



**Comune di Grosseto**

*Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 18\_2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un manufatto posto in Grosseto, loc. Podere Maganza, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetrica:**

**u.v. 146211 – attualmente senza attribuzione di classe**

**Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 93 p.lla 417

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 19/06/2025 prot.83748, si mette in evidenza quanto segue.
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad “verde privato vincolato”, disciplinata all'art.93 delle NTA del RU;
- Verificato che il manufatto non è interessato dalla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, dello stesso, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico non assegna al manufatto una classe di intervento;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana e valutate le caratteristiche e la destinazione del manufatto stesso;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 146211 – classe 7**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

15/10/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

## **ISTRUTTORIA** scheda n. 21\_2025

**Oggetto: richiesta di assegnazione della classe di intervento ad un edificio esistente posto in via Scansanese, Comune di Grosseto (GR), ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Edificio n°9296 di cui:**

**Unità Volumetriche:**

- **u.v.127138 - attualmente in classe provvisoria g**
- **u.v. 127125 - attualmente in classe provvisoria g**
- **u.v. 127128 - attualmente in classe provvisoria g**
- **u.v. 127130 - attualmente in classe provvisoria g**
- **u.v. 127136 - attualmente in classe provvisoria g**

**Pratica in itinere: P.E. 4487/2025**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.94 p.lla 156

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 06/08/2025 prot.105889 e successiva integrazione del 16/10/2025 prot.138480, si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad “area ad esclusiva funzione agricola”, disciplinata all'art.122 e 123 delle NTA del RU;
- Verificato che il fabbricato non ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna alle unità volumetriche del fabbricato classe provvisoria g;
- Valutata la documentazione prodotta, allegata all'istanza;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;

- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Edificio n°9296 di cui:**

**Unità Volumetriche:**

- **u.v.127138 – classe 6**
- **u.v. 127125 – classe 6**
- **u.v. 127128 – classe 6**
- **u.v. 127130 – classe 6**
- **u.v. 127136 – classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

29/10/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

### ISTRUTTORIA scheda n. 22\_2025

**Oggetto: richiesta di revisione e attribuzione della classe di intervento per un edificio esistente posto in Grosseto, via don Minzoni, Comune di Grosseto, ai sensi dell'Art. 87 bis delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche oggetto di revisione:**

- (edificio n. 182)

**u.v. 129195**

**Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 90 p.la 90

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 13/08/2025 prot.109496, si mette in evidenza quanto segue.
- Constatato che l'edificio di cui trattasi è ricompreso in area urbana “*tessuto storico*”, disciplinata all'art. 72 delle NTA del Regolamento Urbanistico ed ad esso è stata attribuita classe 2;
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi, ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare ad “insediamenti aggregati e sparsi” di cui all'art. 59 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- Constatato che il contesto urbano in cui si inserisce il fabbricato fa parte del primo sviluppo della città al di fuori delle Mura Medicee, ordinato sia dal punto di vista infrastrutturale, con particolare riferimento all'organizzazione seriale delle piazze rispetto alla viabilità esistente, sia dal punto di vista delle tipologie edilizie che rappresentano un sistema ordinato e coerente dal punto di vista architettonico ben definito.
- Rilevato che il fabbricato di cui trattasi era già individuato nel Piano Samonà del 1991 come edificio di pregio, disciplinato da una normativa che prevedeva la conservazione dei caratteri esteriori;
- Verificato quindi che l'edificio presenta elementi di interesse sotto il profilo architettonico e morfologico e risulta in rapporto di coerenza ed equilibrio con il contesto urbano di riferimento;
- Constatato che sono inseriti in classe 2 di cui all'art.83 delle vigenti NTA di RU, gli “*edifici e/o complessi edilizi di speciale interesse originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Sono altresì collocati in classe 2 gli edifici e i complessi edilizi presenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 70 appartenenti agli elenchi catalografici elaborati dalla soprintendenza*”

