

D.P.R. 380/01 ART. 33 COMMA 2 E ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. del)

agg NOV 2019

P.E.	
SOGGETTO	
UBICAZIONE	

TABELLA 1 - Determinazione della 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	0,00
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	0,00
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	
Totale Superf. Convenzionale: mq.					0,00

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

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.) (ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)	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 Saluzzo > 10.000 quindi coeff. = 0,90)	(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.)	
	(A3)		(es. centro edificato)	(es P. 1°)	(es. 50 anni)	(es. NORMALE)	0,00
							0,00

TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE
0,00	0,00	0,00

TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT

COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da dic 1997 a data realizzazione abuso) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
0,00	(vd conteggio a parte)	0,00

TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
x 2 = €uro	0,00

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

DEMOGRAFIA

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

Saluzzo

(*) UBICAZIONE (*) vedasi planimetria del Comune di Fossano

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI		COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Saluzzo)	
ZONE	COEFF.	ZONE	COEFF.
Agricole	0,85	Agricole	0,85
Edificate periferiche	1,00 (*)	Centro edificato	1,00 (*)
Fra periferia e centro storico	1,20 (*)	----	---
Zone di pregio	1,20	----	---
Centro Storico	1,30 (*)	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	31,00	0,795
6	0,990	32,00	0,790
7	0,980	33,00	0,785
8	0,970	34,00	0,780
9	0,960	35,00	0,775
10	0,950	36,00	0,770
11	0,940	37,00	0,765
12	0,930	38,00	0,760
13	0,920	39,00	0,755
14	0,910	40,00	0,750
15	0,900	41,00	0,745
16	0,890	42,00	0,740
17	0,880	43,00	0,735
18	0,870	44,00	0,730
19	0,860	45,00	0,725
20	0,850	46,00	0,720
21	0,845	47,00	0,715
22	0,840	48,00	0,710
23	0,835	49,00	0,705
24	0,830	50,00	0,700
25	0,825	oltre	0,700
26	0,820		

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 applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra**CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

STATO	COEFF
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

27	0,815		
28	0,810		
29	0,805		
30	0,800		

MODALITA' CALCOLO FISCALIZZAZIONI EX ART. 34 DPR 380/01

Agg. Nov 2019

non sia possibile il dirigente od il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del 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. In base all'Art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27.07.1978 n. 392, della parte di opera in difformità dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le Risulta a volte di difficile applicazione il calcolo di opere in difformità relativi a destinazioni residenziali, in particolar modo per quanto riguarda la determinazione del costo unitario

In particolar modo si approfondiscono alcuni aspetti della tabella di calcolo

Art. 13 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale si calcola in base a quanto riportato all'art. 13 della L. 392/78, considerando l'intera sup. (netta e quindi escluse murature) delle unità immobiliari ed a percentuale sugli spazi accessori e di servizio.

N.B. 1 L'Art. 13 prevede i coefficienti riduttivi per gli accessori senza nulla disporre per le scale, in base alla DGC del le stesse sono assimilate ad "altri accessori" con parametro 0,25.

N.B. 2 Il prospetto del computo del costo unitario prevede nel calcolo della superficie, quelle relative alle superfici scoperte in godimento esclusivo e le superfici a verde in condominio.

Si rileva tuttavia che l'art. 34 del DPR 380/01 prevede il computo della sanzione in base alla **parte di opera in difformità**, pertanto si ritiene opportuno non includere le superfici scoperte

N.B. 3 Ai sensi della D.G.C. n. in data , qualora le opere abusive realizzate su immobile residenziale non hanno comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuata all'art. 13 della L. 392/78, la stima viene ricondotta al "costo di produzione" calcolato in misura doppia, intendendo il costo reale alla data di richiesta di fiscalizzazione, della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante computo metrico estimativo , maggiorato delle seguenti percentuali:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lett. B) o D) della dell'art. 22 della L. 392/78
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78

Art. 14 - COSTO BASE

si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.450.000 pari ad € 748,86

Art. 16 - TIPOLOGIA CATASTALE

Da desumersi dall'accatastamento dell'immobile

In caso di manufatti accatastati con diverse tipologie (C, D) si assume la tipologia catastale dell'alloggio o unità immobiliare a cui è pertinenza (es autorimessa da fiscalizzare accessorio ad alloggio di un condominio A2 si assume come tipologia catastale la A2 e quindi coeff. 1,25

Art. 17 - DEMOGRAFIA ABITANTI

(Saluzzo > 10.000) quindi si assume come coeff. 0,90

Art. 18 - UBICAZIONE

- | | |
|---------------------|-------------|
| 1) Centro Storico | Coeff. 1,10 |
| 2) Centro edificato | Coeff. 1,00 |
| 3) Zona agricola | coeff. 0,85 |

Art. 19 - LIVELLO PIANO

(questi coeff si applicano solamente ad immobili con almeno 3 piani fuori terra)

NB Il livello di piano si intende quello del fabbricato oggetto di sanatoria; ad es se l'abuso è al piano interrato di un edificio residenziale ubicato al piano terra si utilizza come coeff quello relativo al piano terra

Art. 20 - VETUSTA'

Si assume come coeff. Quello relativo agli anni successivi a quello di costruzione

Attenzione: gli anni si considerano riferiti alla data di Dic. 1997 per gli illeciti precedenti al predetto periodo, per quelli realizzati successivamente il coefficiente è pari a 1,00

Art. 21 - CONSERVAZIONE

Si rimanda all'attenta lettura dell'art. 21 della L. 392/78

--- COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

È il prodotto di tutti i parametri precedenti

D.P.R. 380/01 ART. 33 COMMA 2 E ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")

(in caso di non rilevanza della "superficie convenzionale))

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. del)

P.E.	
SOGGETTO	
UBICAZIONE	
OGGETTO	

MODALITA' DI CALCOLO SEGUITA

Ai sensi della D.G.C. n. in data , trattandosi nel caso in esame di opere abusive realizzate su immobile residenziale che non comporta l'individuazione di una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, la stima viene ricondotta al "costo di produzione" calcolato in misura doppia. Esso si determina mediante **computo metrico estimativo** (asseverato da professionista abilitato e iscritto al proprio collegio/ordine), alla data di richiesta di fiscalizzazione, della parte di opera abusivamente realizzata, maggiorato delle seguenti percentuali:

- per l'incidenza dei contributi concessori di cui alla lett. B) o D) della dell'art. 22 della L. 392/78 + 8,6%
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78 + 14,8%

TABELLA 1 - Determinazione del COSTO DI PRODUZIONE

Importo computo metrico estimativo	maggiorazione incidenza contributi concessori (+ 8,6%)	maggiorazione incidenza costo area (+ 14,8%)	COSTO DI PRODUZIONE
€ 0,00	0,00	0,00	€ 0,00

TABELLA 2 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT

COSTO DI PRODUZIONE	DECREMENTO ISTAT (da data attuale a data realizzazione abuso) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (A DATA ABUSO)
0,00	(vd conteggio a parte)	0,00

TABELLA 3 - calcolo FISCALIZZAZIONE

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
x 2 = €uro	0,00

NOTE

Saluzzo , li