



## REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE, URBANISTICO-EDILIZIE, VINCOLO IDROGEOLOGICO

previste da:

- Titolo VI, capo II – Sanzioni, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
- Titolo VII, capo II – Vigilanza e Sanzioni, della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 (*Norme per il governo del territorio*);
- Art. 167 del D.Lgs. 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*);
- Titolo V, capo IV – Sanzioni, della L.R. 21 marzo 2000, n. 39 (*Legge forestale della Toscana*);

Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale di Grosseto n. 35 del 25 maggio 2020, divenuta esecutiva il 07/06/2020, pubblicato dal 28/05/2020 al 12/06/2020 è entrato in vigore il 13/06/2020

## Indice generale

<b>Parte I – Parte introduttiva.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Struttura del Regolamento.....	3
<b>Parte II – Sanzioni paesaggistiche, urbanistico-edilizie e vincolo idrogeologico.....</b>	<b>3</b>
<b>Titolo I – Sanzioni paesaggistiche ed urbanistico-edilizie: oggetto e ambito di operatività</b>	<b>3</b>
Capo I – Oggetto e ambito di operatività dei titoli II e III.....	3
Art. 2 – Finalità, oggetto, campo di applicazione del metodo elaborato e casi di esclusione.....	3
Art. 3 – Determinazione della sanzione e altri ambiti di applicazione.....	4
<b>Titolo II – Criteri delle sanzioni paesaggistiche.....</b>	<b>5</b>
Capo I – Criterio del profitto conseguito.....	5
Art. 4 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie .....	5
Art. 5 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie interrati.....	7
Art. 6 – Opere che non comportano incrementi di superficie e volume.....	8
Art. 7 – Opere esterne e pertinenziali di particolare rilievo .....	8
Art. 8 – Utilizzo di materiali difformi .....	9
Art. 9 – Impiantistica, dotazioni, arredi esterni, finiture delle pertinenze dell’immobile.....	9
Art. 10 – Opere di mitigazione prescritte, ma non eseguite.....	9
Capo II – Criterio del danno arrecato.....	9
Art. 11 – Criterio del danno arrecato.....	9
<b>Titolo III – Criteri delle sanzioni urbanistico-edilizie.....</b>	<b>10</b>
Capo I – Criteri e tipologie di sanzioni.....	10
Art. 12 – Sanzione in rapporto diretto con l’incremento di valore venale .....	10
Art. 13 – Sanzione in rapporto diretto con il costo di produzione .....	12
Art. 14 – Sanzioni pecuniarie ai sensi dell’art. 199, comma 3, art. 200, commi 5 e 6 ter, art. 201, comma 2 ter della L.R. Toscana 65/2014.....	13
Art. 15 – Sanzioni art. 31, comma 4 bis D.P.R. 380/01.....	15
Art. 16 – Sanzioni per attestazioni di conformità in sanatoria e SCIA in sanatoria, ai sensi dell’art. 209, commi 6, 6 bis e 6 ter, della L.R.T. 65/2014.....	15
<b>Titolo IV – Sanzioni Vincolo Idrogeologico .....</b>	<b>16</b>
Capo I – Criteri Generali e procedimento.....	16
Art. 17 – Autorizzazioni in Sanatoria.....	16
Art. 18 – Condizioni generali di applicazione.....	16
Art. 19 – Procedimento amministrativo.....	17
Art. 20 – Sanzioni.....	17
Art. 21 – Sanzioni Aggiuntive.....	18
Art. 22 – Procedimento di ripristino.....	18
<b>Parte III – Disposizioni finali.....</b>	<b>19</b>
<b>Titolo I – Disposizioni generali.....</b>	<b>19</b>
Capo I – Norme sostanziali, procedurali e disposizioni tecnico organizzative.....	19
Art. 23 – Modalità di corresponsione della sanzione/oblazione.....	19
Art. 24 – Ulteriori norme di applicazione generale.....	20
Capo II – Norme finali.....	21
Art. 25 – Disposizioni sull’entrata in vigore, di coordinamento normativo, abrogative. ....	21
Art. 26 – Disposizioni di rinvio.....	22

Allegato C al D.P.R. 138/98 – NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).....23

## **Parte I – Parte introduttiva**

### **Art. 1 – Struttura del Regolamento**

Il presente Regolamento, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, si articola in tre parti: Parte prima, “Parte introduttiva”, che descrive la struttura del Regolamento, Parte seconda “Sanzioni paesaggistiche, urbanistico-edilizie e vincolo idrogeologico” che comprende l'oggetto, il campo di applicazione ed i criteri della disciplina; Parte terza “Disposizioni finali” contenente disposizioni procedurali di applicazione generale, disposizioni di coordinamento, abrogative, disposizioni sull'entrata in vigore dell'atto.

## **Parte II – Sanzioni paesaggistiche, urbanistico-edilizie e vincolo idrogeologico**

### **Titolo I – Sanzioni paesaggistiche ed urbanistico-edilizie: oggetto e ambito di operatività**

#### **Capo I – Oggetto e ambito di operatività dei titoli II e III**

### **Art. 2 – Finalità, oggetto, campo di applicazione del metodo elaborato e casi di esclusione**

1. I titoli II e III del presente regolamento sono atti a determinare le varie tipologie di sanzione, quando esse, per disposizione normativa, siano in diretto rapporto con il valore venale, ovvero con il profitto (*come differenza tra valore venale e costo di produzione*) che si è venuto a determinare in seguito alla realizzazione di un abuso.

2. La necessità di determinare sanzioni in riferimento agli interventi edilizi abusivi ha portato alla decisione di elaborare un apposito e specifico regolamento che, partendo dall'esame delle disposizioni normative in materia, sottraesse quanto più possibile tali determinazioni all'aleatorietà, episodicità ed arbitrarietà, per riferirle ad un criterio riproducibile, capace di determinare sanzioni effettivamente commisurate all'entità delle opere abusivamente realizzate.

3. Le norme dei titoli II e III si applicano a tutte le istanze attinenti:

- interventi compatibili ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico che abbiano determinato modifica all'aspetto esteriore di luoghi, e/o edifici, e/o manufatti rispetto a quanto legittimamente autorizzato, in linea con le disposizioni normative ordinarie del D.Lgs. 42/04;
- alle domande presentate ai sensi delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute negli anni, “leggi speciali”, che istituiscono quadri giuridici che vanno oltre le norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03 e L.R.Toscana 41/04, art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 della L. 308/04<sup>1</sup>;
- fattispecie di interventi abusivi sanabili: art. 209 della L.R. Toscana 65/2014; art. 36 del D.P.R. 380/01;

---

<sup>1</sup> In questo specifico caso come stabilito dal medesimo comma 37 la sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04 è maggiorata da un terzo alla metà e ad essa si somma una sanzione pecuniaria aggiuntiva, compresa tra un minimo di tremila ed un massimo di cinquantamila euro, riscossa dal Ministero dell'economia e delle finanze

– fattispecie di interventi abusivi non sanabili qualora, sulla base di accertamento dell'ufficio, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile: artt. 196 comma 8, 199, 200, 201, 206, 206 bis della L.R. Toscana 65/2014; artt. 33, 34 del D.P.R. 380/01;

Restano ovviamente escluse dall'ambito di applicazione quelle istanze per le quali, a seguito di esito negativo dell'Accertamento di Compatibilità o dell'Accertamento di Conformità, si applica la sanzione demolitoria, ripristinatoria.

