



## DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DI UNITA' IMMOBILIARI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE IN ASSENZA DI IDONEO TITOLO EDILIZIO CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSO CHE la "Commissione Provinciale per la determinazione dei valori agricoli medi, delle indennità definitive di esproprio e dei valori delle costruzioni abusive" (di seguito indicata come Commissione), nel corso della sua attività ha consolidato una prassi nelle valutazioni di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art.21 della L.R. 23/2004 e s.m.i.,

RILEVATO CHE la Commissione concorda sull'opportunità di aggiornare ed integrare la casistica delle opere di cui all'"Atto di indirizzo" del 27 ottobre 2009, la cui realizzazione non comporta aumento di valore venale dell'immobile, precisando che il presente documento, indicativo e non esaustivo, è finalizzato a definire alcune linee guida per l'attività della scrivente Commissione non interferendo nell'attività istruttoria delle autorità competenti

### LA COMMISSIONE

HA DEFINITO CHE, le opere sotto elencate, **non comportano alcun aumento di valore venale dell'immobile** e pertanto sono soggette alle sanzioni minime previste dalla normativa vigente in materia.

Anche nel caso in cui l'intervento comprenda più opere fra quelle riportate nell'elenco, si conferma il non incremento di valore venale dell'immobile.

| 1 |     | DEMOLIZIONI   |
|---|-----|---|
|   | 1.1 | Demolizione di fabbricato senza ricostruzione   |
|   | 1.2 | Eliminazione di elementi decorativi delle facciate (marcapiani, modanature, cornicioni, lesene, ecc.) |

| 2 |     | DISTANZE  |
|---|-----|---|
| 2 | 2.1 | Spostamento planimetrico del fabbricato all'interno del lotto senza aumento di superficie coperta |

| 3 |     | RETI IDRICO-FOGNARIE  |
|---|-----|---|
|   | 3.1 | Modifica e/o aggiornamento allo schema delle reti idrico-fognarie |

| 4 |     | RECINZIONI   |
|---|-----|--|
| 4 | 4.1 | Realizzazione di recinzioni in difformità dal titolo edilizio nei soli casi in cui le difformità riguardino modeste modifiche degli spessori, delle altezze o diverso utilizzo di materiali, anche con inserimento di cancelli pedonali e carrabili. |
|   | 4.2 | Installazione/modifica di sbarre carrabili   |
|   | 4.3 | Installazione/modifica di nicchie e armadi per contatori   |

| <b>5</b> |     | <b>PAVIMENTAZIONI ESTERNE</b>   |
|----------|-----|---|
|          | 5.1 | Realizzazione/modifica di pavimentazioni esterne (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, ecc.) nel rispetto delle normative vigenti                                      |
|          | 5.2 | Sostituzione di pavimentazioni esterne esistenti, (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, ecc.) anche con cambio di materiale e di finitura, senza aumento di superficie |

| <b>6</b> |     | <b>OPERE DI ARREDO ESTERNO</b>  |
|----------|-----|---|
|          | 6.1 | Installazione di opere per arredo da giardino (es. barbecue in muratura, fontana, muretto, scultura, fioriera, panca) e assimilate così come indicate alla voce 43 del "Glossario dell'Edilizia Libera" di cui all'allegato 1 della G.U. del 7.4.2018 |
|          | 6.2 | Ricovero per animali domestici, voliere e assimilati  |
|          | 6.3 | Installazione di tende parasole, targhe professionali, pulsantiere citofoniche, insegne di esercizio e totem pubblicitari   |

| <b>7</b> |     | <b>OPERE IMPIANTISTICHE IN IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>  |
|----------|-----|--|
|          | 7.1 | Installazione di pannelli solari e pannelli fotovoltaici per i quali non è previsto l'accatastamento così come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate |
|          | 7.2 | Installazione di condizionatori, pompe di calore, impianti di climatizzazione, macchine per l'aspirazione dei locali, canne fumarie, antenne paraboliche |

| <b>8</b> |     | <b>OPERE ESTERNE</b>  |
|----------|-----|---|
|          | 8.1 | Realizzazione/modifica di aperture esterne (portefinestre, finestre e lucernai) se non funzionali ad un diverso utilizzo dei vani   |
|          | 8.2 | Realizzazione/modifica delle finiture esterne anche con rifacimento e riparazione di intonaci con materiali e colori non conformi alle disposizioni delle norme urbanistiche/edilizie o di altri regolamenti locali |
|          | 8.3 | Sostituzione di copertura, senza modifica della altezza utile interna dei vani  |
|          | 8.4 | Realizzazione/modifica di modesti aggetti a protezione delle aperture esterne   |
|          | 8.5 | Installazione/modifica di inferriate a scopo di sicurezza e protezione delle aperture esterne   |
|          | 8.6 | Installazione/sostituzione di infissi senza aumento di superficie abitabile/accessoria o volume del vano di riferimento   |
|          | 8.7 | Installazione/sostituzione di infissi con materiali o colori non conformi alle disposizioni delle norme urbanistiche/edilizie o di altri regolamenti locali   |
|          | 8.8 | Coibentazione dell'involucro  |

