



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

ROMA

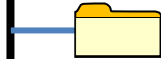
*Seminario
Roma, 20 settembre 2023*

*Gli effetti della Legge 105/2024 (salvacasa) sulle valutazioni
immobiliari – Il calcolo delle sanzioni*

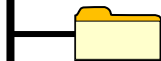
Dr. Ing. Alberto Taddei



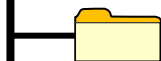
La legge 105/2024 – calcolo delle sanzioni



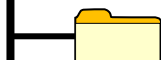
1 cenni generali



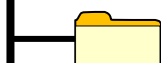
2 le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001



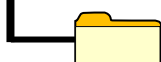
3 le tipologie di sanzioni



4 modalità di calcolo – costo e comparazione



5 esempio di calcolo per comparazione



6 eventuali



1.1 CENNI GENERALI

A cosa servono le sanzioni nel settore edilizio

Sicuramente la presenza di sanzioni anche rilevanti in termini economici può essere un deterrente per la riduzione degli abusi edilizi, intesi come variazioni essenziali dei progetti ovvero come interventi eseguiti in assenza di titolo.

Le modifiche apportate dalla legge 105/2024 sono importanti ed in qualche modo riequilibrano l'importo delle sanzioni ad importi sempre significativi ma resi accessibili.

Per noi che operiamo sul territorio romano in particolare la Delibera n. 44/2011 del comune di Roma ha al tempo introdotto dei criteri di calcolo delle sanzioni basati su (già allora) anacronistici metodi di stima.

Ricordo come ad esempio il calcolo dell'incremento di valore degli immobili andava calcolato secondo il seguente criterio:



1.2 la delibera 44/2011

Che per “valore di mercato dell'intervento eseguito” deve intendersi quello risultante dall'applicazione del “valore di mercato max” all'intera superficie abusiva;

Che per “incremento del valore del mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere” deve intendersi quello risultante dalla differenza tra l'applicazione del “valore max” all'intera superficie dell'unità immobiliare conseguente alla esecuzione delle opere – così come rappresentato nel c.d. stato post-operam –, ed il “valore min” applicato all'intera superficie dell'unità immobiliare preesistente alla esecuzione delle opere – così come rappresentato nel c.d. stato ante-operam –;



1.1 La delibera 44/2011

Il tutto con riferimento ai valori OMI della zona.

Questa modalità di calcolo, estremamente semplicistica e fondamentalmente errata, si basa sul presupposto del semplificare la procedura, massimizzare gli importi delle sanzioni e rendere snello il lavoro di verifica e controllo degli Uffici preposti.

Oltre ad essere errata la modalità di calcolo sono inesatti i dati di partenza.

La stessa Agenzia delle Entrate, che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, chiarisce che:

«Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli»



1.1 La delibera 44/2011

Evidentemente l'utilizzo dei dati OMI come comparabili per la «valutazione» nonché
Un calcolo semplificato per la determinazione del valore non può che portare ad un
Risultato non in linea con il mercato.

Di seguito un esempio di calcolo effettuato con i criteri della delibera 44/2011



1.1 La delibera 44/2011 – esempio di calcolo



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/CASILINO%20MARRANELLA%20(VIA%20LABICO)

Codice zona: C38

Microzona: 74

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	2200	3100	L	8,3	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2000	2750	L	7,8	11,3	L
Box	Normale	1350	2000	L	5,8	8,5	L

Appartamento ante 100 mq
Appartamento post 101 mq
Valore ante $100 \times 2200 = 220000$
Valore post $101 \times 3100 = 313.100$
Incremento 113.100 €



1.1 La delibera 44/2011 – esempio di calcolo

Risulta alquanto evidente che la modalità di calcolo indicata restituisce un valore sicuramente fuori mercato o quanto meno non in linea con le caratteristiche dell'unità immobiliare



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 9 bis

Dell'importanza delle sanzioni, del loro conteggio e del pagamento il DPR 380 ne tiene in particolare conto. Già all'art. 9 bis infatti il pagamento delle sanzioni «concorre» alla definizione dello «stato Legittimo». E' appena il caso di soffermarsi sulla questione che non è di poco conto. Infatti, oltre a tutte le previsioni già contenute nell'art. 9 bis in ordine alla certificazione dello stato legittimo di un immobile, qualora non siano state pagate le sanzioni previste non è possibile certificarlo.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 29

L'art. 29 ben definisce le responsabilità in ordine alle difformità edilizie ed al pagamento delle relative sanzioni:

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 29

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 36

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 36 bis

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 36 bis - segue

b) pari al doppio dell'aumento 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 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 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.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 36 bis - segue

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 37

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **1.032 euro**. .



