



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09

Urbanistica - Edilizia Privata
Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica - Archivio di deposito

Tel:
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2 - 56125 Pisa

Pisa, 05.03.2025

OGGETTO: DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. **Riepilogo delle indicazioni** per la determinazione dell'oblazione di cui all'art. 36 bis, comma 5, lett. b) e delle sanzioni di cui agli articoli 33, 34, 37 e 38. **ALLEGATO A** alla Determina Dirigenziale di riferimento.

L'aumento del valore venale dell'immobile necessario per la quantificazione dell'oblazione ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b) del DPR 380/2001, è determinato quale differenza tra il valore venale dell'immobile alla data di accertamento dell'abuso o, in mancanza, della presentazione dell'istanza, e quello che l'immobile poteva avere prima della realizzazione delle opere abusive.

Per determinare il valore venale di un immobile occorre procedere come segue:

Collegarsi al sito dell'Agenzia delle Entrate denominato https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php.

Individuare l'area OMI nella quale ricade l'immobile soggetto a sanzione e calcolare il **Valore Medio al MQ** in funzione della destinazione d'uso e dei valori minimi e massimi riportati.

Quantificare la superficie alla quale applicare il suddetto Valore Medio al MQ; tale superficie corrisponderà in prima battuta alla superficie non legittima calcolata al lordo delle murature e andrà **ragguagliata** secondo quanto segue:

- 1) *Tabella di Decodifica e Tabella di Calcolo Superficie Catastale* (che si allegano in estratto alla presente-**ALL A/1**) contenute al Paragrafo 4 – delle **REGOLE TECNICHE** “Modalità di interscambio tra l'Agenzia delle Entrate e i Comuni dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel catasto edilizio urbano, ai sensi dell'articolo 14, comma 9, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”, di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo).

La tabella di calcolo superficie catastale prevede infatti dei coefficienti correttivi in funzione della natura della superficie (se trattasi di vani principali o accessori etc...)

- 2) Coefficienti correttivi in funzione delle dimensioni dell'abitazione; a tal fine risulta utile riferirsi al Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari) della Provincia di Pisa che prevede i seguenti coefficienti correttivi in funzione della superficie lorda delle abitazioni:
fino a mq 40 coefficiente correttivo = 1,3

da mq 40 a 50	“	“	= 1,2
da mq 50 a 70	“	“	= 1,1
da mq 70 a 110	“	“	= 1 = <u>Valore OMI</u>
da mq 110 a 130	“	“	= 0,9
oltre mq 130	“	“	= 0,85

Il valore venale dell'immobile viene quindi determinato quale prodotto tra la **superficie utile lorda ragguagliata ed il Valore Medio al MQ di cui sopra.**

L'aumento del valore venale dell'immobile, come già detto, è pari alla differenza tra il valore venale dell'immobile allo stato attuale e quello che l'immobile poteva avere prima della realizzazione delle opere abusive.

L'Oblazione dovuta verrà quindi individuata prendendo a riferimento la tabella già utilizzata per l'individuazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 209 della legge regionale n. 65/2014, mantenendo invariati gli importi della prima colonna, oggi riferiti non più alla perizia dei costi ma all'aumento di valore venale, e modificando proporzionalmente quelli della sanzione al fine di allinearli ai minimi e massimi previsti dall'art. 36 bis comma 5, lettera b) ovvero minimo 516 euro e massimo 5.164 in caso di doppia conformità e minimo 1.032 euro e massimo 10.328 negli altri casi; il tutto secondo la seguente tabella:

INCREMENTO DI VALORE		OBLAZIONE	
da	a	doppia conformità	No doppia conformità
0	2.582,00 €	516,00 €	1.032,00 €
2.582,00 €	5.165,00 €	1.089,00 €	2.178,00 €
5.165,00 €	7.747,00 €	1.662,00 €	3.324,00 €
7.747,00 €	10.329,00 €	2.235,00 €	4.470,00 €
10.329,00 €	12.911,00 €	2.808,00 €	5.616,00 €
12.911,00 €	15.494,00 €	3.381,00 €	6.762,00 €
15.494,00 €	18.076,00 €	3.954,00 €	7.908,00 €
18.076,00 €	20.659,00 €	4.527,00 €	9.054,00 €
20.659,00 €	oltre	5.164,00 €	10.328,00 €

Nel caso in cui la violazione non abbia determinato aumento di superficie e/o trasformazione della stessa (es. interventi di cambio d'uso, di utilizzo o frazionamento), l'aumento di valore venale sarà valutato previa perizia di stima asseverata circa i costi di realizzazione delle opere, a firma di professionista abilitato.

ULTERIORI SPECIFICAZIONI: la modalità di calcolo dell'aumento di valore venale potrà essere utilizzata anche per **l'individuazione dell'importo delle sanzioni** di cui agli articoli 33, 34, 37 e 38 del DPR 380/2001 (ex articoli 199, 200, 206 e 206 bis della legge regionale n. 65/2014).

Infine si ricorda che al Paragrafo D3.5.6.1 delle Linee di indirizzo del MIT pubblicate in data 29.01.2025 viene specificato che ...”.....*Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate*”; ciò consente di attribuire al responsabile del procedimento della pratica edilizia in sanatoria la valutazione circa la necessità o meno di predisporre apposita stima sull'aumento di valore venale; nel caso occorra si procederà nel senso di quanto sopra indicato, altrimenti il responsabile del procedimento darà atto della non necessità di predisporre apposita stima.

Resta tuttavia ferma la possibilità per il responsabile del procedimento di chiedere un supporto collaborativo ad altri uffici comunali finalizzati sia alla suddetta verifica preliminare che alla predisposizione della conseguente stima relativa all'aumento di valore venale, anche in relazione alle sanzioni di cui ai suddetti articoli 33,34,37 e 38 del DPR 380/2001.

La Dirigente

Ing. Daisy Ricci