 \times € 10.329,00 = € 206,58$

Si applica la sanzione minima edittabile di **€ 516,00**

Esempio 2 con incremento di valore di € 105.000 ,00

$S = € 105.000,00 / € 100.000,00 \times € 10.329,00 = € 10.845,45$

Si applica la sanzione massima edittabile di **€ 10.329,00**

Comma 3 - restauro e risanamento conservativo di immobili in centro storico

Qualora gli interventi abusivi di restauro e risanamento conservativo siano eseguiti su immobili anche non vincolati comunque compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, il Responsabile del Servizio sentito il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e acquisito apposito parere vincolante , ovvero decorso il termine di 60 giorni senza che il Ministero si pronunci , con propria ordinanza può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso e comunque irroga la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi determinata secondo le procedure previste al precedente comma.

Comma 4 - accertamento di conformità

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma stabilita, dal Responsabile del Servizio, commisurata al rapporto, espresso in forma percentuale, tra l'aumento di valore a seguito dell'esecuzione delle opere ed il valore prima dell'esecuzione delle stesse, entrambi determinati con le modalità previste dal precedente **articolo 6, modalità a)**.

Per la determinazione della sanzione secondo l'art. 6 modalità a) il valore massimo edittabile di € 5.164,00 è rapportato ad un incremento di valore assunto in un importo di opere pari a € 100.000,00 secondo la seguente formula:

$$S = V / € 100.000,00 \times € 5.164,00$$

Dove:

S = sanzione da determinare

V = differenza di valore tra opere assentite e opere realizzate

€ 5.164,00 = valore massimo edittabile della sanzione

€ 100.000,00 = valore massimo di **V**

Negli esempi che seguono viene esplicitata l'applicazione.

Esempio 1 con incremento di valore di € 2.000,00

$$S = € 2.000,00 / € 100.000,00 \times € 5.164,00 = € 103,28$$

Si applica la sanzione minima edittabile di **€ 516,00**

Esempio 2 con incremento di valore di € 105.000,00

$$S = € 105.000,00 / € 100.000,00 \times € 5.164,00 = € 5.422,20$$

Si applica la sanzione massima edittabile di **€ 5.164,00**

Art. 12 - Certificato di Agibilità (art. 24 co 3 D.P.R. n° 380/2001)

La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ovvero della dichiarazione che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie come di seguito stabilite:

- **€ 231,00** nel caso di presentazione entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- **€ 348,00** nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 91° al 150° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- **€ 464,00** oltre il 151° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, depositata presso gli uffici comunali ed in mancanza di questa la scadenza della efficacia temporale dell'atto abilitativo edilizio.

Art. 13 - Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 23 co 7 del D.P.R. n. 380/2001

La dichiarazione di ultimazione lavori, corredata dal certificato di collaudo finale e dalla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dalla dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

L' omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui al precedente capoverso , comporta la sanzione amministrativa pari a **€ 516,00**.

Il Responsabile del Servizio, accertata la mancata ottemperanza ai disposti di cui ai precedenti capoversi ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento della sanzione pecuniaria.

Art. 14 - Accertamento di conformità P.d.C. o S.C.I.A. alternativa (art. 36 D.P.R. n° 380/2001)

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e smi.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo.

Per opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda, il contributo di costruzione è pari al 5% del valore delle opere stesse determinato con le modalità previste dal precedente articolo 6, modalità a).

La sanzione pecuniaria, di cui al presente articolo, non potrà comunque essere inferiore a **€ 516,00**.

Art. 15 - Sanzioni forfetarie per altre tipologie di abuso

Per limitare il ricorso alle valutazioni dell'Agencia del Territorio previste dal T.U. e con l'obiettivo di garantire comunque certezza e trasparenza dell'azione amministrativa sono state individuate casistiche standard di determinazione di sanzioni edilizie forfetarie con una coerente graduazione di applicazione delle stesse in relazione all'entità dell'abuso

a) Interventi edilizi abusivi di minima entità **non** comportanti incremento di valore del bene

- opere interne di modesta entità in fabbricato a destinazione diversa dal residenziale con eventuali minime opere strutturali

sanzione € 516,00

- opere esterne per:

- lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il ridimensionamento e/o lo spostamento delle aperture per fabbricati ad uso diverso dal residenziale
- realizzazione di verande ad uso stagionale fino a 8,00 mq di superficie in conformità al Regolamento Edilizio

sanzione € 516,00

- opere esterne per :