| <b>9</b> |     | <b>OPERE INTERNE</b>  |
|----------|-----|---|
|          | 9.1 | Realizzazione/modifica di tramezzi che non comportano la creazione di nuovi vani/locali o aumento di superficie abitabile a discapito di quella accessoria, senza aumento di carico urbanistico |
|          | 9.2 | Realizzazione/modifica di porte all'interno di una unità immobiliare  |
|          | 9.3 | Realizzazione/modifica di controsoffittature  |
|          | 9.4 | Coibentazione dell'involucro  |

| <b>10</b> |      | <b>OPERE RELATIVE AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ALLA GARANZIA DELLA SICUREZZA SUI POSTI DI LAVORO</b>  |
|-----------|------|--|
| 10        | 10.1 | Installazione di dispositivi (ascensori, montacarichi, servoscale e assimilabili) al fine del superamento delle barriere architettoniche   |
|           | 10.2 | Installazione di dispositivi permanenti di protezione collettiva DPC contro le cadute dall'alto (linee vita) nelle coperture ed elementi di accesso correlati (DGR Emilia Romagna 699/2015 e s.m.i.) |
|           | 10.3 | Realizzazione di scale di sicurezza esterne  |

| <b>11</b> |      | <b>STABILIMENTI BALNEARI</b>   |
|-----------|------|--|
|           | 11.1 | Installazione di ombrelloni monopalo non richiudibili (coperti con cannicchio)   |
|           | 11.2 | Modifiche alle pavimentazioni esterne senza incremento delle superfici autorizzate (conformazione e posizione)   |
|           | 11.3 | Modifiche agli elementi strutturali delle strutture precarie stagionali che non comportino aumenti di volumi e superfici rispetto allo stato autorizzato   |
|           | 11.4 | Installazione di opere per arredo quali:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- fioriere prefabbricate e muretti di delimitazione di aiuole</li> <li>- pannelli grigliati in legno</li> <li>- staccionate in legno a delimitazioni di aree per giochi bimbi o area cani</li> <li>- pali per illuminazione notturna</li> <li>- muretti per pali doccia e docce esterne a fungo</li> <li>- piccole attrezzature sportive (tavoli da ping pong, pali per pallacanestro, ecc.)</li> <li>- bacheche in legno/metallo mono o bipalo</li> <li>- pavimentazioni in semplice appoggio in lastre prefabbricate o in legno</li> <li>- passerelle di percorso verso il mare</li> <li>- barriere frangivento e relativo zoccolo</li> </ul> |

| <b>12</b> |      |  | <b>CAPANNI DA PESCA</b> |
|-----------|------|--|-------------------------|
|           | 12.1 | Modifica alle passerelle e relativi parapetti di accesso a capanni da pesca                    |                         |
|           | 12.2 | Realizzazione/modifica di rampe, scale, scalette e cancellini per accessi arginali e golenali  |                         |
|           | 12.3 | Realizzazione/modifica dei pontili e delle postazioni di accesso alle reti da pesca            |                         |
|           | 12.4 | Realizzazione di vasche a tenuta in pvc per la raccolta degli scarichi                         |                         |
|           | 12.5 | Realizzazione di serbatoi di accumulo per la raccolta delle acque reflue e dell'acqua potabile |                         |

**COMMISSIONE PROVINCIALE DETERMINAZIONE VALORI AGRICOLI MEDI, INDENNITA' DEFINITIVE ESPROPRI E  
VALORI COSTRUZIONI ABUSIVE (L. R. 19-12-2002 n. 37 ARTT. 24 e 25)**

Il presente documento, la cui definizione ha come obiettivo quello di garantire la trasparenza nell'esercizio della propria attività oltre che la riduzione dei tempi delle procedure e la semplificazione del procedimento amministrativo, informa il Comune di quello che sarà l'esito della presentazione dell'istanza alla Commissione nei casi sopra elencati, lasciando al Comune stesso la facoltà di fare riferimento al presente documento o di procedere con l'inoltro formale della richiesta di determinazione di aumento di valore venale

Si precisa infine che il presente documento vale solo ed esclusivamente ai fini delle valutazioni che la Commissione deve esprimere sulle richieste di parere ai sensi della L.R. n.23 del 21/2004 e s.m.i. e del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Ravenna, 15 giugno 2023

**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE**  
*(Ing. Paolo Nobile)*