



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

III SETTORE – EDILIZIA PRIVATA – SUAP – AMBIENTE – COMMERCIO –
LAVORI PUBBLICI – APPALTI E CONTRATTI – GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via Allegretti n. 216 - tel. 0536.892911 – fax 0536.893227 – pec: comune.prignano@pec.it

VADEMECUM CRITERI DI CALCOLO

AUMENTO DEL VALORE VENALE PARAMETRATO DELL'IMMOBILE

Approvato con DGC n. ____ del ____

Approvato con DGC n. ____ del ____

05/11/2025

Sommario

1.	Aumento Valore Venale dell'immobile parametrato (Avv).....	2
2.	Coefficiente di zona (Cz)	2
3.	Coefficiente tipologia d'intervento (Cti).....	2
4.	Valore Venale Attuale parametrato (Vva)	2
5.	Coefficiente di vetustà abuso (Cv.abuso)	3
6.	Superficie Commerciale Omogeneizzata attuale (SCOa)	3
7.	Valore Venale Precedente parametrato (Vvp)	4
8.	Coefficiente di vetustà immobile (Cv.immobile).....	4
9.	Superficie Commerciale Omogeneizzata precedente (SCOp)	5
10.	Coefficiente di Superficie (Cs).....	5
11.	Superficie Commerciale.....	6
11.1.	Misurazione Superficie Commerciale.....	6
11.1.1.	<i>Vani principali e accessori diretti</i>	6
11.1.2.	<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare</i>	7
11.1.3.	<i>Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare</i>	7
11.1.4.	<i>Autorimessa</i>	8
11.1.5.	<i>Box</i>	8
11.1.6.	<i>Posto Auto</i>	8

1. Aumento Valore Venale dell'immobile parametrato (Avv)

L'aumento di valore venale parametrato (Avv) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato con la seguente formula:

$$Avv = (Vva - Vvp) \times Cz \times Cti$$

Dove:

Avv = Aumento di Valore Venale parametrato(€)

Vva = Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive (€)

Vvp = Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive (€)

Cz = Coefficiente di zona

Cti = Coefficiente tipologia d'intervento

2. Coefficiente di zona (Cz)

Coefficiente moltiplicativo che parametrizza l'aumento del valore venale dell'immobile in rapporto alla zona urbanistica definita dal P.U.G. in cui ricade l'Unità Immobiliare oggetto di sanatoria.

Zona urbanistica	Cz
Ricompresa negli areali	1
Rurale	0.70

3. Coefficiente tipologia d'intervento (Cti)

Coefficiente moltiplicativo che parametrizza l'aumento del valore venale dell'immobile in rapporto alla tipologia d'intervento oggetto di sanatoria.

Tipologia intervento	Cti
I restanti casi (ai sensi dell'art 17 comma 3 lett C della L.R.23/2004 ss.mm.ii.)	0.05

4. Valore Venale Attuale parametrato (Vva)

Il Valore Venale Attuale parametrato (Vva), cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è dato dalla seguente formula:

$$Vva = \text{Valore Omi minimo Stato Conservativo Ottimo} \times Cv_{abuso} \times SCOa$$

Dove:

Vva = Valore Venale Attuale Parametrato, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive (€)

Valore Omi Minimo (€/mq) = Valore Omi minimo relativo all'ubicazione dell'Unità Immobiliare definita dall'Agenzia delle Entrate consultabile sul sito internet: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php
(Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli lo stato conservativo "ottimo" o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunto il "Valore OMI minimo" relativo allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente" moltiplicato per il coefficiente indicato nella seguente tabella:

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1.3
	SCADENTE	1.9

Cv.abuso = Coefficiente di vetustà abuso

SCOa = Superficie Commerciale Omogeneizzata attuale (mq)

5. Coefficiente di vetustà abuso (Cv.abuso)

Coefficiente moltiplicativo che parametra il Valore Venale Attuale in rapporto all'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio:

CV.abuso (coeff. Di vetustà)			
Anni	Cv.abuso	Anni	Cv.abuso
1	1,000	26	0,820
2	1,000	27	0,815
3	1,000	28	0,810
4	1,000	29	0,805
5	1,000	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730
20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,700
25	0,825	oltre	0,700

6. Superficie Commerciale Omogeneizzata attuale (SCOa)

La superficie commerciale omogeneizzata attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è data dalla seguente formula:

$$SCOa = SCa \times Cs$$

Dove:

SCOa = Superficie Commerciale Omogeneizzata attuale (€)

SCa = Superficie Commerciale attuale (€), misurata come descritto dal paragrafo 11 del presente vademecum

