

INDICAZIONI OPERATIVE PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IN FORMA SEMPLIFICATA PER LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO AI FINI DEL CALCOLO DELLA SANZIONE DA APPLICARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 167 E 181 D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" E DELL'ARTICOLO 36 BIS, DPR 6 GIUGNO 2001 n. 380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA".

## PREMESSE

Le presenti "Indicazioni operative" sono state redatte a seguito delle criticità rilevate in occasione dei monitoraggi semestrali e affrontano uno degli aspetti che incidono in modo significativo sui tempi di conclusione del procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica. In particolare, il presente documento intende offrire un aiuto ai professionisti per redigere, sulla base di parametri quanto più possibile oggettivi e mutuati sia dai documenti ufficiali e sia dalla legislazione vigente, la perizia di stima. Quest'ultima è volta a definire, qualora l'Ente competente e la Soprintendenza ritengano l'opera compatibile con il vincolo paesaggistico, il valore delle opere realizzate in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, il costo delle stesse rapportato al momento della perizia, e, quindi, l'importo del profitto conseguito che rappresenta, unitamente al danno, uno dei due parametri necessari per calcolare la sanzione da irrogare.

Le "Indicazioni operative" di cui al presente documento propongono, quindi, un "metodo semplificato" che si prefigge di rendere più agevole, rapida, oggettiva e condivisa la perizia di stima. Il metodo semplificato, attualmente in fase di sperimentazione, può contribuire a ridurre i tempi per la redazione della perizia, semplificare l'attività istruttoria degli Enti locali, gestire meglio le risorse, rendere note ed esplicite a professionisti e cittadini le condizioni economiche per l'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

**Tale metodo**, tuttavia, **non costituisce un obbligo**, bensì un'opportunità per il professionista e il cittadino, tralasciando sistemi di calcolo del valore di un'opera realizzata che si rifanno a metodologie che non consentono la determinazione di un valore oggettivo, dimostrabile e verificabile in tutti i suoi passaggi (expertise). In alternativa alla metodologia semplificata proposta potranno essere utilizzati i metodi previsti dall'IVS (International valuation standards) e EVS (European valuation standards) basati sui tre principali approcci:

- Il Market approach (MCA Market comparision approach - metodo di confronto del mercato);
- L'Income approach (Direct capitalization approach - metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- Il Cost approach (metodo dei costi).

Il valore determinato con diversi sistemi di stima proposti dal professionista potrà essere confrontato con il valore standard ottenuto con il metodo semplificato proposto; eventuali scostamenti dal valore standard superiori al margine di tolleranza determinato, nella fase di sperimentazione, nel  $\pm 12,5\%$  dello stesso, potranno essere oggetto di approfondimenti sui dati utilizzati, e/o ricondotti d'ufficio all'interno dell'alea ammessa.

### Punto 1 – Ambito di applicazione

1) Le presenti Indicazioni operative sono applicabili ai fini della redazione della perizia di stima per il calcolo della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", per le opere realizzate in assenza o in difformità dalla autorizzazione prescritta dall'art. 146 nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui al Titolo I della parte III del D.Lgs. 42/2004. Il medesimo metodo di calcolo risulta utilizzabile anche per la perizia di stima prevista dall'art. 36 bis, comma 5 bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

2) Presupposto necessario per l'applicazione delle indicazioni operative è la realizzazione di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, l'aumento di quelli legittimamente realizzati oppure il cambio di destinazione d'uso di superfici e/o volumi esistenti che concretizzano un aumento del valore degli immobili e il conseguimento di un profitto.

### Punto 2 – Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: La Struttura e i Valori

1) L'Agenzia delle Entrate, organismo operativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, attraverso la Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei valori immobiliari (BDQ OMI), fornisce fin dal 2004 i valori di mercato unitari (per mq. di superficie lorda/netta) degli immobili presenti sul territorio nazionale. Inoltre, con l'entrata in vigore del D.lgs. n. 21/04/2016, n. 72 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, *"L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale"*.

2) La rilevazione dei valori viene fatta ogni semestre e i risultati sono pubblicati *entro il 15 marzo per i dati relativi al secondo semestre dell'anno precedente, entro il 15 ottobre per i dati relativi al primo semestre dell'anno in corso*, sulla base di fonti attendibili riferite a situazioni ordinarie riconducibili a:

- **Prezzi** di compravendita (Atti Compravendite, Informazioni Dirette, Notai, ecc.);
- **Offerte** immobiliari (Agenzie immobiliari, Pubblicazioni immobiliari, Imprese di costruzioni, ecc.);
- **Valori di stima** (Perizie estimative delle strutture provinciali dell'Agenzia, di Istituti di credito, di Assicurazioni, ecc.).