- modifiche a recinzioni, elementi di arredo, pensiline, impianti volumi tecnologici a carattere domestico

sanzione € 516,00

b) Interventi edilizi abusivi di minima entità comportanti **minimi incrementi** di valore del bene

- Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione non residenziale , con opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia;

sanzione € 1.032,00

c) Altri interventi edilizi abusivi di modesta entità

- Realizzazione di scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati,

sanzione € 516,00

- Murature di contenimento terreni, attività di consolidamento delle murature stesse

sanzione € 516,00

- Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto senza configurare variazione essenziale

sanzione € 516,00

- Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto configurante variazione essenziale

sanzione € 1032,00

Le sanzioni per difformità esterne realizzate sulle aree di pertinenza del fabbricato come pure quelle afferenti il diverso posizionamento del fabbricato sul lotto, per il loro carattere di autonomia, sono cumulabili con quelle inerenti le opere interne ed esterne al fabbricato.

Art. 16 – Interventi su immobili tutelati

Le sanzioni edilizie di cui al D.P.R. n. 380/2001 in caso di abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle previste dal Decreto medesimo, trattandosi di normative poste a salvaguardia di interessi diversi, e l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181, comma 1 - ter del suddetto D.Lgs. n. 42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 comma 5 del

decreto stesso, né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio;

L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell' art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi sopra elencati presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il responsabile dell'abuso è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima asseverata e giurata redatta da tecnico abilitato sulla base del più recente prezziario della Regione Piemonte, con scomputo delle opere autorizzate e non eseguite valutate con gli stessi parametri.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti del disposto dell'art. 167 co 4 del D.Lgs. n° 42/2004 il profitto minimo è valutato come segue:

a) Interventi su edifici esistenti:

- opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 co 1 lettera d) D.P.R. n° 380/2001) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: **min. € 1.500,00**;
- opere di restauro e di risanamento conservativo (art. 3 co1 lettera c) D.P.R. n° 380/2001): **min. € 1.200,00**;
- opere di manutenzione straordinaria (art. 3 co1 lettera b) D.P.R. n° 380/2001) ed altre opere minori o in regime edilizio libero: **min. € 516,00**;

b) interventi su aree libere:

- opere di urbanizzazione, opere sportive che non abbiano comportato la formazione di volumi o SUL, impianti fotovoltaici/solari o altre fonti rinnovabili, nei seguenti limiti di superficie :

- inferiore a 10 mq: € 516,00;
- tra 10 e 100: mq € 516,00 + € 10,00 per ogni mq oltre i 10 mq;
- oltre 100: mq € 1.416,00 + € 15,00 oltre i 100 mq.

- movimenti di terra (scavi e riporti)

- fino a 15: mc € 516,00;
- da 15 a 100 mc: € 516,00 + € 100/mc oltre i 15 mc;
- oltre i 100 mc: € 9.016,00 + € 150/mc oltre i 100 mc.

Il danno paesaggistico viene considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza abbia espresso parere favorevole alla conservazione.

Nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica venga reso in termini negativi non potrà farsi luogo al rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Art. 17 – Rateizzazione delle sanzioni

La rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria è concessa su istanza del soggetto interessato per importi superiori a € 5.000,00 con le seguenti modalità.

- nel caso di sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 5.000,00 ed € 10.000,00 il pagamento dovrà avvenire in tre rate semestrali di pari importo;
- nel caso di sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 10.000,00 e € 20.000,00, il pagamento dovrà avvenire in quattro rate semestrali di pari importo;
- per sanzioni di importo superiore ad € 20.000,00 il pagamento dovrà avvenire in ~~tre~~ quattro rate semestrali di pari importo;
- le rate non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione;
- la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 cod. civ.;
- il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà l'obbligo di escussione della fidejussione per la parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta.

Art. 18 – Norma finale

L'aggiornamento della entità delle sanzioni e delle modalità di determinazione di cui al presente Regolamento, a seguito di nuove determinazioni legislative, statali e/o regionali, o per modifiche conseguenti la sua applicazione, sarà stabilito dalla Giunta Comunale.

Geom. Gianluigi PAGLIERO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gianluigi Pagliero', written over the printed name.