### **Art. 3 – Determinazione della sanzione e altri ambiti di applicazione**

Partendo dall'esigenza di calcolare l'entità della sanzione per gli abusi in zona a vincolo paesaggistico, tuttavia, il metodo qui esposto risulta base per la determinazione della sanzione anche per gli altri casi, non in diretto rapporto con la materia paesaggistica, ogni qualvolta la sua determinazione sia in relazione al profitto conseguito, o al valore venale incrementato, o si debba determinare l'entità di un danno arrecato, o comunque ci sia necessità di quantificare economicamente le operazioni da mettere in atto, per ripristinare uno stato originario compromesso dalla commissione di un abuso.

Indipendentemente da ogni sanzione penale<sup>2</sup>, la cui determinazione esula da questa trattazione, quando ad esito finale della procedura di accertamento di conformità non risulti maggiormente opportuna per l'efficace protezione dei valori tutelati dall'apposizione del vincolo, o obbligatoria per disposizione normativa la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni comporta una sanzione:

– **corrispondente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione**, per gli interventi realizzati abusivamente in zona a vincolo paesaggistico (*art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/04*), ad essa si andranno poi ad aggiungere le eventuali ulteriori sanzioni relative agli aspetti urbanistico edilizi, come sotto riportate;

– **in rapporto diretto con l'incremento di valore venale (*il doppio di esso*) per gli interventi:**

- di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità, o con variazioni essenziali (*art. 199 della L.R. Toscana 65/14; art. 33 D.P.R. 380/01*);
- interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (*art. 200 della L.R. Toscana 65/14; art. 37 D.P.R. 380/01*);
- interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (*art. 201 della L.R. Toscana 65/14*);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge 47/85<sup>3</sup> (*art. 206, comma 2 della L.R. Toscana 65/14; art. 34 D.P.R. 380/01*);
- interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nei casi di cui all'art. 196, comma 8 della L.R. Toscana 65/14;

– **in rapporto diretto con il costo di produzione (*il doppio di esso*) per gli interventi:**

---

<sup>2</sup> art 181 d.lgs. 42/04

<sup>3</sup> 17.03.1985

- in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati anteriormente all'entrata in vigore della legge 47/85<sup>4</sup> (art. 206 bis della L.R. Toscana 65/14; art. 34 D.P.R. 380/01) su immobili a destinazione residenziale.

Il danno, cosiddetto, è quantificabile secondo quanto esposto nel paragrafo denominato: "Criterio del "danno arrecato": rimandiamo ad esso qualora si rivelasse il metodo più opportuno per il calcolo della sanzione.

Il profitto conseguito, tenendo conto anche delle direttive regionali in materia <sup>5</sup>, è quantificabile a seconda delle tipologie delle trasgressioni, con riferimento alla casistica di cui ai successivi artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 della presente trattazione (anche se almeno alcuni casi di cui all'art. 9, da un punto di vista "classificatorio", potrebbero ascrivere anche al criterio del danno arrecato).

## **Titolo II – Criteri delle sanzioni paesaggistiche**

### **Capo I – Criterio del profitto conseguito**

#### **Art. 4 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie**

*(Metodo valido per la determinazione delle sanzioni per gli abusi in zona a vincolo paesaggistico e per tutti i casi in generale quando valore venale o profitto - come differenza tra valore venale e costo di produzione - costituiscano base per la determinazione della sanzione)*

Occorre premettere che tali tipo di opere, normalmente, sono escluse dalla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, in virtù di quanto disposto sia dall'art. 167 che dall'art. 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tuttavia possono divenire ammissibili ad un iter di eventuale sanatoria se rientrano nelle ipotesi di una legge speciale, quale ad esempio una legge di condono; (es : nei casi di acquisizione tramite asta pubblica, per i quali casi i termini del condono si riaprono).

In quel caso, quando abbia esito positivo la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, la sanzione per ogni incremento di volume rispetto a quanto legittimato (da autorizzazione paesaggistica), indipendentemente dalla circostanza che ad esso corrisponda pure un incremento di volume nell'accezione edilizio/urbanistica, si ricava con le formule che seguono.

L'incremento di valore venale è dato dalla differenza fra valore venale dell'immobile (o parte interessata) con opere da valore venale immobile ante opere, alla data di accertamento dell'abuso. Per la determinazione del

---

4 17.03.1985

5 nota n. IV/2577/4 del 03/10/91 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 08/07/91 n° 1795/11G; nota n. IV/A/3390/4 del 13/03/92 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Esse specificano quanto segue:

A) per quanto riguarda la quantificazione del profitto la Regione ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici il quale, con circolare dell' 8.2.66 prot. 325 ha ritenuto che "l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo, da tale valore il costo della parte abusiva stessa".

B) relativamente al danno l'unico parametro oggettivo rinvenibile nella legislazione vigente è quello contenuto nell' art. 18 della Legge Regionale in materia di parchi ed aree protette n. 52/82. Quest'ultima stabilisce che "il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa

Valore Venale dell'Immobile verrà adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), utilizzando i valori medi per zona e tipologia edilizia, applicando coefficienti correttivi in ragione della tipologia edilizia, del livello di piano, dello stato di conservazione, della vetustà, del grado di completamento.

Per la determinazione del valore di box o garage o altri accessori di pertinenza di unità immobiliari principali con destinazione d'uso residenziale o altre non si dovrà fare riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. Specifiche, ma si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'U.I. di cui il locale è funzionalmente accessorio, alle quali verranno applicati i relativi coefficienti di riduzione riguardanti i locali accessori e pertenziali. Qualora nella zona OMI di riferimento non fossero indicati valori corrispondenti alla tipologia edilizia interessata potranno essere utilizzati quelli di zone aventi caratteristiche simili.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$P \text{ (Profitto)} = Vva - Vvp - Cp$$

dove:

$$Vva \text{ (Valore venale attuale con opere abusive)} = \text{Valore OMI} \times Sc \times Ccu$$

$$Vvp \text{ (Valore venale precedente o comunque senza opere abusive)} = Vva \times Ct$$

dove:

**Sc** (*superficie convenzionale*) è quella dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata utilizzando i coefficienti indicati nell'allegato C al Regolamento approvato con D.P.R.138/98. E' detratto il 30 per cento della superficie di porzioni con altezza utile inferiore a metri 1,70. Per incrementi volumetrici dovuti esclusivamente all'aumento delle altezze interne la Superficie Convenzionale sarà determinata con la seguente formula:

$$Sc = V \text{ (volume vuoto per pieno)} / hm \text{ (altezza media lorda stato legittimo)} \times \text{coeff. allegato C} \times 60\%$$

**Ccu** (*coefficiente correttivo unitario*) = coeff. tipologia edilizia x coeff. livello di piano x coeff. stato conservazione x coeff. vetustà x coeff. grado di completamento.