3) A determinare il valore di mercato degli immobili sono fattori urbanistici, ambientali, sociali ed economici che caratterizzano il Comune e la zona all'interno della quale l'immobile è collocato. La delimitazione territoriale di un'area omogenea di

mercato (fascia/zona/microzona) passa, quindi, anche attraverso l'analisi dell'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione quali la centralità, la presenza funzionale e l'accessibilità alle attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, il livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani, i collegamenti viari, la presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

4) L'altro elemento che determina il valore medio unitario di mercato è l'analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare per gli aspetti che riguardano l'anno di costruzione/ristrutturazione del fabbricato, il numero dei piani e degli ascensori, la dotazione di parcheggi, lo stato di manutenzione, il livello dell'unità immobiliare, gli impianti e le finiture, e i dati economici riferiti alla superficie e al prezzo (offerta, valore di stima) rilevato.

5) Per la compilazione della perizia di stima con il metodo semplificato, si assume come riferimento il **Valore di mercato unitario al mq. (VMU)** che rappresenta, moltiplicato per la Superficie commerciale (SC) il valore dell'immobile o della porzione dell'immobile realizzato o modificato. Tale valore si ricava dall'"Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)", alla sezione "*Banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ)*" nel sito dell'Agenzia delle Entrate, per l'ultimo semestre rilevato.

6) Il VMU rappresenta il più probabile valore di mercato unitario di un immobile di pari livello per quanto riguarda le caratteristiche qualitative e localizzato nella medesima zona omogenea di quello per il quale è necessario redigere la perizia di stima. Qualora la perizia si riferisca non a interi immobili ma a parti ad esso funzionali oppure a cambi di destinazione d'uso di locali o aree esistenti, a tali superfici si applicano i medesimi valori determinati per l'immobile di riferimento.

7) Le informazioni necessarie per procedere all'individuazione del corretto valore di mercato unitario contenuto nella BDQ sono:

- La Provincia e il Comune nel quale è localizzato l'immobile;
- La fascia territoriale di appartenenza dell'immobile. Rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: *Centrale (B)*, *Semicentrale (C)*, *Periferica (D)*, *Suburbana (E)*, *Extraurbana (R)*.
- Le zone/microzone territoriali (indicate nella BDQ OMI e nelle mappe GEOPOI con sigle alfanumeriche e numeriche) nelle quali l'immobile è ricompreso sono porzioni della fascia territoriale che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%;
- La tipologia dell'immobile. La BDQ OMI articola le tipologie in quattro aggregati: **Residenziale** con destinazione d'uso abitativo che comprende: *Ville e villini*, *Abitazioni signorili*, *Abitazioni civili*, *Abitazioni di tipo economico*, *Box e autorimesse*, *Posti auto coperti e scoperti*;

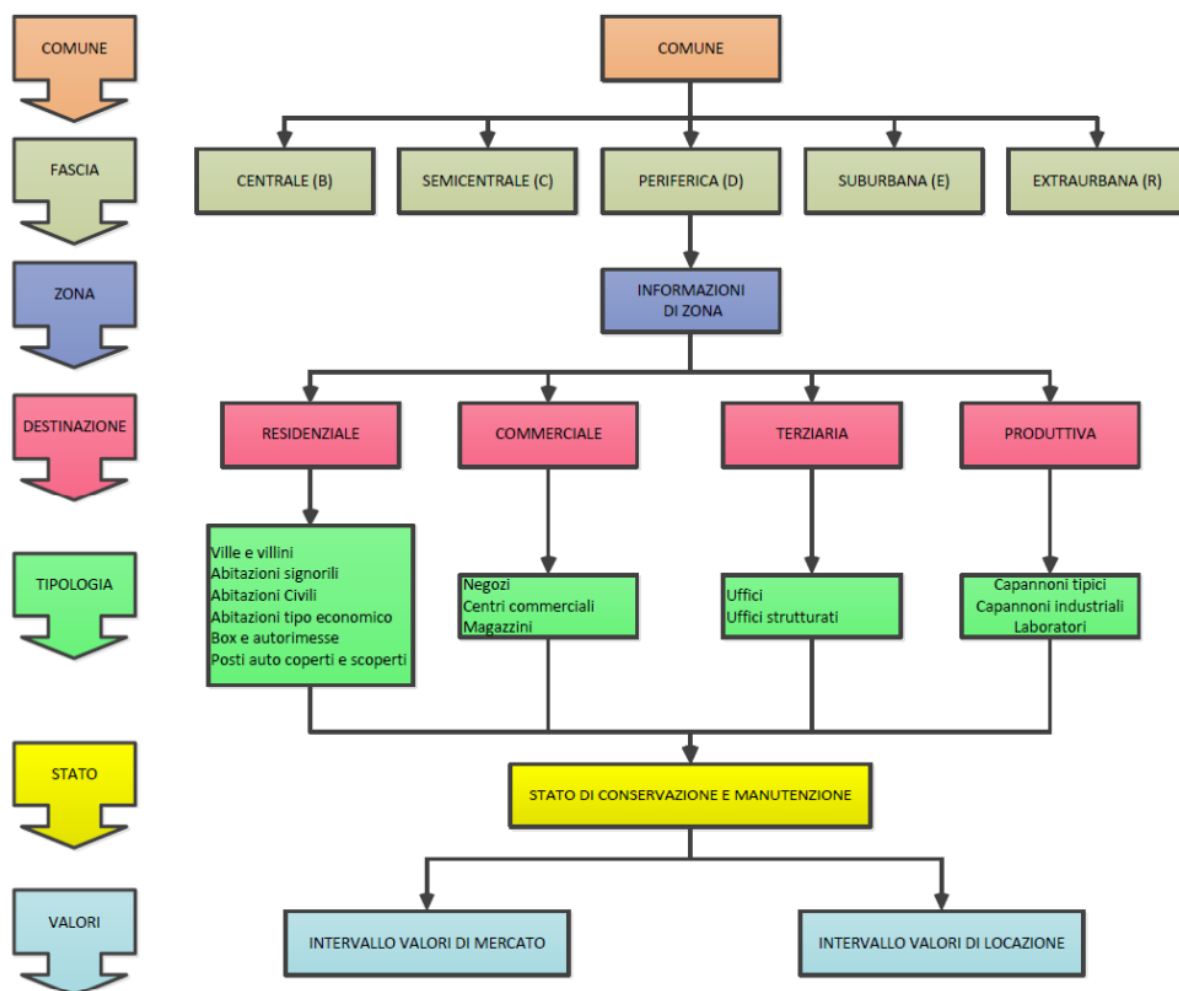
**Commerciale:** Negozi, Centri commerciali, Magazzini;

