

**Comune di Pelago Servizio Edilizia,
Pianificazione Urbanistica Attuativa e Ambiente**



**Criteri di stima per la
determinazione dell'oblazione
commisurata al valore venale di cui
al titolo VII della LR 65/2014**

Versione 28/05/2026

INDICE GENERALE

Premessa.....	3
Art. 1 Criteri di stima per la determinazione dell'oblazione commisurata al valore venale di cui al titolo VII della LR 65/2014.....	4
1.1 Osservatorio del mercato immobiliare – OMI.....	4
1.2 Analogia Legge Regionale / Catasto.....	4
1.3 Determinazione dell'oblazione.....	5
1.4 Criteri di calcolo dell'oblazione.....	5
1.5 Fiscalizzazione e/o altre norme come indicato nell'Abaco.....	6
1.6 Casi particolari.....	6

Premessa

In ragione dei recenti aggiornamenti normativi sia del TU dell'Edilizia DPR 380/2001 (DPR) e del relativo processo di riallineamento della LR 65/2014, con riferimento al Titolo VII ed in dettaglio per la determinazione dell'oblazione da corrispondere nel caso di titolo edilizio in sanatoria, si indicano i criteri operativi per la determinazione del valore venale dell'immobile da legittimare ex post e per la modulazione di quelle sanzioni per le quali la norma indica un valore min/max nell'ambito di un range preordinato; altresì l'esigenza di individuare i criteri di modalità di computo delle sanzioni alternative alle demolizioni; la determinazione della variazione del valore venale degli immobili, come introdotto con i recenti aggiornamenti normativi.

Nella redazione del presente testo sono state considerate quale autorevole contributo informativo le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL 69/2024, convertito, con modificazioni, dalla L. 105/2024", nonché i vari aggiornamenti e precisazioni che si sono succeduti da varie fonti, la partecipazione a corsi di aggiornamento e lo scambio di informazioni con altri comuni.

Ne emerge un quadro nel quale si ravvisa l'esigenza di determinare il valore venale dell'immobile al fine di graduare l'irrogazione della relativa oblazione da corrispondere per i titoli abilitativi ex post come introdotti con l'aggiornamento normativo. Al contempo ed in concreto, si intende dotarsi di uno strumento che garantisca equità, uniformità e oggettività di trattazione dei procedimenti che questo ufficio dovrà valutare per determinare la corretta ed appropriata misura dell'oblazione, da graduare nell'ambito di un intervallo stabilito per norma e riferita alla variazione del valore venale.

Vengono quindi indicate e specificate le modalità di computo delle sanzioni/oblazioni ancorate al valore venale previste dalla LR 65/2014 ma non precisate con criterio di assolutezza e riferite a valori min/max la cui esatta ed appropriata quantificazione è affidata al Comune. I criteri di stima elaborati hanno come fine quello di garantire equità di trattamento, certezza del sanzionamento e rispondono all'esigenza primaria di trasparenza dei procedimenti consentendo un'agevole applicazione di tutti quei processi di semplificazione che ormai stanno permeando il lavoro dei legislatori e che gli Enti Locali devono comunque diligentemente perseguire ed applicare anche con adeguati strumenti operativi e di supporto.

Art. 1 Criteri di stima per la determinazione dell'oblazione commisurata al valore venale di cui al titolo VII della LR 65/2014

1.1 Osservatorio del mercato immobiliare – OMI

Per la determinazione della variazione del valore venale e quindi per la corretta determinazione dell'importo dell'oblazione per gli articoli 206 bis e 209 bis, si è considerato che:

- Con il termine valore venale si intende il prezzo più probabile al quale un immobile può essere compravenduto alla data di stima, nell'ambito di una libera trattativa tra parti indipendenti e informate, senza vincoli o costrizioni, con tempi di commercializzazione ordinari e pagamento in denaro, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (ubicazione, stato, pertinenze, diritti e pesi, conformità urbanistica/edilizia/energetica) ed escludendo situazioni anomale (svendite forzate, corrispettivi in natura, arredi non pertinenti, rapporti di favore).
- L'Agenzia dell'Entrate, ha istituito il Servizio delle Quotazioni immobiliari OMI che è divenuto una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano. Da strumento di ausilio per le attività di stima ad uso esclusivamente interno all'Agenzia, è diventato uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da:
 - enti ed istituzioni pubbliche anche in base a specifiche norme;
 - operatori del mercato immobiliare;
 - consulenti tecnici d'ufficio (CTU);
 - università e istituti di ricerca per specifici studi di settore.