*competente territorialmente, nonché gli edifici o complessi edilizi di proprietà e destinazione pubblica da almeno settanta anni nelle more delle verifiche di legge da operare da parte della soprintendenza stessa. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio aperto e/o del sistema insediativo”;*

- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che l'edificio in oggetto, come si evince dalla documentazione allegata all'istanza di riclassificazione, è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale che si inserisce in un contesto dove sono comunque presenti edifici esistenti al 1954 *“che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale”* ed esso stesso ne rappresenta la caratteristica;
- Constatato quindi che l'edificio, non presenta caratteristiche proprie tali da giustificare la sua collocazione in classe 2 e che pertanto appare ragionevole una modifica della classe precedentemente attribuita;
- Verificato inoltre che l'immobile, sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto urbano di riferimento;
- Valutato che gli edifici di classe 3 come indicato all'art.84 delle NTA di RU sono “edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale”;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;
- 

#### **SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Unità Volumetriche oggetto di revisione:**

- (edificio n.182)

**u.v. 129195 – classe 3**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

10/11/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

---

### ISTRUTTORIA scheda n. 25\_2025

**Oggetto: richiesta di revisione e attribuzione della classe di intervento per edifici esistenti posto in Grosseto, via Roma, Comune di Grosseto, ai sensi dell'Art. 87 bis delle NTA di R.U.**

#### Unità Volumetriche oggetto di revisione:

– (edificio n. 201)

**u.v. 124182**

**u.v. 124183**

**u.v. 129944**

**u.v. 130652**

**u.v. 130658**

**Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 90 p.lla 26

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 22/09/2025 prot.125645 e successiva integrazione, si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che l'edificio di cui trattasi è ricompreso in area urbana “*tessuto storico*”, disciplinata all'art. 72 delle NTA del Regolamento Urbanistico, che prescrive già degli elementi di tutela per i fabbricati inseriti in tale contesto);
- Constatato che all'edificio di cui trattasi è stata attribuita classe 3;
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi, ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare ad “insediamenti aggregati e sparsi” di cui all'art. 59 delle NTA del Regolamento Urbanistico e che la stessa invariante prescrive la tutela per elementi caratterizzanti gli edifici del contesto;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che l'edificio in oggetto, come documentato, nella relazione tecnica allegata all'istanza di richiesta di riclassificazione, pur essendo un edificio esistente al 1954, “*è però del 1953 con abitabilità e fine lavori del 1954, che ha portato ad una ristrutturazione dell'intero edificio con un ampliamento sostanziale. Una serie di interventi successivi hanno modificato ancora l'edificio con vari frazionamenti e cambi di destinazione d'uso portando ad un organismo edilizio sostanzialmente diverso, che mantiene l'originalità solamente per quanto riguarda i prospetti principali su via Roma e via Bolzano*”.



- Valutato che gli edifici di classe 3 come indicato all'art.84 delle NTA di RU sono *“edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale”*;
- Constatato quindi che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non è quindi depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in classe 3 e che pertanto appare ragionevole una modifica della classe precedentemente attribuita;
- Verificato inoltre che l'immobile, sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto urbano di riferimento;
- Valutato che gli edifici di classe 5 come indicato all'art.85 delle NTA di RU sono *“edifici di varia tipologia [...] unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva l 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano i rurale di riferimento.[...]”*;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

#### **SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Unità Volumetriche oggetto di revisione:**

- **(edificio principale n.201)**

**u.v. 124182 – classe 5**

**u.v. 124183 – classe 5**

**u.v. 129944 – classe 5**

**u.v. 130652 – classe 5**

**u.v. 130658 – classe 5**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

09/12/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

---

**ISTRUTTORIA** scheda n. 27\_2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento a dei manufatti posti in Grosseto, loc. la Steccaia, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetrica:**

**u.v. 119143**

**u.v. 119142**

**u.v. 119154**

**Pratica in itinere: P.E. 2645\_2025**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.94 p.lla 160 sub.1 (ad oggi)

