



COMUNE DI SUBBIANO

PROVINCIA DI AREZZO

AREA N. 5

Regolamento contenente i criteri e le modalità per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui al Titolo IV, Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380



Delibera di Consiglio n. *** del 30/12/2025

Revisione dicembre 2025

Area n. 5 Servizi Tecnici, Informatici, Urbanistica, Edilizia

Via Verdi n. 9, 52010 Subbiano (AR)

tel. 0575.421739

P.IVA 00274760511

www.comune.subbiano.ar.it



Sommario

1.	Ambito di applicazione	3
2.	Stima del valore venale.....	4
2.1.	Calcolo dell'Aumento di Valore Venale.....	4
2.2.	Indicazioni in merito alle zone OMI	6
2.2.1.	Destinazioni e tipologie edilizie.....	6
2.2.2.	Stato conservativo	7
2.3.	Casi che non comportano aumento del Valore Venale	7
2.4.	Casi particolari.....	8
3.	Calcolo della sanzione.....	8
4.	Documentazione da allegare alla richiesta di accertamento di conformità	9



1. Ambito di applicazione

Il presente Regolamento ha come obiettivo fornire i criteri e le modalità per la determinazione delle sanzioni in relazione all'incremento del valore venale dell'immobile in applicazione del Titolo IV, Capo II e 38 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico) e del Titolo VII, Capo II della Legge regionale del 10 novembre 2014, n. 65 come modificati a seguito del recepimento del cosiddetto “Decreto Salva Casa” (Legge n. 105 del 24 Luglio 2024 di conversione del Decreto legge n. 69 del 29 maggio 2024).

Fra le varie novità introdotte dal “Decreto Salva Casa” è in particolare l’introduzione del “valore venale” quale parametro per il calcolo della sanzione nei seguenti casi:

- Il comma 5, lettera b, dell’art. 36bis del Testo Unico prevede che la scia in sanatoria sia subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’incremento del **valore venale** dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a **1.032,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro**, e in misura non inferiore a **516,00 euro** e non superiore a **5.164,00 euro** ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- L’articolo 34ter del Testo Unico prevede al comma 3 l’applicazione dell’articolo 36bis, comma 5, lettera b) ai fini del pagamento della sanzione nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal titolo come varianti in corso d’opera.

Parimenti la Legge regionale del 10 novembre 2014, n. 65, come modificata con la Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51 “Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento” dispone le seguenti modalità di determinazione della sanzione:

- Art. 209 bis, comma 9, lett. a) “La SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’incremento del **valore venale** dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a **1.238,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro** ove l’intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 135, e in misura non inferiore a **1.032,00 euro** e non superiore a **5.164,00 euro** ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del **valore venale** dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;
- Art. 206 bis, comma 3 “Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’incremento del **valore venale** dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a **1.238,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro**. Per la determinazione del **valore venale** dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.”



Le linee di indirizzo e i criteri interpretativi sull'attuazione del “Decreto Salva Casa” pubblicate il 29/01/2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti già suggerivano modalità operative in riferimento all'articolo 37 comma 4 del Testo Unico che già prevedeva per il calcolo della sanzione la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile in conseguenza dell'abuso fatto, attribuendo al Comune la possibilità di far riferimento alle prassi applicative già in uso in ciascun comune.

Con questo Regolamento si intende, pertanto, esplicitare i criteri per l'applicazione della sanzione in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile, definendo un metodo uniforme e trasparente che consenta al responsabile del procedimento di procedere alla quantificazione dell'oblazione nei casi previsti dalla normativa statale e regionale sopra richiamata. Il documento fornisce quindi gli indirizzi operativi per la valutazione tecnico-estimativa, individua i parametri e le fonti informative da utilizzare, stabilisce le modalità di redazione della relazione di stima e disciplina le fasi procedurali connesse all'istruttoria, assicurando coerenza applicativa, parità di trattamento e adeguatezza motivazionale degli atti adottati dall'amministrazione.

2. Stima del valore venale

2.1. Calcolo dell'Aumento di Valore Venale

L'**Aumento di Valore Venale (AVV)** dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato in linea generale come differenza tra il valore venale dello stesso comprensivo delle opere abusive e il valore venale privo dell'intervento, stimati alla data di regolarizzazione delle opere abusive o alla data di rilevazione delle stesse da parte dei competenti uffici comunali.

Per la stima del **Valore Venale (VV)** si fa riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (art. 64, comma 3), che, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, utilizza i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili in via telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate¹.

L'utilizzazione dei valori stabiliti dall'OMI, al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come *ordinari*².

