

## RELAZIONE TECNICA

### Modalità di calcolo della Sanzione prevista dall'art. 206 della L.R.65/2014

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R.65/2014, per opere eseguite in parziale difformità a Concessione edilizia, Autorizzazione Edilizia, S.C.I.A. Permesso di costruire ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva per gli edifici ad uso residenziale commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times V_{vm} \times T_e \times V_e \times S_c$$

S = Sanzione

V<sub>vm</sub> = Valore venale minimo

T<sub>e</sub> = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

V<sub>e</sub> = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva

S<sub>c</sub> = Superficie complessiva dell'abuso

**V<sub>vm</sub>: valori venale degli immobili** utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) ed in particolare il valore minimo al mq - stato conservativo normale - in base alle seguenti destinazioni d'uso :

Residenziale - Abitazioni di tipo economico

Commerciale- Negozi

Terziaria – Uffici

Produttiva- Capannoni Tipici

Il commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica.

Il Produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

**T<sub>e</sub>= Tipologie edilizie** corrispondenti a :

Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq.

• Ville e abitazioni di lusso	1,10
• Ville con meno di 10 vani utili, abitazioni monofamiliari in genere	1,00
• Immobile ad uso produttivo ed agricolo	0,90
• Immobile con esclusiva destinazione commerciale, direzionale e turistica	0,90
• Bifamiliari, case a schiera in genere, piccoli condomini (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche	0,80
• Grandi condomini (oltre 6 appartamenti)	0,75

**V<sub>e</sub>= Vetustà dell'opera abusiva**

Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq.

- |  |      |
|--|------|
| • Accertamento di opere eseguite entro 6 anni dalla presentazione della sanatoria        | 1,00 |
| • Accertamento di opere eseguite tra i 7 e 10 anni dalla presentazione della sanatoria   | 0,90 |
| • Accertamento di opere eseguite tra il 11 e 20 anni dalla presentazione della sanatoria | 0,70 |
| • Accertamento di opere eseguite tra 21 e 30 anni dalla presentazione della sanatoria    | 0,50 |
| • Accertamento di opere eseguite tra 31 e 40 anni dalla presentazione                    |      |

- della sanatoria 0,40
- Accertamento di opere eseguite tra 41 e 50 anni dalla presentazione della sanatoria 0,30
- Accertamento di opere eseguite oltre 50 anni prima dalla presentazione della sanatoria 0,20

**S.c = Superficie complessiva** da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq.

- |   |      |
|---|------|
| a) Vani utili   | 1,00 |
| b) Vani accessori abitabili (Bagni, Corridoi, Disimpegni ecc...)                                      | 0,50 |
| c) Vani non abitabili (cantine, soffitte), pertinenze (balconi, portici, autorimesse, locali tecnici) | 0,25 |

Gli interventi comportanti incrementi di volume, qualora determinino aumento del valore venale o della superficie utile sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale così come definita dall'art. 20 del Regolamento 64/R – DPGR 11/11/2013.

Gli interventi che non determinano aumento della superficie utile e/o calpestabile sono soggetti al pagamento della sanzione minima in quanto non determinano aumento del valore venale.

**Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 516,00**

Viareggio, lì 06/04/2016

Il Responsabile Edilizia Privata  
Arch. Davide Berrugi

IL DIRIGENTE  
Arch. Franco Allegretti