Cs = Coefficiente di Superficie, come definito dal paragrafo 10 del presente vademecum

7. Valore Venale Precedente parametrato (Vvp)

Il Valore Venale Precedente parametrato (Vvp), cioè precedente alla realizzazione delle opere abusive, è dato dalla seguente formula:

$$Vvp = \text{Valore Omi minimo}_{\text{Stato Conservativo Ottimo}} \times Cv_{\text{immobile}} \times SCOp$$

Dove:

Vvp = Valore Venale Precedente Parametrato, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive (€)

Valore Omi Minimo (€/mq) = Valore Omi Minimo relativo all'ubicazione dell'Unità Immobiliare definita dall'Agenzia delle Entrate consultabili sul sito internet: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

(Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli lo stato conservativo "ottimo" o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunto il "Valori OMI minimo" relativo allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente" moltiplicato per il coefficiente indicato nella seguente tabella:

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1.3
	SCADENTE	1.9

Cv.immobile = Coefficiente di vetustà immobile

SCOp = Superficie Commerciale Omogeneizzata attuale (mq)

8. Coefficiente di vetustà immobile (Cv.immobile)

Coefficiente moltiplicativo che parametrizza il Valore Venale Precedente in rapporto all'epoca di realizzazione dell'Unità Immobiliare o all'epoca dell'ultima RE ad esclusione di quella oggetto di abuso:

Cv.immobile (coeff. Di vetustà)			
Anni	Cv.immobile	Anni	Cv.immobile
1	1,000	26	0,820
2	1,000	27	0,815
3	1,000	28	0,810
4	1,000	29	0,805
5	1,000	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730

20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,700
25	0,825	oltre	0,700

9. Superficie Commerciale Omogeneizzata precedente (SCOp)

La superficie commerciale omogeneizzata precedente alla realizzazione delle opere abusive, è data dalla seguente formula:

$$SCOp = SCp \times Cs$$

Dove:

SCOp = Superficie Commerciale Omogeneizzata precedente (€)

SCp = Superficie Commerciale precedente (€), misurata come descritto dal paragrafo 11 del presente vademecum

Cs = Coefficiente di Superficie, come definito dal paragrafo 10 del presente vademecum

10. Coefficiente di Superficie (Cs)

Coefficiente moltiplicativo che parametrizza la superficie commerciale in rapporto alla destinazione d'uso del locale:

DESTINAZIONE D'USO (Secondo quanto stabilito dalle DTU della Regione Emilia Romagna)		Coefficiente di superficie (CS)
Superficie Utile	<i>Selezionare destinazione d'uso della Superficie Commerciale</i>	1
	<i>Locali di abitazione</i>	1,00
	<i>Sottotetti, Soffitte, Mansarde Abitabili</i>	1,00
	<i>Soppalco Abitabile</i>	1,00
	<i>Verande Abitabili</i>	1,00
Superficie Accessoria	<i>Vani scale</i>	0,50
	<i>Sottotetti, Soffitte, Mansarde NON Abitabili collegati direttamente con i vani principali</i>	0,50
	<i>Sottotetti, Soffitte, Mansarde NON Abitabili NON collegati direttamente con i vani principali</i>	0,25
	<i>Locali accessori e Cantine collegati direttamente con i vani principali e accessori</i>	0,50
	<i>Locali accessori e Cantine NON collegati direttamente con i vani principali e accessori</i>	0,25
	<i>Soppalco NON Abitabile</i>	0,50
	<i>Tettoie profondità ≥1,50mt</i>	0,50
	<i>Balconi, Terrazzi, Lastrici Solari, Tetti Verdi, Ballatoi (FINO 25mq)</i>	0,25
	<i>Balconi, Terrazzi, Lastrici Solari, Tetti Verdi, Ballatoi (quota eccedente i 25mq)</i>	0,05
	<i>Logge, Portici (FINO 25mq)</i>	0,3