Il Coeff. **tipologia edilizia** sarà così modulato:

- fabbricati sino a 10 U.I. e tre livelli fuori terra = 1,00
- fabbricati oltre 10 U.I. o tre livelli fuori terra = 0,90
- fabbricati oltre 20 U.I e tre livelli fuori terra = 0,80

Il Coeff. **livello di piano** sarà così modulato:

- terreno o inferiore = 0.90
- intermedio e ultimo = 1.00
- attico = 1.20

Il Coeff. **stato conservazione** sarà così modulato:

- normale = 1.00

**Comune di Grosseto**

---

- mediocre = 0.80
- scadente = 0.60

Il Coeff. **vetustà** sarà così modulato:

- sino al quinto anno = 1
- dal sesto al ventesimo compreso = si sottrae l'1% per ogni anno
- dal ventunesimo al cinquantesimo compreso = si sottrae lo 0,5% per ogni anno
- oltre il cinquantesimo = 0

Il Coeff. **grado completamento** (nel caso di interventi non terminati) sarà periziato dal tecnico rilevatore e opportunamente documentato.

**Ct** (Coefficiente per Tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio) si applica nella misura sotto indicata:

- nuova edificazione = 0%;
- sostituzione edilizia = 40%;
- addizioni volumetriche (che non configurino nuovi organismi edilizi funzionalmente autonomi) = 50%;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva = 60%;
- ristrutturazione edilizia conservativa = 80%;
- restauro e risanamento conservativo = 90%;
- manutenzione straordinaria = 95%.

Per casi particolari, non ordinari, per i quali non sia possibile estrapolare dati ufficiali da utilizzare o non venga ritenuto idoneo il procedimento sopra riportato, potranno essere eseguite valutazioni specifiche sulla base di perizie redatte dall'ufficio e/o prodotte dalle parti.

Il **Cp** (costo di produzione) dell'opera abusiva sarà determinato dall'ufficio sulla base della Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi pubblicata dall'ordine degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Grosseto o altro bollettino ufficiale. A tal fine potrà essere richiesta la presentazione di apposita perizia di stima debitamente asseverata.

#### **Art. 5 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie interrati**

Qualora le opere realizzate siano tali da non ingenerare volume emergente geometricamente dal terreno (anche in questo caso indipendentemente dalla circostanza che vi corrisponda un incremento di volume nell'accezione edilizio/urbanistica oppure no), ma siano comunque tali da originare abusivamente una superficie e un volume interrati, viene a determinarsi un caso a parte, meritevole di specifica trattazione; la sanzione in questo caso si ricava dall'applicazione dello stesso metodo di cui al precedente art. 3 applicando un ulteriore coefficiente in riduzione pari al 50% per ogni porzione interrata (volumi tecnici, depositi occasionali, cantine, magazzini, etc etc).

- Per quanto riguarda gli abusi in zona a vincolo paesaggistico la formula determinata in questo paragrafo è applicabile anche per i casi i quali, avendo comportato la realizzazione abusiva di volumi completamente interrati (ad esempio una cantina, un magazzino, un garage o una taverna), essi pur non

beneficiando delle opportunità concesse da un condono, siano comunque inquadrabili nella fattispecie di cui all'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio commi 4 e 5, e la relativa istanza di accertamento di compatibilità consegua esito finale positivo: il responsabile dell'abuso potrà versare la sanzione determinata con il metodo di cui sopra in luogo del rendere definitivamente inutilizzabile l'ambiente interrato mediante la messa in atto delle specifiche disposizioni a ciò impartite dall'Ufficio Comunale. (*reinterri totali o parziali, gattaiolati, etc*)

#### **Art. 6 – Opere che non comportano incrementi di superficie e volume**

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, che comunque non comportino incremento né di volume né di superficie, come definiti al precedente **art. 3**, ma solo alterazioni alle finiture esterne dell'edificio, passibili di cambiare la percezione del suo aspetto esteriore (*e quindi non rientranti tra gli "Interventi non soggetti ad autorizzazione" dell'art 149 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, tanto meno tra quelli di cui all'allegato A del D.P.G.R. 31/2017*) o della sua area di pertinenza, si applica una sanzione che parte dai minimi di seguito riportati :

- **euro 2064** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale, segnalati nella strumentazione urbanistica, o sui quali sussista un vincolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in precedenza legge 1089/39;
- **euro 1032** per tutti gli altri edifici,

Detta sanzione è quindi passibile di essere aumentata fino ad un massimo di 1,5 volte, a discrezione dell'Ufficio che effettua la valutazione, in relazione alla misura della sua capacità di alterazione su un singolo prospetto; e di ulteriori 1,5 volte se gli interventi hanno interessato più di un prospetto ed in relazione alla capacità di alterazione sull'edificio nel suo insieme; sempre secondo le valutazioni dell'Ufficio comunale competente.

In relazione alla specificità del caso, infine, alle alterazioni effettuate su manufatto pertinenziale al fabbricato principale, può essere applicata una riduzione della sanzione che non può comunque eccedere il **60%**

#### **Art. 7 – Opere esterne e pertinenziali di particolare rilievo**

Nel caso di opere rientranti in questa categoria, quali: impianti sportivi, campi da tennis, aree per sport vari, piscine, sistemazioni stradali, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolare rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il 25% del costo delle opere eseguite, stimato dall'Ufficio comunale secondo i comuni prezziari per l'esecuzione di LL.PP.

#### **Sanzione = 25% C x Sup**

laddove :

**C** = Costo medio stimato al mq lordo di superficie alla data dell'effettuazione della perizia

**Sup** = Superficie realizzata in mq lordi



#### **Art. 8 – Utilizzo di materiali difformi**

Per l'utilizzo di un diverso materiale da quanto autorizzato, sempre qualora ne sia stata accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione corrispondente al risparmio conseguito, stimato dall'Ufficio comunale secondo i comuni prezzari per l'esecuzione di LL.PP.