**Terziaria** con destinazione d'uso direzionale che comprende: Uffici, Uffici strutturati;

**Produttiva** che comprende: Capannoni tipici, Capannoni industriali, Laboratori.

- Lo stato di manutenzione/conservazione. Condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: *Ottimo, Normale e Scadente*.

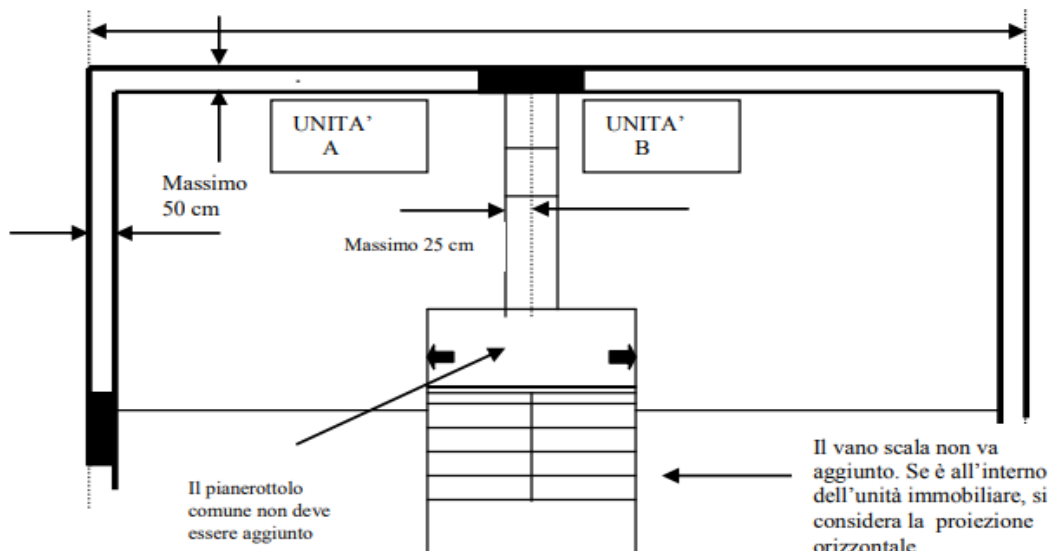
Figura 3: La struttura della BDQ OMI



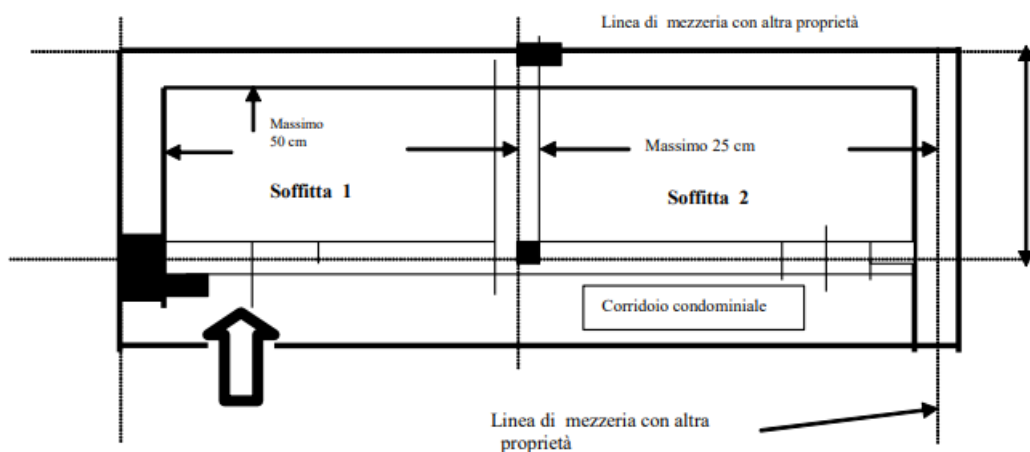
### Punto 3 – Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: La Superficie commerciale (SC)