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 28/10/2025 prot.144061 e successiva integrazione, si mette in evidenza quanto segue.
- Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad "esclusiva funzione agricola", disciplinata all'art.122 e 123 delle NTA del RU;
- Verificato che i manufatti non sono interessati dalla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sui manufatti in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Precisato che sull'area grava il vincolo dovuto all'art.142, lett, c) del D.Lgs.42/2004
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna ai manufatti una classe di intervento provvisoria g;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana e valutate le caratteristiche e la destinazione del manufatto stesso;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 119143 – classe 7**

**u.v. 119142 – classe 7**

**u.v. 119154 – classe 7**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

10/12/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

---

## **ISTRUTTORIA** scheda n. 28\_2025

**Oggetto: richiesta di assegnazione della classe di intervento ad un edificio esistente posto in via Scansanese, Comune di Grosseto (GR), ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 118154**

**Pratica in itinere: cila per modifiche interne**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.76 p.lla 754

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 30/10/2025 prot.145522 e successiva integrazione ricevuta in data 10/11/2025 prot.155643, si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad “area ad tessuto consolidato”, disciplinata all'art.74 delle NTA del RU;
- Verificato che il fabbricato ricade non in area sottoposta alla disciplina delle invariants strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna al manufatto classe di intervento provvisoria g;
- Valutata la documentazione prodotta allegata all'istanza;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 118154 - classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

21/11/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 31\_2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un complesso di edifici posti in Grosseto, loc. il Serpaio, Strada dei Ruderì, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Edifici n.11127 e n.7355** (edifici destinati ad alloggi e attività connesse alle funzioni agricole)

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 122479**

**u.v. 122478**

**Edifici n.11128 e n.11129** (annessi per attività agricole)

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 115189**

**u.v. 115188**

**Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.41 p.la 10

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 10/11/2025 prot.155409 e successiva integrazione, si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che l'edificio di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad "esclusiva prevalente agricola", disciplinata all'art.122 e 124 delle NTA del RU;
- Verificato che il fabbricato n.11127 (u.v.122479) ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare ad "insediamenti aggregati e sparsi" di cui all'art. 59 delle NTA del Regolamento Urbanistico, mentre gli altri edifici non sono ricadono in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali;
- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sui manufatti in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Precisato che sull'area grava il vincolo dovuto all'art.142, lett, c) del D.Lgs.42/2004 e il vincolo dovuto all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 di cui al DM 28/07/1971 "Zona di Roselle";
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna all'edificio n.11127 (u.v. 122479) classe di intervento provvisoria d, all'edificio 7355 (u.v. 122478) classe di intervento provvisoria c e agli altri due edifici una classe di intervento provvisoria g;
- Preso atto delle dichiarazioni contenute nell'istanza di assegnazione della classe della classe, relativamente all'epoca di costruzione di tali manufatti, all'utilizzo degli

edifici n.11127(u.v. 122479) e 7355 (u.v. 122478) come alloggi e agriturismo oltre alle funzioni legate all'azienda agricola e all'utilizzo degli edifici n.11128 (u.v. 115189) e 11129 (u.v. 115188) per la conduzione dell'azienda agricola, utilizzati infatti come magazzini, depositi di prodotti agricoli e e stalla (identificati catastalmente con classe D10);

- Verificato che l'edificio 7355 (u.v. 122478) insieme all'edificio n.11127 (u.v. 122479) era stato individuato come edificio con caratteri architettonici significativi nel Piano del Territorio aperto, Variante al P.R.G.;
- Valutato inoltre che l'edificio n.7355 (u.v. 122478) ha subito piccole modifiche nel tempo che ne hanno alterato alcune caratteristiche, ma che lo stesso mantiene la sua identità peculiare e l'assetto morfologico come l'edificio n.11127 (u.v. 122479) ;
- Verificato inoltre che gli edifici sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto agricolo di riferimento;
- Messo in evidenza che secondo l'art.87 delle NTA del R.U. *“e’ attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all’anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.”*
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l’altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all’art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana e valutate le caratteristiche e la destinazione del manufatto stesso;
- Evidenziato che, 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;