#### **Art. 9 – Impiantistica, dotazioni, arredi esterni, finiture delle pertinenze dell'immobile**

Qualora le difformità riguardino impiantistica, dotazioni, arredi, finiture, con carattere pertinenziale rispetto all'immobile, quali (*elencazione esemplificativa e non esaustiva*): staccionate e ringhiere, sistemazioni esterne varie (*piazzole e pavimentazioni, superfici di vario tipo*), manufatti di vario genere ed utilità, arredi da giardino che non abbiano carattere di precarietà, impianti tecnologici esterni, etc. etc., e tali fattispecie siano percepibili nel contesto paesaggistico di riferimento, ma valutate compatibili paesaggisticamente, la sanzione sarà calcolata nel 25% del loro costo stimato complessivo di acquisto e messa in opera.

#### **Art. 10 – Opere di mitigazione prescritte, ma non eseguite**

Qualora sia stato regolarmente conseguito un atto autorizzativo e le difformità rispetto ad esso riguardino opere di mitigazione che erano state prescritte quali condizione alla realizzabilità dell'intervento, che non sono state realizzate, oppure realizzate in maniera parziale ed inefficace, la sanzione sarà calcolata nella misura doppia del costo stimato per la loro realizzazione, o per il loro efficace completamento.

Caso a parte riguarda opere di mitigazione prescritte per la realizzazione di progetti riguardanti attività economiche: in quel caso, oltre alla sanzione come appena sopra determinata, saranno trasmessi gli atti al Settore competente per materia per l'adozione degli eventuali provvedimenti conseguenti.

### **Capo II – Criterio del danno arrecato**

#### **Art. 11 – Criterio del danno arrecato**

*(Metodo di validità generale, quando ci sia da quantificare il costo di operazioni di ripristino, applicabile sia per gli abusi in zona a vincolo paesaggistico che non)*. E', questa, determinazione, non semplice da ricondurre a criteri oggettivi; ricordando che comunque, qualora dovesse portare ad una sanzione inferiore a quella determinata tramite il metodo del profitto conseguito, costituirebbe fatto non rilevante, dovendo corrispondere - la sanzione di cui all'art. 167 del Codice - alla maggiore tra le due determinazioni.

Il modo migliore di svolgere il criterio del danno arrecato appare, quindi, in stretto riferimento al caso specifico, in aderenza alle peculiarità dell'intervento, tenendo conto di tutte le condizioni al contorno.

In questa sede fissiamo il margine inferiore di una tale determinazione: l'entità economica del "danno arrecato" (*secondo la dizione dell'art. 167 del Codice*) di norma corrisponde al costo delle misure e degli interventi da mettere in atto per ripristinare lo stato iniziale del contesto; ciò è conforme a quanto disposto da apposita Nota IV/A/3390/4 del 13/03/92 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana.

Dovranno considerarsi le spese relative al ripristino dell'area di intervento nel suo complesso.

Nella stima del danno arrecato dovranno perciò essere quantificati tutti i costi relativi a demolizioni, smaltimenti, ripristini e in genere tutto ciò che serve a restituire la situazione a quella ante-abuso, senza alterazioni residuali, da qualsiasi punto di vista.

Vanno tuttavia considerati, due specifiche tipologie di casi.

**Il primo** è quello relativo a contesti con peculiari ed immediatamente, ampiamente (*quando non universalmente*), riconoscibili caratteri, che possono essere compromessi o alterati da un intervento non autorizzato (*esempio: il caso della deturpazione dello scoglio della tartaruga alla Maddalena, in Sardegna*): in casi come questi l'importo della sanzione sarà esattamente corrispondente al costo stimato per la completa rimessione in pristino, definitiva, senza differenza alcuna con la situazione precedente, da nessun punto di vista.

**Il secondo** caso è anche quello di assai maggior applicazione, riguarda quelle situazioni che non abbiano una così forte presenza nella consapevolezza, immaginario, sensibilità collettivi: la sanzione sarà determinata come totalità dei costi necessari a ripristinare condizioni di naturalità, compatibilità, non compromissione dei valori paesaggistici, senza dover necessariamente arrivare all'esatta riproposizione della situazione preesistente.

Questa differenziazione tra tipologie di casi con un nettamente diverso peso specifico concorda con la sostanza del già precedentemente citato (*vedi quinta nota al paragrafo "Determinazione della sanzione"*) art. 18 della L. R. Toscana in materia di parchi ed aree protette n. 52/82: "*il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa*"; laddove la totale eliminazione degli effetti della violazione è da attribuirsi alla prima tipologia di casi, mentre l'attenuazione può considerarsi confacente alla maggioranza dei casi relativi alla seconda tipologia.

### **Titolo III – Criteri delle sanzioni urbanistico-edilizie**

#### **Capo I – Criteri e tipologie di sanzioni**

##### **Art. 12 – Sanzione in rapporto diretto con l'incremento di valore venale**

E' questo il caso delle fattispecie che seguono, allorquando la prima misura – demolizione e rimessa in pristino – sia considerata inappropriata ai sensi di quanto previsto dalla normativa:

- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità, o con variazioni essenziali (*art. 199 della L.R. Toscana 65/14; art. 33 d.P.R. 380/01*);
- interventi eseguiti in assenza o in difformità di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (*art. 200 della L.R. Toscana 65/14; art. 37 D.P.R. 380/01*);
- interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (*art. 201 della L.R. Toscana 65/14*);

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati successivamente all'entrata in vigore della l. 47/85<sup>6</sup> (art 206, comma 2 della L.R. Toscana 65/14; art 34 D.P.R. 380/01);
- interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nei casi di cui all'art. 196, comma 8 della L.R. Toscana 65/14;
- interventi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 bis, eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità dalla stessa o con variazioni essenziali, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 199, nei casi di cui all'art. 196, comma 8 della L.R. Toscana 65/14;

In tutti questi casi la sanzione deve corrispondere al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile, in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare.

L'incremento di valore venale è dato dalla differenza fra valore venale dell'immobile (*o parte interessata*) con opere da valore venale immobile ante opere, alla data di accertamento dell'abuso. Per la determinazione del Valore Venale dell'Immobile verrà adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), utilizzando i valori medi per zona e tipologia edilizia, applicando coefficienti correttivi in ragione della tipologia edilizia, del livello di piano, dello stato di conservazione, della vetustà, del grado di completamento.