L'Agenzia mette a disposizione quotazioni OMI come intervalli indicativi di €/m² per zona e tipologia: hanno natura indiziaria, non sono vincolanti e non sostituiscono una perizia; servono solo come riferimento di contesto e di fatto non si può ignorare il riconoscimento delle quotazioni OMI quale fonte di informazione economica qualificata sul mercato immobiliare, utilizzata a vari livelli da una utenza assai diversificata e con importanti volumi di accesso grazie anche ad una consultazione sul sito dell'Agenzia semplificata e gratuita che garantisce anche un notevole vantaggio in termini di trasparenza, libero accesso, uniformità ed equità di trattamento. L'Agenzia rende di libera consultazione e disponibili online valori max e min, si propende per l'impiego del valore medio, espresso in euro al metro quadrato.

1.2 Analogia Legge Regionale / Catasto

Sussiste la necessità di individuare una rispondenza tra le categorie individuate dal DPR 138/1998 e le categorie funzionali riconosciute dalla LR 65/2014. Allo scopo e con riferimento a quanto indicato dall'art. 99 c. 3 lett. b) della LR si è predisposta la sotto riportata tabella nella quale per assimilazione e tipologia viene indicata e ricostruita anche per analogia la corrispondenza tra i due riferimenti normativi:

LR 65/2014 art. 99 c. 1 lett. b) Categorie funzionali	DPR 138/1998 Categorie
Residenziale	R

LR 65/2014 art. 99 c. 1 lett. b) Categorie funzionali	DPR 138/1998 Categorie
Industriale / Artigianale	T
Commerciale al dettaglio	T
Turistico ricettivo	T
Direzionale / Servizi	T
Commerciale all'ingrosso	T con $\pm 10\%$
Agricola	R oppure T

1.3 Determinazione dell'oblazione

Per la determinazione della misura dell'oblazione riferita alla variazione del valore venale dell'immobile acquisito in ragione delle stesse opere oggetto di sanatoria si ricorre all'applicazione della seguente formula:

$$Oblazione = O_{min} + \left[(O_{max} - O_{min}) \times 2 \frac{V_{fin} - V_{ini}}{V_{ini}} \right]$$

dove

O_{min} = Oblazione minima prevista

O_{max} = Oblazione massima applicabile

V_{ini} = Valore venale iniziale

V_{fin} = Valore venale finale

La formula ha la finalità di graduare con interpolazione lineare il giusto importo, ancorato alla variazione del valore venale dell'immobile, così come richiesto dalla normativa nazionale di cui al DPR e poi tradotto nel riallineamento normativo sovraordinato della legge regionale.

In caso di applicazione dell'oblazione nella misura minima, l'importo sarà pari al valore unitario indicato dalla norma per manutenzione e restauro. Lo stesso sarà incrementato del 50% in caso di ristrutturazione.

1.4 Criteri di calcolo dell'oblazione

Per la determinazione delle superfici si rimanda ai contenuti di cui al DPR 138/98 ed in particolare Allegati B e C.

Per quanto al valore, espresso in euro/mq, si rimanda al valore medio esplicitato nelle Pubblicazioni OMI riferite al semestre precedente a quello nel quale si riscontra la completezza della documentazione necessaria per l'espressione di un parere istruttorio compiuto ed esaustivo del procedimento in itinere.

