



Città di Grosseto

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 110 del 23/12/2025

OGGETTO: REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI GROSSETO - AGGIORNAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PRIVO DI SCHEDA E MODIFICA CLASSIFICAZIONE EDIFICI ATTRIBUITA DAL R.U.

L'anno 2025 il giorno 23 del mese di Dicembre alle ore 09:00 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Presenti alla votazione:

Nome	P	A	Nome	P	A
VIVARELLI COLONNA ANTONFRANCESCO	X		GABBRIELLI AMEDEO	X	
TURBANTI FAUSTO	X		BARTALUCCI MANUELE (FdI)	X	
PETTRONE ANGELO	X		PIZZUTI VALERIO		X
CIUCCHI FRANCESCA		X	CULICCHI LEONARDO		X
VASELLINI ANDREA	X		BARTOLINI DAVIDE		X
CERBONI GIACOMO		X	CIRILLO CIRO		X
TORNUSCIOLI GINO	X		BARTALUCCI MANUELE (PD)		X
BRAGAGLIA ALESSANDRO		X	ROSINI STEFANO		X
BALDI LUDOVICO	X		BERNARDINI RITA		X
PIERACCINI ALFIERO	X		BUGGIANI CECILIA		X
LAURETANO LORENZO	X		CAPONE GABRIELLA		X
GUIDONI ANDREA	X		DE MARTIS CARLO		X
BACCETTI SIMONETTA	X		DEL SANTO MARILENA		X
SERRA PAOLO	X		GORI GIACOMO		X
PEPI FRANCESCA	X		GAVIANO AMELIA		X
MANZO ANNALISA	X		CIARAMELLA OLGA		X
VITALE LUCA	X				

CONSIGLIERI ASSEGNAZI: 33

PRESENTI: 20

ASSENTI: 13

Presidente del Consiglio: Fausto Turbanti

Segretario Generale: Simone Cucinotta

Scrutatori: Lauretano Lorenzo, Rosini Stefano, Francesca Ciucchi.

Il Presidente del Consiglio, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con D.C.C. nn. 48/2013, 35/2015 e 115/2015 è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, ai sensi degli artt. 17 e 18 della LRT 1/2005 e s.m.i. e procedure di VAS, art. 24 LRT 10/2010 e s.m.i;

Dato atto che per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, mentre in zona urbana il processo di classificazione può definirsi completato alla data di approvazione del RU, per i manufatti esistenti nel Territorio Aperto è stato svolto un censimento “a campione”, in considerazione del gran numero di strutture presenti che, comunque, hanno generalmente caratteristiche architettonico-tipologiche tipiche dell’edilizia rurale del Territorio Aperto;

Rilevato che il Regolamento Urbanistico, ai sensi del combinato disposto degli artt. 81, 87 e 87bis delle NTA, prevede che agli edifici legittimamente concessionati alla data di entrata in vigore dell’atto di governo del territorio che non risultano censiti all’interno delle schede del patrimonio edilizio esistente può essere attribuita, con deliberazione di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, la classificazione a seguito di presentazione da parte dei soggetti interessati di idonea documentazione tecnica;

Precisato che ai sensi dell’art. 81, comma 12 delle NTA di RU, in mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l’attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi;

Considerato che il Servizio Edilizia Privata ha trasmesso al Servizio Pianificazione Urbanistica alcune richieste di classificazione per edifici non schedati nel Regolamento Urbanistico che devono essere oggetto di interventi edilizi e per i quali risulta quindi indispensabile l’attribuzione della predetta classificazione;

Considerato altresì che sono state presentate da tecnici incaricati o da privati cittadini ulteriori richieste di classificazione di edifici non schedati e richieste di modifica della classe attribuita all'edificio;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1500 del 3/12/2013, con la quale si chiariscono i criteri interpretativi da adottare relativamente alla classificazione di fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle N.T.A. di R.U. ricadenti in area agricola ed urbana;

Dato atto che in fase istruttoria è stata verificata l'attribuzione delle invarianti strutturali definite dal Regolamento Urbanistico;

Viste le seguenti richieste di classificazione di edifici non schedati e di modifica della classe di intervento attribuita dal Regolamento Urbanistico:

- vista la richiesta di modifica della classe di intervento prot. n. 23796/2025, presentata per edificio UV. n. 105236 censito al NCEU F. 59, part. 251, alla quale per mero errore era stata assegnata, con D.C.C. n. 57/2025, la classe di intervento 7;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 83748/2025, presentata per edificio UV. n. 146211 censito al NCEU F. 93, part. 417;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 105889/2025, presentata per edificio n. 9296 di cui UV. n. 127138, UV. n. 127125, UV. n. 127128, UV. n. 127130 e UV. n. 127136, censito al NCEU F. 94, part. 156;
- richiesta di revisione della classe di intervento prot. n. 109496/2025, presentata per edificio UV. n. 129195, censito al NCEU F. 90, part. 90;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 144061/2025, presentata per edificio UV. n. 119143, UV. n. 119142 e UV. n. 119154 censito al NCEU F. 94, part. 160 sub 1;
- richiesta di revisione della classe di intervento prot. n. 125645/2025, presentata per edificio n. 201 di cui UV. n. 124182, UV. n. 124183, UV. n. 129944, UV. n. 130652 e UV. n. 130658, censito al NCEU F. 90, part. 26;
- richiesta di assegnazione della classe di intervento prot. n. 145522/2025, presentata per edificio UV. n. 118154, censito al NCEU F. 76, part. 754;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 155409/2025, presentata per edifici n. 11127 e n. 7355 di cui UV. n. 122479 e UV. n. 122478, e edifici n. 11128 e n. 11129 di cui UV. n. 115189 e UV. n. 115188 censiti al NCEU F. 41, part. 10;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 163116/2025, presentata per edificio UV. n. 105943 e UV. 105944, censito al NCEU F. 130, part. 237;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 86417/2025, presentata per edificio UV. n. 143476, censito al NCEU F. 72, part. 842;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 104777/2025, presentata per edificio UV. n. 111092, censito al NCEU F. 139, part. 2714;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot.lli nn. 109710 e 109712/2025, presentata per edificio UV. n. 143391 n. 143392 censito al NCEU F. 72, part.lle 578 e 787;
- richiesta di modifica della classe di intervento prot. n. 141259/2025, presentata per edificio UV. n. 1219 censito al NCEU F. 91, part. 256;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 153775/2025, presentata per edificio UV n. 100038 e UV. n. 100037 censito al NCEU F. 78, part. 71;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 154024/2025, presentata per edificio UV. n. 112253 censito al NCEU F. 99, part. 534;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 162622/2025, presentata per edificio UV. n. 145203 censito al NCEU F. 64, part. 585;

Vista l'Istruttoria Tecnica che attribuisce la classe agli edifici non classificati o ne modifica quella attribuita dal R.U., di cui alle istanze sopra elencate (**Allegato n. 1**);

Precisato che il presente provvedimento costituisce un aggiornamento dell'attribuzione di classificazione ad edifici non classificati dal R.U., o da esso classificati diversamente, alcuni anche oggetto di interventi edilizi in corso;

Preso atto che, in data 19/12/2025, la IV Commissione Consiliare ha esaminato la proposta deliberativa;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, non avendo l'atto rilevanza contabile, che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 81, 87 ed 87bis delle NTA del Regolamento Urbanistico;

DELIBERA

1. di dare atto, ai sensi del combinato degli artt. 81, 87 ed 87bis delle NTA del Regolamento Urbanistico, che agli edifici di cui alle istanze in premessa, legittimamente concessionati alla data di entrata in vigore dell'atto di governo del territorio, che non risultano censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente e/o che sono censiti, ma per i quali è stata chiesta una classe diversa da quella assegnata dal R.U., e che sono, o meno, oggetto di intervento edilizio, è attribuita, secondo quanto risulta dal documento della relativa "Istruttoria Tecnica" (**Allegato n. 1**), la classificazione che segue:

- vista la richiesta di modifica della classe di intervento prot. n. 23796/2025, presentata per edificio UV. n. 105236 censito al NCEU F. 59, part. 251, alla quale per mero errore era stata assegnata, con D.C.C. n. 57/2025, la classe di intervento 7:

fabbricato UV. n. 105236 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 83748/2025, presentata per edificio UV. n. 146211 censito al NCEU F. 93, part. 417:

fabbricato UV. n. 14621 classe 7

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 105889/2025, presentata per edificio n. 9296 di cui UV. n. 127138, UV. 127125, UV. 127128, UV. 127130 e UV. 127136, censito al NCEU F. 94, part. 156:

edificio n. 9296 UV. nn. 127138, 127125,
127128, 127130 e 127136 classe 6

- richiesta di revisione della classe di intervento prot. n. 109496/2025, presentata per edificio UV. n. 129195, censito al NCEU F. 90, part. 90:

fabbricato UV. n. 129195 classe 3

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 144061/2025, presentata per edificio UV. n. 119143, UV. 119142 e UV. 119154 censito al NCEU F. 94, part. 160 sub 1:

fabbricato UV. nn. 119143, 119142 e 119154 classe 7

- richiesta di revisione della classe di intervento prot. n. 125645/2025, presentata per edificio n. 201 di cui UV. n. 124182, UV. n. 124183, UV. n. 129944, UV. n. 130652 e UV. n. 130658, censito al NCEU F. 90, part. 26:

edificio n. 201 UV. nn. 124182, 124183, 129944

130652 e 130658 classe 5

- richiesta di assegnazione della classe di intervento prot. n. 145522/2025, presentata per edificio UV. n. 118154, censito al NCEU F. 76, part. 754:

fabbricato UV. n. 118154 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 155409/2025, presentata per edifici n. 11127 e n. 7355 di cui UV. n. 122479 e UV. n. 122478, e edifici n. 11128 e n. 11129 di cui UV. n. 115189 e UV. n. 115188 censiti al NCEU F. 41, part. 10:

edifici nn. 11127 e 7355

UV. nn. 122479 e 122478 classe 4

edifici nn. 11128 e 11129

UV. nn. 115189 e 115188 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 163116/2025, presentata per edificio UV. n. 105943 e UV. 105944, censito al NCEU F. 130, part. 237:

fabbricato UV. n. 105943 classe 6

fabbricato UV. n. 105944 classe 7

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 86417/2025, presentata per edificio UV. n. 143476, censito al NCEU F. 72, part. 842:

fabbricato UV. n. 143476 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 104777/2025, presentata per edificio UV. n. 111092, censito al NCEU F. 139, part. 2714:

fabbricato UV. n. 111092 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot.lli nn. 109710 e 109712/2025, presentata per edificio UV. n. 143391 n. 143392 censito al NCEU F. 72, part.lle 578 e 787:

fabbricato UV. n. 143391 classe 6

fabbricato UV. n. 143392 classe 6

- richiesta di modifica della classe di intervento prot. n. 141259/2025, presentata per edificio UV. n. 1219 censito al NCEU F. 91, part. 256:

fabbricato UV. n. 1219 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 153775/2025, presentata per edificio UV. n. 100038 UV. n. 100037 censito al NCEU F. 78, part. 71:

fabbricato UV. n. 100038 e 100037 classe 2

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 154024/2025, presentata per edificio UV. n. 112253 censito al NCEU F. 99, part. 534:

fabbricato UV. n. 112253 classe 6

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 162622/2025, presentata per edificio UV. n. 145203 censito al NCEU F. 64, part. 585:

fabbricato UV. n. 145203 classe 6

2. di dare atto che, ai sensi dei succitati articoli delle NTA di R.U., il presente provvedimento non costituisce variante al Regolamento Urbanistico stesso e che, conseguentemente alle determinazioni assunte, si provvederà alla modifica ed all'aggiornamento degli elaborati del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente;

3. di dare atto che l'Allegato n. 1 costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed il file, firmato digitalmente dai Tecnici Istruttori, è conservato agli atti del fascicolo presso il Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica;

4. di dare atto che il presente provvedimento sarà trasmesso al Servizio Edilizia Privata e al Servizio Vincoli e Territorio Aperto.

Si riporta il verbale sintetico della seduta, integralmente presente agli atti in forma di registrazione audio/video.

Relaziona l'assessore Rossi.

Non avendo alcuno chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 17 voti favorevoli (Sindaco Vivarelli Colonna e consiglieri Baccetti, Baldi, Bartalucci-FdI, Ciaramella, Gabbielli, Guidoni, Lauretano, Manzo, Pepi, Pettrone, Pieraccini, Serra, Tornusciolo, Turbanti, Vasellini e Vitale) e 3 astensioni (Buggiani, Cirillo e Rosini).

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio
Fausto Turbanti
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale
Simone Cucinotta