Per la determinazione del valore di box o garage o altri accessori di pertinenza di unità immobiliari principali con destinazione d'uso residenziale o altre non si dovrà fare riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. specifiche ma si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'U.I. di cui il locale è funzionalmente accessorio, alle quali verranno applicati i relativi coefficienti di riduzione riguardanti i locali accessori e pertinenziali. Qualora nella zona OMI di riferimento non fossero indicati valori corrispondenti alla tipologia edilizia interessata potranno essere utilizzati quelli di zone aventi caratteristiche similari.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$S \text{ (Sanzione)} = 2 \times (Vva - Vvp)$$

dove:

$$Vva \text{ (Valore venale attuale con opere abusive)} = \text{Valore OMI} \times Sc \times Ccu$$

$$Vvp \text{ (Valore venale precedente o comunque senza opere abusive)} = Vva \times Ct$$

dove:

**Sc** (*superficie convenzionale*) è quella dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata utilizzando i coefficienti indicati nell'allegato C al Regolamento approvato con D.P.R.138/98. E' detratto il 30 per cento della superficie di porzioni con altezza utile inferiore a metri 1,70. Per incrementi volumetrici dovuti esclusivamente all'aumento delle altezze interne la Superficie Convenzionale sarà determinata con la seguente formula:

$$Sc = V \text{ (volume vuoto per pieno)} / hm \text{ (altezza media lorda stato legittimo)} \times \text{coeff. allegato C} \times 60\%$$

---

6 17.03.1985

**Ccu** (*coefficiente correttivo unitario*) = coeff. tipologia edilizia x coeff. livello di piano x coeff. stato conservazione x coeff. vetustà x coeff. grado di completamento.

Il Coeff. **tipologia edilizia** sarà così modulato:

- fabbricati sino a 10 U.I. e tre livelli fuori terra = 1,00
- fabbricati oltre 10 U.I. o tre livelli fuori terra = 0,90
- fabbricati oltre 20 U.I e tre livelli fuori terra = 0,80

Il Coeff. **livello di piano** sarà così modulato:

- terreno o inferiore = 0.90
- intermedio e ultimo = 1.00
- attico = 1.20

Il Coeff. **stato conservazione** sarà così modulato:

- normale = 1.00
- mediocre = 0.80
- scadente = 0.60

Il Coeff. **vetustà** sarà così modulato:

- sino al quinto anno = 1
- dal sesto al ventesimo compreso = si sottrae l'1% per ogni anno
- dal ventunesimo al cinquantesimo compreso = si sottrae lo 0,5% per ogni anno
- oltre il cinquantesimo = 0

Il Coeff. **grado completamento** (*nel caso di interventi non terminati*) sarà periziato dal tecnico rilevatore e opportunamente documentato.

**Ct** (*Coefficiente per Tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio*) si applica nella misura sotto indicata:

- nuova edificazione = 0%;
- sostituzione edilizia = 40%;
- addizioni volumetriche (che non configurino nuovi organismi edilizi funzionalmente autonomi) = 50%;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva = 60%;
- ristrutturazione edilizia conservativa = 80%;
- restauro e risanamento conservativo = 90%;
- manutenzione straordinaria = 95%.

Per casi particolari, non ordinari, per i quali non sia possibile estrapolare dati ufficiali da utilizzare o non venga ritenuto idoneo il procedimento sopra riportato, potranno essere eseguite valutazioni specifiche sulla base di perizie redatte dall'ufficio e/o prodotte dalle parti interessate.

### **Art. 13 – Sanzione in rapporto diretto con il costo di produzione**

E' questo il caso della fattispecie che segue, allorquando la prima misura – demolizione e rimessa in pristino sia considerata inappropriata ai sensi di quanto previsto dalla normativa:

– Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/85<sup>7</sup> (art. 206 bis della L.R. Toscana 65/14; art 34 D.P.R. 380/01) su immobili a destinazione residenziale.

In questo caso la sanzione deve corrispondere al doppio del costo di produzione.

Per la determinazione del costo di produzione si utilizzano i criteri indicati dalla L. 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

Nei casi di parziale difformità da cui è conseguito un aumento di volume e non di superficie si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie assumendo quale altezza virtuale per la destinazione residenziale la misura di ml. 3,00, pertanto l'incremento volumetrico può essere ottenuto con un sistema di ragguglio in superficie, mediante l'operazione matematica = V (mc. in parziale difformità)/3,00 = SE (mq. di superficie);

**Art. 14 – Sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 199, comma 3, art. 200, commi 5 e 6 ter, art. 201, comma 2 ter della L.R. Toscana 65/2014**

Ai sensi dell'art. 199, comma 3 della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 ad euro 10.329,00. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha determinato.

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 5.164,57	€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 15.493,71	€ 2.065,00
€ 15.493,72	€ 25.822,84	€ 3.098,00
€ 25.822,85	€ 36.151,98	€ 4.131,00
€ 36.151,99	€ 46.481,12	€ 5.164,00
€ 46.481,13	€ 56.810,26	€ 6.197,00
€ 56.810,27	€ 67.139,40	€ 7.230,00
€ 67.139,41	€ 77.468,53	€ 8.263,00
€ 77.468,54	€ 87.797,67	€ 9.296,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 9.812,00
€ 92.962,25		€ 10.329,00

Ai sensi dell'art. 200, comma 5, della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di interventi eseguiti in assenza SCIA o in totale difformità da essa, qualora le opere siano state eseguite su immobili comunque vincolati da leggi

Comune di Grosseto

statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 ad euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi indicati al comma 1 del medesimo articolo. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha determinato secondo la seguente progressione:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 5.164,57	€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 15.493,71	€ 4.131,00
€ 15.493,72	€ 25.822,84	€ 6.197,00
€ 25.822,85	€ 36.151,98	€ 8.263,00
€ 36.151,99	€ 46.481,12	€ 10.329,00
€ 46.481,13	€ 56.810,26	€ 12.394,00
€ 56.810,27	€ 67.139,40	€ 14.460,00
€ 67.139,41	€ 77.468,53	€ 16.526,00
€ 77.468,54	€ 87.797,67	€ 18.592,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 19.625,00
€ 92.962,25		€ 20.670,00

Ai sensi dell'art. 200, comma 6 ter, della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi. Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale, determinato o validato dall'ufficio, che il mutamento della destinazione d'uso ha determinato secondo la seguente progressione:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
€ 1.000,01	€ 1.500,00	€ 1.500,00
€ 1.500,01	€ 2.000,00	€ 2.000,00
€ 2.000,01	€ 2.500,00	€ 2.500,00
€ 2.500,01	€ 3.000,00	€ 3.000,00
€ 3.000,01	€ 3.500,00	€ 3.500,00
€ 3.500,01	€ 4.000,00	€ 4.000,00

## Comune di Grosseto

€ 4.000,01	€ 4.500,00	€ 4.500,00
€ 4.500,01		€ 5.000,00

Ai sensi dell'art. 201, comma 2 ter, della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi. Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro, La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale, determinato o validato dall'ufficio, che il mutamento della destinazione d'uso ha determinato secondo la seguente progressione:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 500,00	€ 500,00
€ 500,01	€ 1.000,00	€ 1.000,00
€ 1.000,01	€ 1.500,00	€ 1.500,00
€ 1.500,01		€ 2.000,00

**Art. 15 – Sanzioni art. 31, comma 4 bis D.P.R. 380/01**

La modulazione della sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro prevista in caso d'inottemperanza all'ordinanza di rimessione in pristino ai sensi dell'articolo in intestazione, avviene come segue:

- a) Interventi che non hanno generato ampliamenti di superficie complessiva e/o volume complessivo = €. 2.000,00;
- b) Interventi che hanno comportato ampliamenti di superficie complessiva = €. 250,00/mq;
- c) Interventi che hanno comportato ampliamenti di volume complessivo = €. 100,00/mc;
- d) Interventi che hanno comportato sia ampliamenti di volume complessivo che di superficie complessiva = Viene irrogata la sanzione massima, risultante dall'elaborazione dei parametri di cui ai precedenti punti b e c;
- e) Interventi di cui alle precedenti lett. b), c), d) ricadenti in aree classificate a rischio idraulico elevato o molto elevato = si raddoppia la relativa sanzione;
- f) Lottizzazione abusiva = €. 20.000,00;

**Art. 16 – Sanzioni per attestazioni di conformità in sanatoria e SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 209, commi 6, 6 bis e 6 ter, della L.R.T. 65/2014**

La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da euro 1.000,00 ad euro 5.164,00 in relazione al costo documentato di costruzione dell'opera abusiva, determinato dall'ufficio sulla base di computo metrico estimativo asseverato dal tecnico rilevatore incaricato dal richiedente la sanatoria, redatto secondo la Tabella dell'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di

**Comune di Grosseto**

---

Grosseto afferente i costi di costruzione, di ristrutturazione e restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare in corso, o altro bollettino ufficiale, secondo la seguente progressione:

da	a	Importo sanzione
€ 0,00	€ 2.500,00	€ 1.000,00
€ 2.500,01	€ 5.000,00	€ 1.500,00
€ 5.000,01	€ 7.500,00	€ 2.000,00
€ 7.500,01	€ 10.000,00	€ 2.500,00
€ 10.000,01	€ 15.000,00	€ 3.000,00
€ 15.000,01	€ 20.000,00	€ 3.500,00
€ 20.000,01	€ 25.000,00	€ 4.000,00
€ 25.000,01	€ 30.000,00	€ 4.500,00
€ 30.000,01		€ 5.164,00

## **Titolo IV – Sanzioni Vincolo Idrogeologico**

### **Capo I – Criteri Generali e procedimento**

#### **Art. 17 – Autorizzazioni in Sanatoria**

Al fine di regolarizzare le opere previste dalla LRT 39/2000 e s.m.i. (Legge Forestale) e le trasformazioni ad esse connesse, realizzate in assenza di autorizzazione o di dichiarazione di inizio lavori o in difformità alle stesse, può essere presentata istanza di autorizzazione in sanatoria, secondo quanto stabilito dall'art. 85 co. 6/bis LRT 39/2000 e s.m.i.. In particolare, il Comune risulta essere ente competente a rilasciare autorizzazione in sanatoria per la regolarizzazione del Vincolo Idrogeologico, nell'ambito delle competenze generali stabilite nei disposti normativi contenuti nell'art. 42 co. 5 della Legge Forestale sopra citata.

#### **Art. 18 – Condizioni generali di applicazione**

L'autorizzazione in sanatoria è rilasciata dal Comune di Grosseto quando le opere e le relative trasformazioni non pregiudichino l'assetto idrogeologico dell'area oggetto dei lavori e siano conformi alla LRT 39/2000 e s.m.i., al Regolamento Forestale DPGR 48/R/2003 ed agli strumenti di pianificazione territoriale. Ai fini del Vincolo Idrogeologico, l'amministrazione comunale può autorizzare i seguenti interventi sia con procedimento ordinario, sia di regolarizzazione:

a- la trasformazione della destinazione d'uso dei terreni attuata per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive, diverse da quelle di competenza dell'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere;

b- la realizzazione di opere o infrastrutture e movimenti di terreno che possono alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque diversi da quelli di competenza dell'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere.



#### **Art. 19 – Procedimento amministrativo**

La vigilanza sull'applicazione della Legge Forestale, l'accertamento e la contestazione delle relative infrazioni sono affidati a tutti i soggetti cui sono attribuiti i poteri di accertamento e contestazione di illeciti amministrativi, in base alla normativa vigente.

La richiesta di autorizzazione in sanatoria delle opere eseguite o in corso di esecuzione potrà essere presentata sia a seguito di verbale da parte degli organi di vigilanza con cui è contestata la violazione delle opere eseguite in assenza di titoli abilitativi, sia direttamente dal soggetto interessato o dall'avente titolo, senza la preventiva contestazione; tale istanza sarà trattata, per quanto concerne il procedimento amministrativo, ai sensi della legge 241/90 s.m.i. Rientrano nelle tipologie assoggettate ad Autorizzazione in sanatoria tutte le opere e le trasformazioni effettuate che risultano conformi alle disposizioni della Legge Forestale, nonché del Regolamento Forestale della Toscana e degli strumenti della pianificazione territoriale. Accertata la fattibilità tecnica della regolarizzazione proposta, con particolare riguardo all'eventuale pregiudizio dell'assetto idrogeologico complessivo dell'area oggetto dei lavori e stabilito che, nel contempo, non siano necessari lavori di ripristino dei luoghi e/o di "rimboschimento compensativo", si potrà procedere con l'emissione del provvedimento di pagamento della relativa sanzione amministrativa. La procedura complessiva di rilascio dell'autorizzazione in sanatoria risulta condizionata dal pagamento della sanzione amministrativa da parte del trasgressore e/o dell'obbligato in solido, ai sensi dell'art. 82 – sanzioni – della LRT 39/2000 s.m.i.. Alle domande di autorizzazione in sanatoria si applicano le stesse tempistiche e modalità procedurali stabilite dal Regolamento Comunale del Vincolo Idrogeologico relativamente alle domande di autorizzazione ordinaria.

Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria potrà essere condizionato, oltre al pagamento delle sanzioni amministrative di cui all'art. 82 sopra richiamato, anche all'attuazione del "rimboschimento compensativo", qualora necessario, così come disposto dall'art. 44 della legge regionale 39/2000 e dall'art. 81 del D.P.G.R. 48/R/2003, laddove sia stata attuata una trasformazione del bosco che ha comportato la sua eliminazione per una superficie superiore a 2000 metri quadrati.

#### **Art. 20 – Sanzioni**

La legge forestale, all'art. 81 - Vigilanza ed accertamento delle infrazioni – dispone, al co. 2, che per l'accertamento e la contestazione delle infrazioni si osservano le disposizioni della L. 24 novembre 1981, n. 689 – Modifiche al sistema penale - e al co. 3 individua puntualmente la competenza comunale.