1) È la Superficie Utile Lorda (SUL) dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, la porzione di quella direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata secondo i parametri indicati nell'allegato C) al D.P.R. 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662". La Superficie commerciale è data dalla somma della superficie utile lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive misurata come di seguito indicato:

a) Nella determinazione della SUL sono calcolate le superfici interne dell'unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;



b) Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso;



c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;

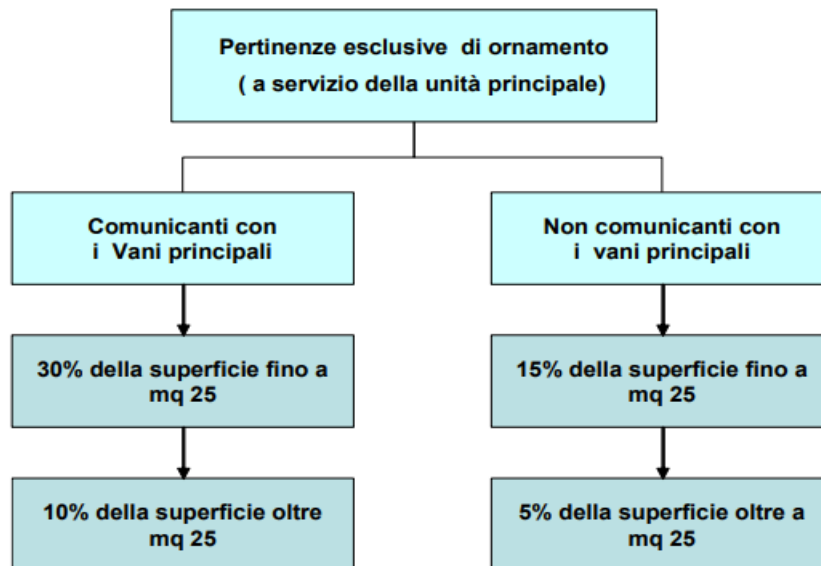
d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

e) La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti in questo e nei successivi paragrafi, viene arrotondata al metro quadrato per difetto ( $< 0,50$ ) o per eccesso ( $\geq 0,50$ ).

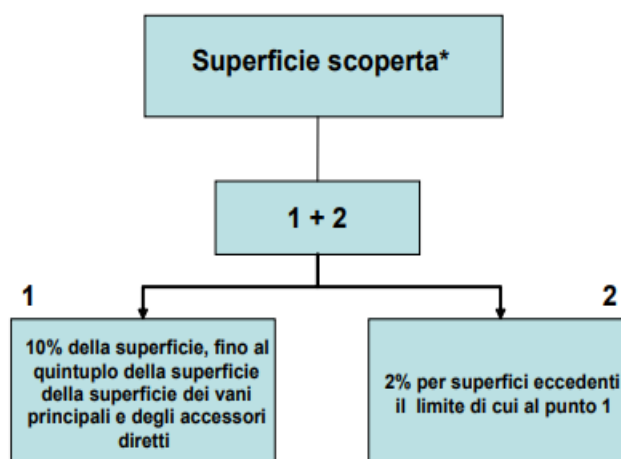
#### **Punto 4 – Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: Coefficienti di omogeneizzazione delle superfici**

1) Ai fini della determinazione della consistenza dell'immobile, così come del calcolo dei valori di mercato e del costo di produzione delle opere, per le unità immobiliari appartenenti alla tipologia residenziale o assimilabili (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo di cui al Gruppo P dell'allegato B al D.P.R. 138/98), la SC è data dalla somma delle superfici che costituiscono l'unità immobiliare come di seguito riparametrate:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del:
  - 50% qualora comunicanti, e 25% qualora non comunicanti, con i vani di cui alla precedente lettera a);
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del:
  - 30% fino a metri quadrati 25, e 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - 15% fino a metri quadrati 25, e 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti;



- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del
  - 10% fino alla superficie definita alla precedente lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite;



*\*per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti*

- per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari riconducibili alla tipologia delle *Abitazioni in villino e in villa*, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della SUL di cui alla precedente lettera a);

e) della superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari, classificabili come *Box e autorimesse, locali per rimesse di veicoli*, è computata nella misura del 50%; la superficie dei vani e degli spazi classificabili come *Posti auto coperti (tettoie, strutture precarie) e scoperti su aree private* è computata nella misura del 25%.