## **SI PROPONE L’ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Edifici n.11127 e n.7355** (edifici destinati ad alloggi e attività connesse alle funzioni agricole)

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 122479 – classe 4**

**u.v. 122478 – classe 4**



**Edifici n.11128 e n.11129 (annessi per attività agricole)**

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 115189 – classe 6**

**u.v. 115188 – classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

03/12/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

### ISTRUTTORIA scheda n. 33/2025

**Oggetto:** richiesta di attribuzione della classe di intervento a parte di un edificio e ad un manufatto posto in Grosseto, loc. Principina terra, Strada dei pozzi, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

#### Unità Volumetrica:

**u.v. 105943 – fabbricato principale (Podere sant'Isidoro)**

**u.v. 105944 – annesso**

**Pratica in itinere:** no

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 130 p.lla 237 (in riferimento a tutti i subalterni i dell'intero fabbricato principale Podere Sant'Isidoro) e p.lla 280

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 26/11/2025 prot.163116, si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad “area ad esclusiva funzione agricola”, disciplinata all'art.122 e 123 delle NTA del RU;
- Verificato che i manufatti sono interessati dalla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico di cui all'art.59 “insediamenti e tracciati viari presenti al 1942” e art.66 “sistema insediativo della bonifica” ;
- Visto che il fabbricato principale era già stato oggetto di attribuzione della classe di intervento, come indicato nella relazione allegata all'istanza, *“la DCC 27/2021 ha attribuito la classe 6 alla u.v. 105943, esclusivamente alla porzione identificata dai dati catastali fg 130 particella 237 sub.1 “;*
- Visto che, nella relazione allegata all'istanza si indica, che *“rislutano privi di classificazione gli immobili catastalmente individuati al fg. 130 particella 237 sub. 5 (restante piano terra del fabbricato principale) e particella 280 sub.4 (annesso), rispettivamente parte della u.v.105943 e 105944” e “visto che il piano primo della proprietà è già stato inserito in classe 6, si ritiene congruo inserire l'intera proprietà {...} nella medesima classe”;*
- Visto quanto indicato nell'istruttoria n.08/2021 allegata alla DCC 27/2021, in particolare:
  - “constatato altresì che il manufatto denominato Podere Sant'Isidoro venne edificato come Podere Ente Maremma e che nel tempo è stato oggetto di molti interventi che ne hanno modificato l'assetto originario”;*
  - *“visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente che prevede, per i manufatti ex Ente Maremma di cui al comma 1, lett. A, qualora venga dimostrato con opportuna documentazione fotografica, storica e progettuale, che nel tempo siano stati oggetto di interventi*

*edilizi modificativi dell'aspetto esteriore, tali da far perdere all'edificio le caratteristiche storico-testimoniali (edifici diacronici), può essere assegnata previa valutazione del competente ufficio la classe 6, in quanto non più opportuni gli obiettivi di tutela previsti dalla classe 5”;*

*- “Verificato che il manufatto sembra appartenere alla tipologia "Bellosguardo”;*

- Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sul fabbricato in oggetto e l'assenza, dello stesso, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto di quanto esposto sopra;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana e valutate le caratteristiche e la destinazione del manufatto stesso;
- Evidenziato che, 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;

## **SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 105943 – fabbricato principale - classe 6**

**u.v. 105944 – annesso - classe 7**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

10/12/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Sara Lotti

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

### ISTRUTTORIA scheda n. 19/2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti a Grosseto, complesso residenziale "Il Borgo" ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche: 143476**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 72 p.lla 842

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 25/06/2025 prot. 86417;
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso nel Tessuto consolidato unitario, disciplinato all'art. 75 delle NTA;
- Verificato che il fabbricato in oggetto non è attualmente classificato;
- Dato atto che Lo stato legittimo dell'immobile è definito dalla P.E. 2017/229 (variante della P.E. 2014/1198) e fa parte della lottizzazione Il Borgo di cui alla previgente pianificazione;
- Dato atto che il fabbricato di cui trattasi NON è ricompreso in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**U.V. 143476 - classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