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – gli artt. 36, (bis) e 37

ART 37

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, **l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo**, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 38

ART 38 – P.d.C annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 38

ART 38 – P.d.C annullato

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 – l'art. 46

ART 46 – nullità degli atti

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima



2 Le sanzioni all'interno del novellato DPR 380/2001 –

Nel caso pertanto di calcolo dell'incremento di valore dell'immobile – e di conseguenza della relativa sanzione – da parte dell'AdE, potrebbero non rispettarsi i tempi per la conclusione del procedimento.

CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO ex art. 9 bis



3 Le tipologie di sanzioni

Le sanzioni previste all'interno del DPR 380/2001 sono sicuramente di natura pecuniaria ma possono arrivare all'ordinanza di demolizione.

Non ci occuperemo di questa ultima fattispecie ma esclusivamente di quelle pecuniarie.

Come abbiamo visto sopra gli importi delle sanzioni variano in funzione delle difformità da sanare, dalla loro estensione ecc, e vanno calcolate con criteri diversificati.

Abbiamo sanzioni calcolate in funzione del costo di costruzione dell'edificio ed altre relativamente all'incremento di valore dell'immobile



3 Le tipologie di sanzioni

Per questo dobbiamo conoscere come calcolare questi «valori» per poter addivenire alla definizione dell'importo della sanzione

Relativamente alla valutazione del costo dell'immobile, al fine di determinare il contributo del costo di costruzione, abbiamo due modi per giungere a tale risultato.

Il primo è mediante la redazione di una stima parametrica, il secondo mediante una stima analitica puntuale

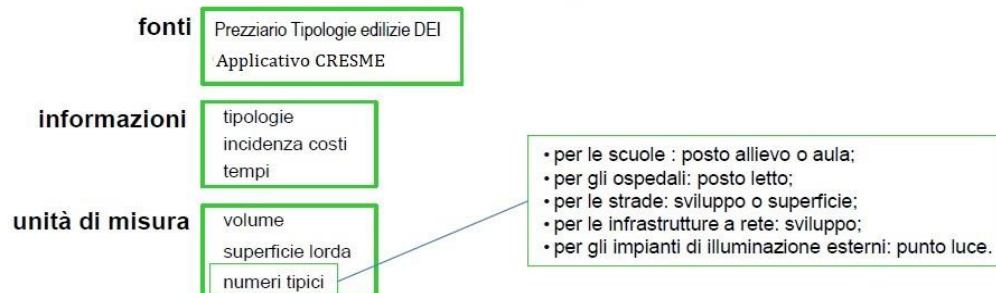


4 modalità di calcolo – metodo del costo

C_{tc} : COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

1. stima parametrica

il costo di costruzione dell'opera da stimare o di una porzione di essa si effettua individuando un parametro unitario, diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera rispetto a tale parametro e applicando ad essa un costo unitario parametrico.



4 modalità di calcolo – metodo del costo

C_{tc} : COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

2. stima analitica

redazione di un **computo metrico estimativo**

analisi dettagliata delle qualità e quantità di tutte le categorie di lavoro richieste per la costruzione dell'edificio oggetto di stima.

fonti

Prezziari regionali
Prezziari comunali
Prezziari delle Camere di Commercio
Prezziari analitici (DEI,...)

elementi

quantità
prezzi unitari
importi



4 modalità di calcolo – metodo del costo

Una volta determinato il costo di costruzione dell'immobile si procedere ad applicarlo, in funzione delle NTA, per calcolare il contributo del costo di costruzione e di conseguenza la sanzione.



4 modalità di calcolo – metodo comparativo

La determinazione dell'incremento di valore dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile PRIMA dell'abuso e DOPO. Dobbiamo quindi calcolare due valori, un ANTE ed un POST, con il metodo comparativo, che consiste nel «comparare» immobili simili per caratteristiche, dimensioni, finiture e stato d'uso. Tale metodologia consente, mediante l'utilizzo dei prezzi marginali e l'aggiustamento dei valori, di rendere omogenei gli immobili comparabili con quello oggetto di stima



5 Esempio pratico di stima con la metodologia del confronto

Dobbiamo procedere alla determinazione dell'incremento di valore per la sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 per aver eseguito delle opere in parziale difformità dalla SCIA presentata. Non sono aumentate superfici o volumi ma il livello di finitura è aumentato

Innanzitutto dovremo provvedere a reperire immobili comparabili, sia come superfici, caratteristiche costruttive, finiture ecc.

E' importante che gli immobili siano quanto più simili all'immobile da stimare per ottenere un prodotto quanto più rispondente al vero.