2) Per le unità immobiliari appartenenti alla tipologia commerciale e terziaria, la SUL è data dalla somma delle superfici che costituiscono l'unità immobiliare come di seguito riparametrate:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del:
  - 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - 25% se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per i negozi e locali assimilabili, nella misura del 20%;
- e) per negozi e locali assimilabili, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) è computata nella misura del 50%.

3) *Ulteriori elementi utili per la definizione della superficie commerciale di un immobile, qualunque sia la sua destinazione, sono contenuti nell'“Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” scaricabile dal sito web dell'Agenzia delle Entrate.*

## Punto 5 – Calcolo del valore: coefficienti correttivi del valore base

1) Nel precedente Punto 2 sono stati individuati gli elementi di base necessari per il calcolo del valore di mercato per gli immobili, o per le porzioni di immobile, realizzati o modificati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica oggetto di sanzione in quanto ritenuti compatibili con il vincolo paesaggistico dalle competenti autorità (e quindi non oggetto di demolizione per legge).

2) In particolare, la localizzazione dell'immobile definisce la zona omogenea di appartenenza che orienta in modo determinante il valore di mercato degli immobili, mentre la standardizzazione della definizione di superficie commerciale e le modalità di calcolo della superficie omogeneizzata rendono oggettiva la consistenza degli immobili o delle loro parti per le quali è prevista la redazione della perizia di stima.

3) Gli altri parametri, che definiscono il valore di mercato contenuto nella BDQ OMI, sono la *tipologia* e lo *stato conservativo* dell'immobile (vedi tabella 1). In considerazione del fatto che le quotazioni contenute nella Banca dati riportano, per le zone OMI, la tipologia edilizia prevalente e lo stato conservativo prevalente, non riportando le quotazioni non supportate da sufficienti elementi di valutazione (compravendite, offerte immobiliari, perizie di stima), è necessario riferirsi ad un sistema di riparametrazione dei valori attraverso coefficienti che rendano il processo trasparente e condiviso.

### Tabella 1: valori OMI

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia: VENEZIA**

**Comune: VENEZIA**

**Fascia/zona: Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE**

**Codice zona: E19**

**Microzona: 2**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1400                  | 1600 | L                | 6                              | 9   | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1700                  | 2200 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni civili            | Scadente           | 1100                  | 1300 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1550                  | 2000 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1350                  | 1500 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1750                  | 2200 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | Normale            | 1450                  | 1700 | L                |                                |     |                  |

[Stampa](#)

[Legenda](#)

A) *Tipologia edilizia*: in relazione alla destinazione residenziale, si è preso come riferimento l'articolo 16 (Tipologia) della Legge 392/1978, allineando le tipologie utilizzate dalla BDQ OMI con le categorie catastali e riparametrando i coefficienti in base alle variazioni medie di valore rilevate per diversi contesti territoriali, fra le diverse tipologie proposte:

| <i>Tipologia</i>                     | <i>Categoria catastale</i>    | <i>Coefficiente</i>            |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <i>Abitazioni signorili</i>          | <i>A/1 - A/9</i>              | <i>1,60</i>                    |
| <i>Ville e villini</i>               | <i>A/7 - A/8</i>              | <i>1,40</i>                    |
| <i>Abitazioni civili</i>             | <i>A/2 - A/3</i>              | <i>1,20</i>                    |
| <i>Abitazioni di tipo economico</i>  | <i>A/4 - A/5 - A/6 - A/11</i> | <i>1,00</i>                    |
| <i>Box e autorimesse</i>             | <i>C/6</i>                    | <i>1,00<sup>1</sup> (0,50)</i> |
| <i>Posti auto coperti e scoperti</i> | <i>C/6</i>                    | <i>1,00<sup>1</sup> (0,25)</i> |

<sup>1</sup>Il coefficiente di box e posti auto si riferisce all'ipotesi che la scheda della BDQ OMI della zona dove è situato l'immobile indichi in modo esplicito il valore di tali pertinenze. In questo caso, per trovare il valore di mercato dell'immobile o parte di esso, il valore unitario va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva misurata.

Qualora invece nella BDQ OMI il valore di box e posti auto non sia contemplato nella scheda riferita alla specifica zona dove è situato l'immobile, il valore unitario è dato dalla superficie omogeneizzata come calcolata al precedente punto 4, per il valore unitario indicato nella BDQ OMI per l'immobile di riferimento.