Per commerciale all'ingrosso si adotta una maggiorazione del 10% del commerciale; nessuna maggiorazione nel caso di depositi a cielo aperto per commercio all'ingrosso (solo con eventuale presenza di partizione orizzontale di delimitazione superiore ed assenza di ogni e qualsiasi tipologia di elemento verticale bidimensionale)

1.5 Fiscalizzazione e/o altre norme come indicato nell'Abaco

Come riferito in premessa e stante la stretta analogia e similitudine il presente disciplinare indica anche i criteri per il calcolo della variazione del valore venale dell'immobile applicabile nei casi in cui sia dimostrata e riconosciuta l'impossibilità della rimessa in pristino e viene richiesta l'attivazione della procedura di non demolibilità con irrogazione della sanzione alternativa alla demolizione, cosiddetta fiscalizzazione.

$$\text{Valore}_{\text{finale}}^{\text{iniziale}} = \text{Superficie}_{\text{finale o raggiuagliata}}^{\text{iniziale}} \times \text{Valore}_{\text{OMI}}$$

$\text{Valore}_{\text{OMI}}$ a m² (unitario), sul semestre precedente al deposito titolo ex post

$\text{Superficie}_{\text{finale}}^{\text{iniziale}}$ determinate ai sensi DPR 138 del 23/03/1998 (Allegato B)

ai fini della fiscalizzazione:

$$\Delta \text{Valore}_{\text{fiscalizzazione}} = (\text{Valore}_{\text{finale}} - \text{Valore}_{\text{iniziale}}) \times a$$

dove $a = \{1|2|3\}$ controllare LR 65/2014

1.6 Casi particolari

- Gli Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità,, non risultano espressamente richiamati nel Titolo VII stessa legge regionale, né se ne prevede alcuna esclusione dall'applicazione delle sanzioni previste per l'esecuzione di opere in assenza o in difformità dal titolo abilitativo previsto. Poiché trattasi di interventi comunque sottoposti dalla L.R. 65/2014 a SCIA, si ritiene che dovranno necessariamente essere applicate le relative sanzioni in quanto il legislatore non ha espressamente esplicitato la volontà di non applicare sanzioni a tali interventi. Pertanto si propone di applicare, per tali tipologie di interventi, la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale e comunque non inferiore a €. 1.032,00. **In questo specifico caso, il valore venale sarà determinato in base ai criteri sopra descritti, assumendo il valore di mercato minimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.**
- Nei casi in cui l'Osservatorio Immobiliare, per la particolarità dell'oggetto dell'abuso, non fornisca il valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti, ecc.), si procederà all'individuazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite per analogia con interventi simili, ferma comunque restando l'applicazione del doppio della sanzione minima di € 1.032,00.
- Nel caso sussistano comunque circostanze di non riconducibilità ai casi di specie la valutazione dell'intervento più simile sarà eseguita anche attraverso valutazioni e considerazioni con l'UTC dei Comuni che adottano/adotteranno il presente regolamento
- Nel caso in cui si riscontri un aumento della volumetria, a fronte di una superficie invariata (per esempio aumento di altezza) si opererà con il ricorso alla determinazione della superficie raggiuagliata. Se la variazione dell'altezza

determina un possibile cambio di utilizzo del locale si procederà utilizzando i diversi fattori previsti per il calcolo della superficie di cui all'articolo 1.4 .



Nel caso in cui $c_1 \neq c_2$ a parità di superficie, si calcola il seguente valore, in m²:

$$Superficie_{ragguagliata} = \frac{c_2}{c_1} \times \frac{(Volume_{finale} - Volume_{iniziale})}{c_1}$$

- Nei casi in cui non si riscontrino le condizioni previste nel presente regolamento si procederà con il principio dell'analogia e/o al ricorso alla prassi d'ufficio.
- Resta ferma ed impregiudicata la possibilità di avvalersi del supporto / collaborazione dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate come citato agli articoli 209 bis c. 10 e 206 bis c. 3, qualora si rendesse necessario per dirimere eventuali casi complessi nei quali si dovessero verificare contestazioni