Come disposto dall'art. 82 – Sanzioni – della L.R.T. 39/2000, per la violazione delle disposizioni di legge o del regolamento forestale deve applicarsi la seguente sanzione amministrativa:

- ***Pagamento di una somma minima di euro 240,00 e massima di euro 1.440,00 per ogni 1.000 mq di terreno, o frazione minore, ove sono state effettuate le trasformazioni dei boschi o le modifiche alla destinazione d'uso dei terreni vincolati o realizzate opere o movimenti di terreno o siano stati estirpati arbusti o cespugli senza la prescritta autorizzazione ovvero in difformità dalla stessa o dalle disposizioni contenute nel regolamento forestale.***

Secondo quanto disposto dall'art. 16 – pagamento in misura ridotta - della L. 24 novembre 1981, n. 689, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, pari al doppio dell'importo minimo, entro il termine di 60 giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione. Il pagamento in misura ridotta è ammesso anche nei casi in cui le norme antecedenti all'entrata in vigore della legge 689/1981 non consentivano l'oblazione.

Per le casistiche riportabili ai boschi percorsi dal fuoco, dovranno essere applicate le seguenti sanzioni amministrative individuate all'art. 82, co. 1, lett. a) della Legge Forestale:

- **Pagamento di una somma minima di € 600,00 e massima di € 3.600,00 per ogni 1.000 mq di terreno, o frazione minore, ove è stata effettuata la trasformazione dei boschi in altra qualità di coltura o in altra categoria di destinazione d'uso in deroga ai divieti di cui all'art. 76 co. 5 e all'art. 43 della Legge Forestale.**

#### **Art. 21 – Sanzioni Aggiuntive**

Nei casi in cui, a seguito della violazione delle disposizioni della Legge Forestale, del Regolamento Forestale, dell'autorizzazione o del piano dei tagli, o prescritte a seguito della presentazione della dichiarazione di taglio, **sono causati danni ai boschi ed alle aree forestali**, si applica la sanzione prevista dall'art. 84, co. 1 della Legge Forestale, ovvero una sanzione che va **dal doppio al sestuplo del valore medio di mercato delle piante tagliate o sradicate o del danno commesso**. Negli ulteriori casi di violazione citati nell'art. 84, si applicano le sanzioni previste nel medesimo articolo.

#### **Art. 22 – Procedimento di ripristino**

Nel caso di violazione delle disposizioni della legge forestale e/o del regolamento forestale e **qualora non ricorrano le condizioni di fattibilità tecnica per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria**, il Comune di Grosseto può prescrivere, in ottemperanza ai disposti dell'art. 85 della legge forestale, i lavori di ripristino, consolidamento o adeguamento che risultino necessari al fine di ricostituire il bosco, nei casi di competenza comunale e di assicurare, con altre opere o lavori, la stabilità dei suoli e la regimazione delle acque. Nel caso in cui i trasgressori o gli eventuali obbligati in solido non diano esecuzione ai provvedimenti di intimazione nei termini prescritti, l'Amministrazione Comunale provvede d'Ufficio alla progettazione, direzione ed alla esecuzione dei lavori in danno ai trasgressori e degli eventuali obbligati in solido, richiedendo agli stessi il deposito delle somme corrispondenti alla spesa prevista. Se i soggetti obbligati non provvedono al deposito delle somme entro i termini e con le modalità previste, la relativa riscossione è effettuata ai sensi della normativa vigente per l'esazione delle contribuzioni dirette. Per tali fini, l'Ufficio comunale competente può provvedere all'occupazione temporanea, anche di urgenza, dei terreni e degli altri beni su cui devono essere eseguiti i lavori, in ottemperanza ai disposti dell'art. 85 - Ripristino - co. 5 della Legge Forestale. Nel caso in cui i trasgressori o gli eventuali obbligati in solido non diano esecuzione ai provvedimenti di intimazione nei termini prescritti e sopra descritti, si riportano di seguito i disposti dell'art. 85 - Ripristino - co. 6 della Legge Forestale:

- ***I trasgressori o gli eventuali obbligati in solido che non provvedano nei termini prescritti all'esecuzione dei lavori di ripristino di cui sopra o alla presentazione del progetto esecutivo degli stessi, se richiesto, sono soggetti alla sanzione amministrativa da un minimo di euro 360,00 ad un massimo di euro 2.160,00 per ogni 1000 mq o frazione del terreno interessato dalla violazione.***

Anche per la casistica sopra riportata, è ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 24 novembre 1981, n. 689.

## **Parte III – Disposizioni finali**

### **Titolo I – Disposizioni generali**

#### **Capo I – Norme sostanziali, procedurali e disposizioni tecnico organizzative**

##### **Art. 23 – Modalità di corresponsione della sanzione/oblazione**

1. Ricorrendo i presupposti di accoglibilità dell'istanza di sanatoria/regolarizzazione per violazioni di norme urbanistico-edilizie, paesaggistiche, vincolo idrogeologico, recepiti, ove richiesto dalle normative vigenti, l'obbligatorio parere favorevole degli organi/enti competenti, la sanzione/oblazione, determinata nei modi illustrati dal presente regolamento, viene comunicata all'interessato, il quale deve provvedere alla sua corresponsione entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione indicante l'importo dovuto (*o in alternativa chiederne la rateizzazione entro lo stesso termine, secondo le modalità indicate al successivo comma 3 del presente articolo*). Il termine di trenta giorni è perentorio.

2. Nella comunicazione dell'importo l'interessato è messo al corrente del fatto che qualora trascorra senza esito di avvenuto pagamento il termine specificato, essendo il pagamento della sanzione/oblazione uno dei necessari presupposti all'eventuale esito positivo finale, la procedura si concluderà negativamente e l'istanza di sanatoria/regolarizzazione sarà respinta a tutti gli effetti, conseguentemente:

- qualora sia stata già emessa ordinanza di remissione in pristino (*e sospesa in attesa dell'esito della procedura di sanatoria/regolarizzazione attivata*) essa tornerà ad essere pienamente efficace ed eseguibile, dalla data del rigetto dell'istanza;
- qualora l'ordinanza di remissione in pristino non sia stata ancora emessa, si procederà in tal senso, e il ripristino dovrà essere eseguito nel termine perentorio indicato nell'ordinanza (*ordinariamente 90 gg*).

3. Per importi complessivi pari o superiori a 4.000,00 € da versare al Comune per sanzioni/oblazioni, contributi concessori, monetizzazioni e diritti, potrà essere richiesto il pagamento rateizzato da parte di colui che produca, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione della somma dovuta, garanzia fideiussoria contestualmente alla richiesta di rateizzazione e ricevuta di pagamento della prima rata pari ad almeno un quarto della somma dovuta; sono ammesse non più di ulteriori sei rate a cadenza semestrale. La concessione di rateizzazione nei confronti di enti ed amministrazioni pubbliche non è condizionata dal rilascio di garanzia fidejussoria.