Es. Se prendiamo i dati dalla precedente tabella 1 per la zona di Venezia Mestre (sede della CMVe), e abbiamo la necessità di trovare i valori minimo e massimo unitario per una abitazione aventi caratteristiche riconducibili alla tipologia Abitazioni signorili (cat. catastale A/1, coeff. 1,60), per uno stato conservativo di tipo "ottimo", possiamo procedere come di seguito:

- Valore minimo:  $1700:1,00=X:1,60$  da cui  $X=1700*1,60=$  € **2.720,00** per Mq. di SC;
- Valore massimo:  $2200:1,00=X:1,60$  da cui  $X=2200*1,60=$  € **3.520,00** per Mq. di SC

B) *Stato conservativo*: in relazione alla destinazione residenziale, per dare un riferimento oggettivo ad un parametro che presenta possibili elementi di indeterminazione, si è preso come riferimento l'articolo 20 (*Vetustà*) della Legge 392/1978, confermando gli intervalli tra i diversi coefficienti, allineando i giudizi di merito sullo stato conservativo dell'immobile ai riferimenti utilizzati dalla BDQ OMI, verificando la correttezza dei dati con le variazioni medie di valore rilevate per diversi contesti territoriali, fra i diversi stati di conservazione proposti.

**Tabella 2: Coefficienti di conservazione**

| <i>Stato conservativo</i> | <i>Indice di degrado</i>                                                                                          | <i>Coefficiente</i> |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Ottimo</i>             | <i>Immobile realizzato o ristrutturato entro il quinto anno antecedente alla data della perizia di stima.</i>     | <i>1,20</i>         |
| <i>Normale</i>            | <i>Immobile realizzato o ristrutturato dal sesto a ventesimo anno antecedente la data della perizia di stima.</i> | <i>1,00</i>         |
| <i>Scadente</i>           | <i>Immobile realizzato o ristrutturato prima del ventesimo anno antecedente la data della perizia di stima.</i>   | <i>0,90</i>         |

*Es. Qualora la quotazione della BDQ OMI riporti per una data zona solo lo stato conservativo prevalente, e l'immobile da periziare sia riconducibile, tramite la valutazione dell'indice di degrado, ad un diverso stato conservativo, si procede come indicato per la riparametrizzazione della tipologia edilizia.*

*Es. Con riferimento alla precedente Tabella 1, il valore massimo unitario per la tipologia Ville e villini per lo stato conservativo "Scadente" è:*

*- Valore massimo:  $1700:1,00=X:0,80$  da cui  $X=1700*0,80=$  € **1.360,00** per Mq. di SC.*

C) *Minimo e massimo:* per definire dove si posiziona l'immobile quando la BDQ OMI fornisce un intervallo di valori di mercato unitari, è possibile procedere individuando, in modo convenzionale, alcuni elementi riferiti al fabbricato e all'unità immobiliare che descrivono la sua qualità:

- Il livello di piano;
- La presenza dell'ascensore;
- Il numero dei servizi igienici;
- L'impianto di condizionamento;
- La tipologia degli infissi.

Parametrata ad 1 la differenza tra i valori unitari di mercato minimo e massimo, ad ognuno degli elementi sopra descritti viene assegnato un coefficiente pari a 0,20. Il valore che definisce l'intervallo tra la quotazione minima e quella massima è parametrato al numero delle caratteristiche di qualità riscontrate nel fabbricato e nell'unità immobiliare secondo il seguente schema:

**Tabella 3: Indicatori di qualità**

| <i>Caratteristiche</i>  | <i>Indicatori di qualità</i>                                      | <i>Coefficiente</i> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Piano</i>            | <i>Se uguale o superiore al primo (secondo liv. fuori terra)</i>  | <i>0,20</i>         |
| <i>Ascensore</i>        | <i>Se presente nel fabbricato e a servizio del piano</i>          | <i>0,20</i>         |
| <i>Servizi igienici</i> | <i>Se in numero &gt; a uno</i>                                    | <i>0,20</i>         |
| <i>Condizionamento</i>  | <i>Se a servizio dell'unità immobiliare per i vani principali</i> | <i>0,20</i>         |
| <i>Infissi</i>          | <i>Se con doppio vetro e con profilo a taglio termico</i>         | <i>0,20</i>         |

Per la determinazione del valore unitario che rappresenta l'immobile in base alle caratteristiche di qualità presenti, si procede come di seguito:

*Es. Se assumiamo i valori di cui alla precedente tabella 1, e vogliamo definire il valore di mercato unitario di un immobile classificato nella tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", nello stato conservativo "Ottimo", posto al secondo piano di un fabbricato residenziale dotato di ascensore, di un servizio igienico, di infissi con doppio vetro e profili a taglio termico, sprovvisto di impianto di condizionamento, si procede come di seguito:*

| $\Delta$ Valori min/max | Indicatori qualità | Coefficienti | Incremento sul valore minimo |
|-------------------------|--------------------|--------------|------------------------------|
| 450,00                  | Piano              | 0,20         | € 90,00                      |
|                         | Ascensore          | 0,20         | € 90,00                      |
|                         | Servizi            | X            | € 0,00                       |
|                         | Condizionamento    | X            | € 0,00                       |
|                         | Infissi            | 0,20         | € 90,00                      |
|                         |                    |              | € 270,00                     |

Il valore di mercato unitario dell'immobile è dato dal valore minimo al quale si aggiungono i valori calcolati sulla base degli indicatori di qualità: € 1.550,00 + € 270,00 = € 1.820,00 al Mq. di SC.