Il **Valore Venale (VV_{PRE})** dell'immobile senza considerare l'abuso sarà calcolato con la seguente formula:

$$VV_{PRE} = VM * S_{PRE}$$

¹ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>

² Un immobile ordinario è un bene urbano che, per caratteristiche fisiche, tipologiche, localizzative e per stato manutentivo, rientra nei parametri comunemente riscontrabili nel mercato immobiliare locale, senza presentare elementi di particolare pregi, rarità, specificità funzionale o degrado tali da richiedere metodologie estimative diverse da quelle standard. Si tratta, in sostanza, di immobili comparabili con gli esempi tipici considerati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e per i quali i valori OMI risultano rappresentativi delle ordinarie dinamiche di mercato.



Il **Valore Venale** (VV_{POST}) dell'immobile considerando l'abuso sarà calcolato con la presente formula:

$$VV_{POST} = VM * S_{POST} * Ce * Ct * Cc$$

E conseguentemente l'**Aumento di Valore Venale** (AVV) sarà:

$$AVV = (VV_{POST} - VV_{PRE})$$

Dove:

VM= Valore di Mercato= Media (VM_{max} ; VM_{min}), media tra i Valori di Mercato massimo e minimo proposti da OMI

S_{PRE}= Superficie catastale dell'immobile riferita al metodo di calcolo attualmente vigente senza considerare le porzioni oggetto dell'abuso;

S_{POST}= Superficie catastale dell'immobile riferita al metodo di calcolo attualmente vigente comprendente le porzioni oggetto dell'abuso;

Ce= Coefficiente correttivo riferito all'epoca dell'abuso

All'aumento del valore venale sono applicati i coefficienti di abbattimento che tengano conto dell'epoca di realizzazione, di seguito indicati:

Data realizzazione abuso	Coefficiente moltiplicativo
Anteriore allo 01/01/1967	1,00
Dallo 02/01/1967 al 01/01/1977	1,01
Dallo 02/01/1977 al 01/01/1985	1,02
Successivo allo 02/01/1985	1,03

Ct= Coefficiente correttivo riferito alla tipologia d'intervento dell'abuso

In relazione alla tipologia di intervento sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Tipologia d'intervento	Coefficiente moltiplicativo
Manutenzione ordinaria, straordinaria o ad esse assimilabili	1,00
Restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa	1,01
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	1,02
Sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione	1,04

Cc= Coefficiente correttivo riferito allo stato conservativo



In relazione alla tipologia di intervento sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Stato conservativo	Coefficiente moltiplicativo
Scadente	1,00
Normale	1,01
Ottimo	1,02

2.2. Indicazioni in merito alle zone OMI

L’Agenzia delle Entrate stabilisce, attraverso determinati parametri, quali Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, il valore di mercato minimo e massimo in riferimento ai singoli comuni

Sono individuate in Subbiano due zone OMI:

1. B1/Centrale/INTERO ABITATO DI SUBBIANO, PONTE CALIANO E CASTELNUOVO
2. R1/Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA/MONTAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Per ogni zona viene individuata la destinazione, la tipologia, lo stato di conservazione ed il valore di mercato minimo e massimo per semestre.

2.2.1. Destinazioni e tipologie edilizie

Al fine del calcolo della sanzione la Categoria Catastale è da riferirsi all’ultimo aggiornamento catastale in conseguenza degli interventi eseguiti.

L’OMI indica, le seguenti destinazioni:

- **Residenziale**
- **Commerciale**
- **Produttiva**
- **Terziario**

Al fine del calcolo della sanzione la destinazione produttiva comprende anche le **destinazioni rurale non abitativa** e la destinazione terziaria comprenderà anche le destinazioni **direzionale e turistico ricettiva**.

Inoltre, l’OMI indica, per la destinazione residenziale le seguenti tipologie:

- **Abitazioni civili**
- **Abitazioni di tipo economico**
- **Box**
- **Ville e Villini**

A questo riguardo per le finalità di questo Regolamento sono adottati i seguenti criteri:



- Nella tipologia **Abitazioni civili** sono incluse le abitazioni classificate A2 e i loro accessori;
- Nella tipologia **Abitazioni di tipo economico** sono incluse le abitazioni classificate A3, A4, A5, A6 e i loro accessori e gli edifici rurali abitativi qualora non accatastati;
- Nella tipologia **Ville e Villini** sono incluse le abitazioni e i loro accessori classificate A1, A7 e A8;
- Nella tipologia **Box** sono inclusi i posti auto coperti, le cantine e gli elementi di costitutivi o di corredo delle costruzioni come definiti dal Regolamento Regionale 24 luglio 2018, n. 39, qualora suscettibili di uso autonomo;

Si precisa comunque che:

- Ove non sia possibile ricondurre il caso specifico ad una delle tipologie indicate dall'Osservatorio Immobiliare, si procederà, per analogia, ad applicare la definizione più simile alla tipologia in esame.
- Ove non sia disponibile il valore di mercato OMI per la zona interessata, si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame.