Una volta reperiti i comparabili procederemo ad inserirli all'interno del nostro foglio elettronico



5 Esempio pratico di stima con la metodologia del confronto – ANTE OPERAM

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	0
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1%	
Fonte di mercato	Atto	Atto	1	i=livello di piano	1%	
Nominativo / repertorio	SISTER	SISTER		Prezzo medio di mercato €/mq	I	2.800,00
Comune	ROMA	ROMA		Prezzo area esterna	I	-
Indirizzo				Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.600	I 1.600,00
Zona	Periferica	Periferica		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edif	condominio <10 u.i	
Destinazione	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Usato	Usato		Immobile di confronto A		
Prezzo di mercato (euro)	I 205.000,00	I 195.000,00		Prezzo di mercato (euro)	I	205.000,00
Data (mesi)	4	8		Data (mesi)	-I	170,83
Livello di piano (n)	0	0	0	Livello di piano	I	1.025,00
Superficie principale (mq)	73	70	74	Superficie principale (mq)	I	2.785,71
Superfici secondarie				Superficie esterna (mq)	I	-
cantina	50%			Stato di manutenzione edificio (I)	I	1.184,00
posto auto	35%			Stato di manutenzione interna (I)	I	10.656,00
veranda	30%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto B
d	0%			Immobile di confronto A		
e	0%			Prezzo di mercato (euro)	I	205.000,00
f	0%			Data (mesi)	I	683,33
g	0%			Livello di piano		
h	0%			Superficie principale (mq)	I	2.785,71
AREA ESTERNA	0%			Superficie esterna (mq)		
i	0%			Stato di manutenzione edificio (I)	-I	1.184,00
l	0%			Stato di manutenzione interna (I)	-I	1.184,00
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Migliore	Migliore	Mediocre	Prezzo corretto	I	207.285,05
Superficie commerciale	In. Equivalente	Equivalente	Normale	Peso comparabile (%)	50%	50%
	73,00	70,00	74,00	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	I	207.000
				DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		
				PREZZO MEDIO UNI (stima monoparametrica)	I	2.797,30
				Scostamento (Prezzo Medio di Mercato)		-0,10%

5 Esempio pratico di stima con la metodologia del confronto – ANTE OPERAM

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	0
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1%	
Fonte di mercato	Atto	Atto	1	i=livello di piano	1%	
Nominativo / repertorio	SISTER	SISTER		Prezzo medio di mercato €/mq	I	2.800,00
Comune	ROMA	ROMA		Prezzo area esterna	I	-
Indirizzo				Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.600	1.600,00
Zona	Periferica	Periferica		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edif	condominio <10 u.i	
Destinazione	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Usato	Usato		Prezzo di mercato (euro)	I 205.000,00	I 195.000,00
Prezzo di mercato (euro)	I 205.000,00	I 195.000,00		Data (mesi)	-I 170,83	-I 162,50
Data (mesi)	4	8		Livello di piano	I 1.025,00	I 975,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie principale (mq)	I 2.785,71	I 2.785,71
Superficie principale (mq)	73	70	74	Superficie esterna (mq)	I -	I -
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (II)	I 1.184,00	I 1.184,00
cantina	50%			Stato di manutenzione interna (II)	I 10.656,00	I 10.656,00
posto auto	35%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
veranda	30%			Prezzo di mercato (euro)	I 205.000,00	I 195.000,00
d	0%			Data (mesi)	I 683,33	I 1.300,00
e	0%			Livello di piano		
f	0%			Superficie principale (mq)	I 2.785,71	I 11.142,86
g	0%			Superficie esterna (mq)		
h	0%			Stato di manutenzione edificio (II)	I 2.368,00	I 2.368,00
AREA ESTERNA	0%			Stato di manutenzione interna (II)		
i	0%			Prezzo corretto	I 210.837,05	I 209.810,86
l	0%			Peso comparabile (%)	50%	50%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Peggioro di molto	Peggioro di molto	Ottimo	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	I 210.000	
Superficie commerciale	In. Equivalente	Equivalente	Normale	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		
	73,00	70,00	74,00	PREZZO MEDIO UNI (stima monoparametrica)	I 2.837,84	
				Scostamento (Prezzo Medio di Mercato)	1,35%	

5 Esempio pratico di stima con la metodologia del confronto – ANTE OPERAM

Dal calcolo sopra effettuato pertanto l'incremento di valore dell'immobile è pari a 3.000 euro.

Tale incremento, moltiplicato per il coefficiente di 3, riporta una sanzione pari a 9.000 euro



6.

TEMPUS REGIT ACTUM



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