## Punto 6 – Il valore di mercato (VM)

1) Definiti i parametri e i dati che descrivono l'immobile o le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, il calcolo del valore avviene applicando la seguente formula:

**VM = VMU (€xMq) \* SC (Mq)** *calcolati come descritto ai precedenti articoli.*

## Punto 7 - Il costo di produzione (CP)

1) Per la definizione del profitto realizzato con l'esecuzione delle opere in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica - e quindi per la determinazione della sanzione da applicare - al valore di mercato dell'immobile o parte di esso, calcolato come al precedente articolo 6, è necessario scomputare il costo sostenuto per la loro realizzazione.

2) Le presenti Indicazioni operative, così come per la determinazione del valore di mercato, propongono l'utilizzo di un sistema trasparente, semplificato e oggettivo, dove il **Costo di produzione unitario (CPU)** standard assume come base il valore fissato nel Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 18 dicembre 1998 "Determinazione del costo base di produzione a metro quadrato degli immobili ultimati nel 1997" riparametrato all'anno di effettiva realizzazione delle opere (*storico*).

3) Il costo unitario, fissato dal decreto sopra richiamato per l'anno 1997 in £ 1.276.000 al mq. (*al netto della quota del 12% attribuita al costo del terreno*), pari ad **€ 659,00<sup>1</sup>** per mq. di Superficie commerciale calcolata nei modi indicati ai precedenti punti 3 e 4, è adeguato all'anno di realizzazione delle opere non autorizzate sulla base dell'indice ISTAT del "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale". Nell'evoluzione del dato fornito dall'ISTAT, la base dati uguale a 100 si riferisce oggi all'anno 2015. Per comodità di calcolo e semplificare la ricerca del costo di produzione delle opere realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, può essere quindi utilizzato il costo di produzione, parametrato all'anno 2015<sup>2</sup> (media annua), pari ad **€ 972,00<sup>2</sup>**.

Es. Per un'opera non autorizzata realizzata nel 1985, il CPU standard sostenuto si ottiene riparametrando il costo unitario al 2015 (Indice=100) all'indice che l'ISTAT calcola **per il 1985 (39,2 media annua)**, da cui:  $972,00:100=X:39,2 \rightarrow X = (972,00 \times 39,2):100 = \text{€ } 381,00 \text{ per Mq. di SC.}$

4) Attraverso il sito <https://rivaluta.istat.it/>, è possibile accedere alle banche dati rese disponibili dall'ISTAT ed effettuare le ricerche sull'indice dei prezzi riferiti al "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale" a partire dal 1967. Per accedere al Sistema proposto da ISTAT "Rivaluta l'indice e crea il documento", è sufficiente registrarsi inserendo una e-mail e generando una password che consente l'accesso immediato ai

---

1 Tutti gli importi sono arrotondati per difetto (< 0,50) o per eccesso (≥ 0,50) all'Euro.

2 Il costo di produzione parametrato al 2015 (indice ISTAT=100) è dato da:  $659,00:67,8=X:100 \rightarrow X = (659,00 \times 100):67,8$  da cui X= € 972,00 (arrotondato all'Euro)

successivi ingressi. Per ottenere risultati affidabili e quanto più possibile precisi, è possibile inserire nella ricerca degli indici oltre l'anno anche il mese di riferimento (se conosciuto).

5) Infine, per allineare temporalmente il Costo di produzione delle opere come sopra descritto, al valore degli immobili o parte di essi calcolato come indicato al precedente punto 6, è necessario che valori e costi siano ricondotti alla data di redazione della perizia. Se per il calcolo del valore ci si deve riferire ai dati che la BDQ OMI rende disponibili per l'ultimo semestre rilevato e pubblicato, il costo di produzione unitario presunto sostenuto nell'anno di realizzazione delle opere deve essere riparametrato alla data della perizia (*attualizzato*). Riprendendo il precedente esempio, il costo unitario dei lavori che al 1985 risulta essere € 381,00, riparametrato al dato più recente ad oggi disponibile nella banca dati dell'ISTAT risulta (per una perizia fatta a dicembre 2022):

Es.  $381,00:39,2(\text{Indice } 1985) = X:122,6(\text{settembre } 2022)$  da cui  $X = (381,00 \cdot 122,6):39,2 =$   
**€1.192,00 per Mq. SC.**

6) Visto quanto sopra, per il costo di produzione delle opere realizzate in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, si procede nel seguente modo:

Costo di produzione (CP) = Costo di produzione unitario (CPU) \* SC (Superficie commerciale) →  
 **$CP = CPU (\text{€xMq}) * SC (\text{Mq})$**

7) Il metodo semplificato proposto dalle presenti Indicazioni operative consente di ottenere risultati oggettivi e omogenei nella definizione del costo delle opere sulla base di dati e parametri mutuati da provvedimenti emanati dalla Pubblica amministrazione.