2.2.2. Stato conservativo

Quanto allo stato conservativo, l'Agenzia delle Entrate specifica che “lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona”. Lo stato di conservazione e manutenzione può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Qualora il valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sia il valore Normale, si applica il coefficiente correttivo descritto al paragrafo **2 Stima del valore venale**.

2.3. Casi che non comportano aumento del Valore Venale

Di seguito vengono riportati i casi in cui non si configura un aumento del valore venale dell'immobile e pertanto viene applicata la sanzione minima indicata negli specifici articoli di riferimento del D.P.R. 380/2001.

1. Opere interne quali modifica delle pareti e aperture, anche riguardanti parti strutturali, purché non si determini:
 - Incremento di superficie utile o superficie accessoria
 - Cambio di destinazione d'uso
 - Passaggio da superficie accessoria a superficie utile anche all'interno della stessa destinazione d'uso
 - Frazionamento delle unità immobiliari
 - Completamento di edifici non ultimati
2. Chiusura o modifica di aperture esistenti, nonché creazione di nuove aperture a condizione che i vani interessati da tali opere non acquisiscano requisiti abitativi precedentemente non posseduti;
3. Modifiche agli elementi a corredo delle costruzioni o alle finiture che non comportino incremento di superficie ancorché accessoria.



2.4. Casi particolari

In caso di **cambio di destinazione d'uso** l'Aumento del Valore Venale sarà determinato utilizzando la differenza tra il Valore di Mercato medio (VM) della destinazione variata e VM di quella originaria.

In caso di **fractionamento** di unità immobiliare l'Aumento del Valore Venale sarà determinato utilizzando la differenza fra il Valore di Mercato massimo (VM_{max}) derivate e Valore di Mercato medio (VM) applicato alla superficie dell'unità immobiliare originaria.

In caso di **fractionamento** di unità immobiliare e **contestuale cambio di destinazione d'uso** l'Aumento del Valore Venale sarà determinato utilizzando differenza fra il Valore di Mercato massimo (VM_{max}) applicato alle superfici delle unità derivate con la nuova destinazione d'uso e il Valore di Mercato medio (VM) applicato alla superficie dell'unità immobiliare originaria con la destinazione d'uso precedente alla variazione.

Nel caso in cui **non vi sia aumento della Superficie Edificata** l'Aumento del Valore Venale sarà determinato utilizzando la differenza tra il Valore di Mercato massimo (VM_{max}) e il Valore di Mercato minimo (VM_{min}) applicato alla superficie interessata dall'opera abusiva.

3. Calcolo della sanzione

Il calcolo della sanzione sarà fatto attraverso una formula di riparametrazione lineare proporzionata il minimo e il massimo in base al rapporto tra aumento e valore venale dell'immobile (R) come di seguito dettagliato:

$$S = S_{\min} + 2 * R * (S_{\max} - S_{\min})$$

Dove:

S=Sanzione

S_{min} = Minimo della sanzione (1.238,00 euro; 1.032,00 euro)

S_{max} = Minimo della sanzione (10.328,00 euro; 5.1654,00 euro)

AVV =Aumento del valore venale

VV_{postabus} = Valore Venale attuale dell'immobile

R= AVV/ VV_{POST} = Rapporto tra aumento e valore venale dell'immobile

Pertanto:

Se R = 0 → S = S_{min}

Se R = 1 → S = S_{max}

Se R > 1 → si applica comunque S_{max} (a tutela del limite normativo)

In ogni caso la sanzione è riferita alle opere abusive in relazione all'epoca di abuso e al numero di unità immobiliari coinvolte.



4. Documentazione da allegare alla richiesta di accertamento di conformità

La richiesta di accertamento di conformità dovrà essere corredata da uno schema di calcolo dell'aumento del valore venale dell'immobile, redatto secondo i criteri indicati nel presente Regolamento e comprensivo di tutte le informazioni necessarie ai fini della verifica istruttoria. Tale schema dovrà riportare il valore venale ante operam, il valore venale post operam, la determinazione analitica dell'aumento e la quantificazione della sanzione amministrativa dovuta, calcolata in applicazione dei parametri stabiliti dalla normativa vigente. Alla documentazione dovranno essere allegati tutti gli atti, i rilievi, le perizie estimative, la determinazione delle superfici catastali S_{PRE} e S_{POST} , e ogni altro elemento utile a consentire al responsabile del procedimento di accertare la correttezza dei valori indicati e la corrispondenza tra quanto dichiarato e lo stato di fatto dell'immobile.