ART. 34 co. 2 D.P.R. n. 380/01 SCHEMA DI CALCOLO DELLA SANZIONE

| | |
|-------------------|--|
| Prat. | |
| SOGGETTO | |
| UBICAZIONE | |

TABELLA 1 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE

| DESCRIZIONE IMMOBILE | SUPERFICIE REALE | 30% PER VANI CON H. INF 1,70 | SUPERFICIE DA CONSIDERARE | COEFF. | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------|--------|--------------------------|
| Unità superiore a mq. 70 | | | | 1,00 | |
| Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*) | | | | 1,10 | |
| Unità inferiore a mq. 46 (*) | | | | 1,20 | |
| Autorimesse singole | | | | 0,50 | |
| Posto macchina in comune | | | | 0,20 | |
| Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili) | | | | 0,25 | |
| Superfici scoperte in godimento esclusivo | | | | 0,15 | |
| Superfici a verde in condominio (quota millesim.) | | | | 0,10 | |

(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00

Totale Superf. Convenzionale: mq.

TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A")

| COSTO BASE (Euro / mq.) | TIPOLOGIA (categoria Catastale) | DEMOGRAFIA abitanti | UBICAZIONE zona | LIVELLO piano | VETUSTA' anni | CONSERVAZ. stato | COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE |
|-------------------------|--|--|-------------------------------------|---|--|---|------------------------------|
| | (introdurre tipologia catastale e relativo coeff.) | (Comune di Cambiano > 10.000 quindi coeff. = 0,80) | (introdurre zona e relativo coeff.) | (introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t) | (introdurre anni vetustà e relativo coeff) | (introdurre stato di conservazione e relativo coeff.) | |
| | | 0,80 | | | | | |

TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE

| SUPERFICIE CONVENZIONALE | COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE | COSTO DI PRODUZIONE |
|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| | | |

TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT

| COSTO DI PRODUZIONE | AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi) <small>(aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)</small> | COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO) |
|---------------------|--|------------------------------------|
| | | |

TABELLA 5 - calcolo SANZIONE

| APPLICAZIONE ART. 34 DPR n. 380/01 | IMPORTO SANZIONE |
|------------------------------------|------------------|
| x 2 = € | |

NOTE

ALLEGATO "A"

TIPOLOGIA

| TIPO ABITAZIONI | CATEGORIA CATASTALE | COEFF. |
|---------------------------|---------------------|--------|
| 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 |

| ABITANTI COMUNE | COEFF. |
|-----------------|--------|
| Fino a 10.000 | 0,80 |

UBICAZIONE

| COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Cambiano escluso) | |
|--|----------|
| ZONE | COEFF. |
| Agricole | 0,85 |
| Centro edificato | 1,00 (*) |
| Centro Storico | 1,10 (*) |

(*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dai comuni è dello 0,90

(*) **VETUSTA'** (*) anni successivi a quello di costruzione

| ANNI | COEFF. | ANNI | COEFF. |
|-----------------|--------|--------------|--------|
| da 1 a 5 | 1,00 | 31 | 0,795 |
| 6 | 0,990 | 32 | 0,790 |
| 7 | 0,980 | 33 | 0,785 |
| 8 | 0,970 | 34 | 0,780 |
| 9 | 0,960 | 35 | 0,775 |
| 10 | 0,950 | 36 | 0,770 |
| 11 | 0,940 | 37 | 0,765 |
| 12 | 0,930 | 38 | 0,760 |
| 13 | 0,920 | 39 | 0,755 |
| 14 | 0,910 | 40 | 0,750 |
| 15 | 0,900 | 41 | 0,745 |
| 16 | 0,890 | 42 | 0,740 |
| 17 | 0,880 | 43 | 0,735 |
| 18 | 0,870 | 44 | 0,730 |
| 19 | 0,860 | 45 | 0,725 |
| 20 | 0,850 | 46 | 0,720 |
| 21 | 0,845 | 47 | 0,715 |
| 22 | 0,840 | 48 | 0,710 |
| 23 | 0,835 | 49 | 0,705 |
| 24 | 0,830 | 50 | 0,700 |
| 25 | 0,825 | oltre | 0,700 |
| 26 | 0,820 | | |
| 27 | 0,815 | | |
| 28 | 0,810 | | |
| 29 | 0,805 | | |
| 30 | 0,800 | | |

LIVELLO DI PIANO

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

(*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

NB.: I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

| STATO | COEFF. |
|----------|--------|
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,80 |
| Scadente | 0,60 |