	<i>Logge, Portici (quota eccedente i 25mq)</i>	0,1
	<i>Verande NON abitabili (FINO 25mq)</i>	0,35
	<i>Verande NON abitabili (quota eccedente i 25mq)</i>	0,15
	<i>Garage collegati direttamente con i vani principali e accessori</i>	0,50
	<i>Garage NON collegati direttamente con i vani principali e accessori</i>	0,25
Sup. escluse da SU e SA	<i>Vani Tecnici e Vuoto Tecnico</i>	0,15
Altre destinazioni d'uso	<i>Superficie Utile locali funzione Produttiva</i>	1,00
	<i>Superficie Utile locali funzione Commerciale all'ingrosso</i>	1,00
	<i>Superficie Utile locali funzione Rurale</i>	1,00
	<i>Superficie Utile locali funzione commerciale al dettaglio, pubblici esercizi e f. produttiva limitamente all'artigianato</i>	1,00
	<i>Superficie Utile locali funzione turistico ricettiva</i>	1,00
	<i>Superficie Utile locali funzione direzionale</i>	1,00
	<i>Superficie Accessoria locali funzione commerciale al dettaglio, pubblici esercizi e f. produttiva limitamente all'artigianato</i>	0,50
	<i>Superficie Accessoria locali funzione turistico ricettiva</i>	0,50
	<i>Superficie Accessoria locali funzione direzionale</i>	0,50

11. Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

11.1. Misurazione Superficie Commerciale

11.1.1. Vani principali e accessori diretti

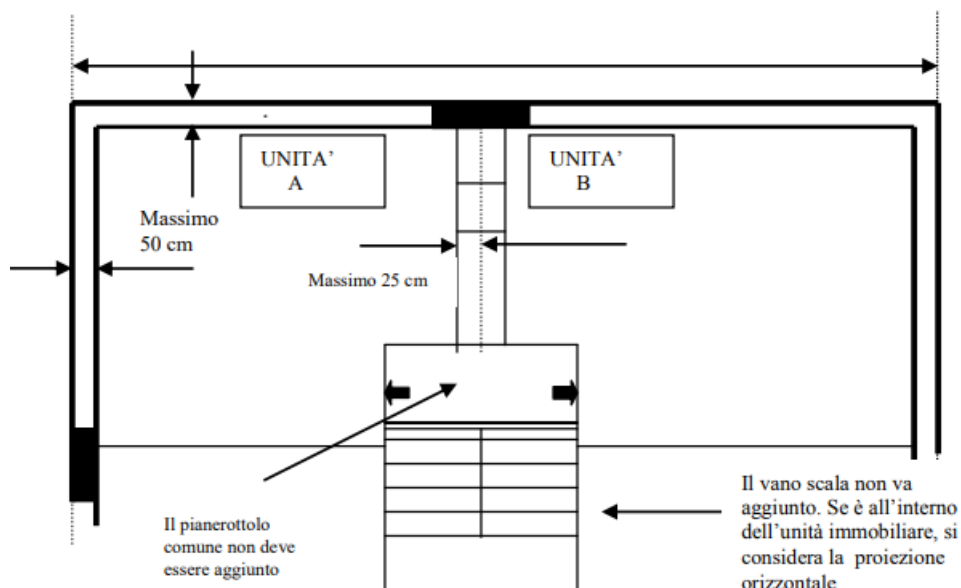
Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono

computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



11.1.2. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

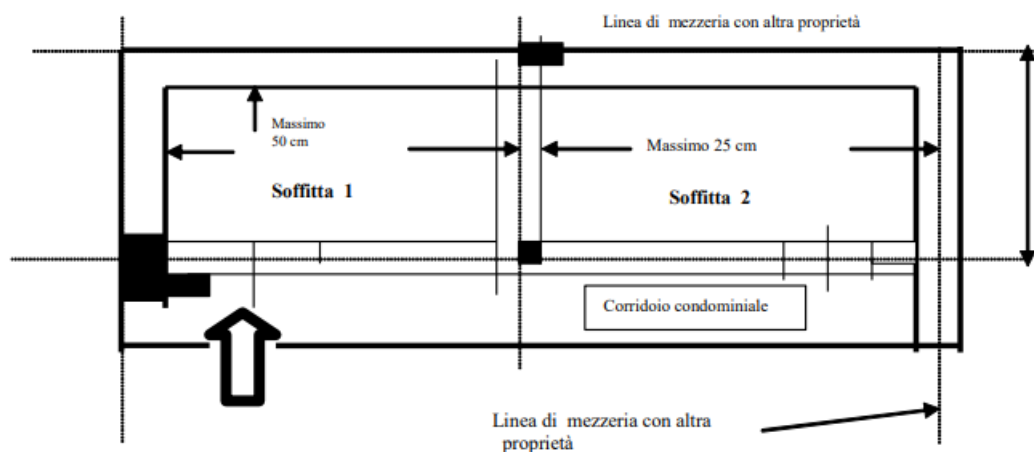
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

11.1.3. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie:



11.1.4. Autorimessa

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

11.1.5. Box

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

11.1.6. Posto Auto

Superficie commerciale del posto auto si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.