8) In sostituzione del modello proposto, è possibile utilizzare dati reali circa il costo delle opere realizzate, quali fatture o altri documenti contabili riferiti al periodo di esecuzione delle opere e ai lavori effettivamente eseguiti, aggiornati alla data della perizia di stima (dati più recenti pubblicati) sulla base dell'indice ISTAT del "*Costo di costruzione di un fabbricato residenziale*" descritti nei precedenti paragrafi del presente punto.

9) In alternativa, è sempre possibile, per determinare il CP delle opere realizzate, un computo metrico estimativo dettagliato basato sui prezzi contenuti nel "*Prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Veneto*" di cui all'art. 12 comma 2 della L.R. 7 novembre 2003, n. 27 "*Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche*", aggiornato al prezzario più recente pubblicato.

## **Punto 8 – Profitto (P) e Sanzione (S)**

1) Calcolati il valore di mercato dell'immobile (VM), parte di immobile, o comunque delle opere realizzate, e il costo di produzione (CP) presunto/reale sostenuto sulla base delle procedure di cui ai precedenti punti 6 e 7, la sanzione da applicare, così come indicato nel D.lgs. n. 42/2004, articolo 167 comma 5 "*Ordine di remissione in pristino o di versamento indennità pecuniaria*", è pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, dove il profitto conseguito corrisponde alla differenza tra il valore di mercato e il costo di produzione

**$\text{Profitto} = VM - CP$**

## Punto 9 – Perizia di stima in forma semplificata: i dati

1) I dati di base da acquisire per la redazione della Perizia di stima semplificata, anche al fine di una gestione informatizzata del calcolo del valore, del costo e della sanzione da applicare, da comunicare all'Amministrazione procedente al rilascio dell'accertamento di compatibilità sono elencati nella seguente tabella:

**Tabella 4: Dati di base**

| Caratteristiche                                                                         | Dati di base                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione dell'immobile                                                            | Provincia; Comune; Località; Indirizzo                                                                                                                                                                                                                     |
| Tipologia                                                                               | Categoria catastale e classe dell'unità immobiliare                                                                                                                                                                                                        |
| Stato conservativo                                                                      | Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile                                                                                                                                                                                                         |
| Indicatori di qualità                                                                   | Piano catastale; presenza ascensore; numero servizi igienici; presenza impianto di condizionamento; tipologia degli infissi (vetrocamera con profili a taglio termico)                                                                                     |
| Planimetria                                                                             | Cartografia in scala almeno 1:2.000 di una porzione significativa del territorio con evidenziato l'immobile oggetto della perizia (CTR, PRG, ecc.)                                                                                                         |
| <b>Valore di mercato unitario (VMU)</b>                                                 | Valore per Mq. di SC dell'immobile di riferimento                                                                                                                                                                                                          |
| Superficie utile lorda della parte realizzata o modificata in assenza di autorizzazione | SUL locali principali e accessori con accesso diretto;<br>SUL locali accessori senza accesso diretto;<br>SUL balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva;<br>SUL aree esterne di pertinenza esclusiva;<br>SUL Box e autorimesse;<br>SUL Posti auto. |
| <b>Superficie commerciale (SC)</b>                                                      | SUL omogeneizzata in base ai coefficienti delle Indicazioni operative                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valore di mercato (VM)</b>                                                           | Prodotto di VMU x SC                                                                                                                                                                                                                                       |
| Anno realizzazione opere non autorizzate                                                | Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile, degli ampliamenti o cambi di destinazione d'uso oggetto della perizia per la determinazione della sanzione                                                                                             |
| Costo di produzione unitario storico (CPUs)                                             | Costo unitario €/Mq definito a termini di legge (vedi punto 7) parametrato in base agli indici ISTAT per il costo di costruzione all'anno di realizzazione delle opere                                                                                     |
| <b>Costo produzione unitario (CPU) attualizzato</b>                                     | Costo unitario €/Mq definito a termini di legge (vedi punto 7) parametrato in base agli indici ISTAT per il costo di costruzione al momento della redazione della perizia di stima                                                                         |
| <b>Costo di produzione (CP)</b>                                                         | Prodotto di CPU attualizzato in €/Mq x la SC in Mq realizzata in assenza di autorizzazione paesaggistica                                                                                                                                                   |
| <b>Profitto (P)</b>                                                                     | Differenza tra VM - CP                                                                                                                                                                                                                                     |