La garanzia fidejussoria è pari al 100% della somma complessiva effettivamente dilazionata oltre gli interessi calcolati come di seguito illustrato. A copertura della somma rateizzata sono accettate esclusivamente polizze fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli artt. 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia. In ordine alle condizioni obbligatorie della fidejussione si rinvia alle disposizioni dell'articolo 19<sup>8</sup> "Contributo del permesso di costruire" dell'Allegato B del Regolamento igienico edilizio del Comune, con riferimento al comma 4, in quanto compatibili. In caso di mancato pagamento entro il termine di scadenza delle singole rate, l'Ente procede al recupero delle somme inavase inviando senza ritardo richiesta di escussione diretta alla Compagnia garante, senza preventiva diffida del debitore, richiedendo il versamento della rata scaduta, entro quindici giorni dalla notifica della richiesta. Nel caso in cui la Compagnia garante non provveda ad effettuare il pagamento entro il termine indicato di quindici giorni, l'Ente procederà a recuperare le somme a credito presso il debitore e in co-obbligazione presso la Compagnia garante, richiedendo il pagamento dell'importo delle rate scadute. Decorso inutilmente tale ultimo termine, l'Ente procederà al recupero forzoso del credito.

Sulle somme il cui pagamento è stato rateizzato sono applicati gli interessi nella misura pari all'interesse legale, ai sensi dell'art. 1282, comma 1, codice civile. In ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento.

Per le istanze di condono edilizio le rateizzazioni sono disciplinate dalla normativa straordinaria.

4. La facoltà di rateizzazione non è applicabile al pagamento di una somma in misura ridotta delle sanzioni del vincolo idrogeologico, consentito dall'art. 16 della L. 24 novembre 1981 n. 689, e nel presente regolamento disciplinato alla Parte II – Titolo IV – Capo I; pertanto il pagamento in misura ridotta deve avvenire, in un'unica soluzione.

#### **Art. 24 – Ulteriori norme di applicazione generale**

1. Eventuali ulteriori casi non immediatamente riconducibili nella casistica di cui ai punti precedenti saranno di volta in volta assimilati, per analogia, ai criteri già esposti.

---

<sup>8</sup> Estratto dal c. 4 dell'art. 19 "Contributo del permesso di costruire" Le polizze dovranno contenere le seguenti clausole obbligatorie:

- a) Irrevocabilità della polizza senza il consenso dell'Ente garantito, con l'obbligo di richiedere la voltura della stessa, in caso di mutamenti nella titolarità della pratica edilizia;
- b) Elezione di domicilio della Compagnia garante nella giurisdizione della Corte di Appello di Firenze, ai sensi dell'Art. 1943 del C.C.;
- c) Obbligo per la Compagnia garante di provvedere al pagamento delle rate scadute, senza aggravio delle sanzioni previste nell'art. 192 L.R.T. 65/2014, dietro semplice richiesta di escussione dell'Ente, entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta, con espresso avviso che in caso di ritardato pagamento saranno addebitate le sanzioni sopra menzionate con decorrenza dalla scadenza delle singole rate inavase.

2. La sanzione minima, per qualsiasi intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico che sia percepibile, e non rientri quindi nella casistica di cui all'art. 149 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, è di euro **1032,00**
3. Ogni perizia eventualmente necessaria a qualsiasi determinazione di costo è effettuata dall'Ufficio comunale con riferimento ai prezziari e criteri normalmente seguiti nei procedimenti di progettazione, realizzazione, affidamento di Lavori Pubblici. A richiesta potranno essere presentate perizie debitamente asseverate prodotte dai tecnici rilevatori.
4. La determinazione della sanzione oggetto del presente regolamento quando riguarda uno specifico profilo dell'abuso, derivante dal ricadere l'immobile in zona vincolata, può non escludere altre eventuali sanzioni riguardanti ulteriori profili (ad esempio la sanzione per l'abuso paesaggistico quella per il profilo urbanistico-edilizio della questione).
5. La sanzione/oblazione si applica per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento con relative pertinenze e spazi accessori di uso esclusivo, così come accatastata o suscettibile di accatastamento indipendentemente dal numero di abusi commessi in relazione alla stessa. Relativamente ai fabbricati rurali il numero delle sanzioni/oblazioni forfettarie da versare sarà coincidente al numero dei fabbricati oggetto di sanatoria. Per quanto riguarda gli interventi con cui si è determinato esclusivamente un aumento del numero di unità immobiliari, il numero delle sanzioni/oblazioni forfettarie sarà pari alla differenza tra il numero di unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti ante intervento.
6. Gli importi delle oblazioni di cui al 5° comma dell'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 non potranno essere in alcun caso inferiori agli importi delle sanzioni previste al 6° comma del medesimo articolato.
7. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in luogo del ripristino di uno stato conforme (*cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso*) per la dimostrazione che la demolizione dell'immobile o porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e/o che non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi, i richiedenti devono produrre apposita perizia giurata presso il Tribunale a firma di un tecnico abilitato, corredata da idonea documentazione tecnica. Il richiedente dovrà produrre ogni ulteriore documento che verrà richiesto a supporto e/o consentire l'accesso ai luoghi per eventuali verifiche, accertamenti che l'ufficio riterrà necessari per la relativa validazione.

## Capo II – Norme finali

### **Art. 25 – Disposizioni sull'entrata in vigore, di coordinamento normativo, abrogative.**

1. Il presente regolamento entra in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo pretorio on line insieme alla deliberazione Consiliare di approvazione.
2. Le disposizioni sostanziali e procedurali del presente regolamento si applicano ai procedimenti, rientranti nell'ambito di applicazione, avviati successivamente alla sua entrata in vigore. Ai procedimenti ancora pendenti all'entrata in vigore, non definiti con provvedimento formale, si applicano, su istanza dell'interessato, le presenti disposizioni regolamentari ove più favorevoli all'interessato.

3. Dall'entrata in vigore del regolamento è abrogata, in particolare, la "Disciplina di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R.T. 1/2005, delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e L. n. 308/04 e delle sanzioni amministrative pecuniarie conseguenti alla realizzazione degli interventi e /o opere abusive in area vincolata ai sensi della L.R.T. n. 39/00 e del Reg.to Forestale D.P.G.R. n. 48/R/03", approvata con deliberazione di C.C. n. 34 del 17/04/2008 ed ogni disposizione normativa comunale contrastante.

**Art. 26 – Disposizioni di rinvio**

1. L'applicazione della disciplina sanzionatoria deve garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia in territorio vincolato e non; pertanto i richiami alla normativa nazionale o regionale sono rinvii dinamici. Le norme sovraordinate sopravvenute all'entrata in vigore del presente regolamento saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse.

2. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia, dinamicamente intesa.

**Allegato C al D.P.R. 138/98 – NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)**

Criteri generali.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" - *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* - e "P" - *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo*:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T" - *unità immobiliari a destinazione terziaria*:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.