



COMUNE di SINNAI

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUAP

ART. 7 LEGGE REGIONALE 23/1985 - ("FISCALIZZAZIONE")

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

IMMOBILI RESIDENZIALI - opere eseguite in parziale difformità

P.E.	
SOGGETTO	
UBICAZIONE	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE					
Descrizione immobile	Superficie reale	30% per vani con n. inferiore a ml. 1.70 (a)	Superficie reale da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
a) Unità inferiore a mq. 46				1,20	0,00
a) Unità tra mq. 46 e mq. 70				1,10	0,00
a) Unità oltre mq. 70				1,00	0,00
b) Autorimesse singole				0,50	0,00
c) Autorimesse di uso comune				0,20	0,00
d) Balconi , terrazze, cantine e accessori simili				0,25	0,00
e) Pertinenza scoperta in godimento esclusivo (*)				0,15	0,00
f) Verde condominiale in quota millesimale				0,10	0,00

Totale superficie convenzionale mq. (1)	0,00
--	-------------

(*) inserire nel computo per una superficie non eccedente a quella dell'immobile principale a cui è riferito

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

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 1.346.000 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 Sinnai > 10.000 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.)	
695,151	(es. A2)	0,90	(es. 3 - PERIFERA)	(es P. 1°)	(es. 50 anni)	(es. NORMALE)	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 18/12/1998 a oggi) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
		0,00

TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
2 = Euro	0,00
(importo minimo € 2.000,00)	

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

Sinnai

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI			COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI		
ZONE	COEFF.		ZONE	COEFF.	
Agricole	0,85		Agricole	0,85	
Edificate periferiche	1,00 (*)		Centro edificato	1,00 (*)	
Fra periferia e centro storici	1,20 (*)		----	---	
Zone di pregio	1,20		----	---	
Centro Storico	1,30 (*)		Centro Storico	1,10 (*)	

(*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dai consigli comunali 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		
27	0,815		
28	0,810		
29	0,805		
30	0,800		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL	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

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

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 opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

In particolare 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.

N.B. 1 L'Art. 13 non esclude dal computo della superficie utile i vani scala, i quali, non essendo compresi nelle categorie con riduzione a percentuale, **dovranno essere computati per intero nella superficie utile**

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

Art. 14 - COSTO BASE

si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.346.000 pari ad € 695,15 da attualizzarsi all'indice ISTAT relativo a "costruzione di un fabbricato residenziale" (si fa riferimento a ai decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq. Di edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78 susseguite a decorrere dal 1983 (DPR 10.08.1994 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 19.12.1998)

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

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

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 attuale che è il costo base assunto

per il calcolo; questo perché il parametro va raffrontato ad oggi (più è vecchio l'edificio più c'è un maggiore coefficiente

Art. 21 - CONSERVAZIONE

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.

COMUNE SINNAI
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUAP

ART. 7 LEGGE REGIONALE 23/1985 - ("FISCALIZZAZIONE")
(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)
IMMOBILI RESIDENZIALI - opere eseguite in parziale difformità
IN CASO DI NON RILEVABILITA' DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

P.E.

SOGGETTO

UBICAZIONE

MODALITA' DI CALCOLO SEGUITA

Ai sensi del Regolamento, 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 dell: **+ 8,6%**
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78 **+ 14,8%**

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	

calcolo FISCALIZZAZIONE

COSTO DI PRODUZIONE	APPLICAZIONE ART. 7 L.R. 23/19851	IMPORTO FISCALIZZAZIONE ART. 7 L.R.23/1985	
€ 0,00	X 2	€ 0,00	
(importo minimo € 1.000,00)			