05/11/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

Settore Servizi per le imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

**ISTRUTTORIA** scheda n. 20/2025

**Oggetto:** richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti in Loc. Principina a Mare, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

**Unità Volumetriche:** u.v. 111092

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 139 p.la 2714

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 104777/25;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi, destinato a punto di ristoro di cui alla concessione demaniale marittima n. 11/2009 e posto in via dell'Orata in loc Principina a mare e con identificativo demaniale OE 00120 è ricompreso dal vigente RU nell'Area di riqualificazione RQ\_01TA "Pineta Marina – Principina ";
- Constatato altresì che l'immobile fu autorizzato con concessione n. 132 del 08/03/1989 e successive varianti n. 312 e 313 del 13/07/1990 e che risulta inserito nella classe provvisoria "g";
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariants strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico "Il Sistema Dunale" di cui all' art. 61 delle NTA;
- Verificato inoltre che l'immobile, sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto di riferimento e che non presenta particolari valori architettonici da tutelare;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

### **SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 111092 classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

05/11/2025

L'Istruttore Tecnico

Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

**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.**



## Comune di Grosseto

*Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 23/2025 e 24/2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti a Grosseto, Il Borgo ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche: 143391 e 143392**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 72 p.lla 578 e 787

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 109710/2025 e prot. 109712/2025
- Constatato che i fabbricati di cui trattasi sono ricompresi nel Tessuto consolidato unitario, disciplinato all'art. 75 delle NTA del vigente RU;
- Verificato che i fabbricati in oggetto non risultano attualmente classificati;
- Dato atto che gli immobili fanno parte della lottizzazione "Il Borgo" di cui alla previgente pianificazione;
- Dato atto che i fabbricati di cui trattasi NON sono ricompresi in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**U.V. 143391 - classe 6**

**U.V. 143392 - classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

11/11/2025

L'Istruttore Tecnico  
Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio*  
*Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 25/2025

**Oggetto: richiesta di modifica della classe di intervento ad edifici esistenti posti a Grosseto, Via Ugo Bassi, ai sensi dell'Art. 87bis delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche: 1219**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 91 p.lla 256

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 141259/2025;
- Constatato che i fabbricati di cui trattasi sono ricompresi in Area destinata ad attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree Standard) - istruzione di cui all'Art. 88 delle NTA del vigente RU;
- Verificato che il fabbricato UV 1219 risulta attualmente classificato in classe 3;
- Dato atto che l'immobile fa parte del complesso Santa Elisabetta di cui al parere preventivo P.E. 187/2025;
- Dato atto che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in area sottoposta alla disciplina delle invariants strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico art. 59 delle NTA;
- Constatato che:
  - l'edificio, pur esistente anteriormente al 1942, è stato parzialmente distrutto dai bombardamenti bellici come evidenziato nel volo aereo IGM del 1940;
  - la parziale ricostruzione postbellica ha comportato modifiche radicali alla tipologia, quali ad esempio la definitiva demolizione del tetto a falde e il ripristino di una copertura piana, e ai materiali originari;
  - l'immobile non conserva i caratteri storici, architettonici o decorativi meritevoli di tutela storico testimoniale;
  - la configurazione attuale è riconducibile a una architettura di tipo funzionale, priva di rilevanza storico - documentaria;
- Ritenendo dunque che l'immobile non sia depositario di valori storico architettonici tali da giustificare la sua classificazione in classe 3 e che non vi sia ragione di mantenere per i motivi sopra esposti l'invariante di cui all'art. 59 delle NTA;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;



- Evidenziato che, 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;
- Si demanda ad una fase successiva l'aggiornamento del sit per la rimozione dell'invariante strutturale.

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**U.V. 1219 - classe 6  
RIMOZIONE DELL'INVARIANTE DI CUI ALL'ART. 59 DELLE NTA**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

11/11/2025

L'Istruttore Tecnico  
Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



## Comune di Grosseto

*Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio*  
*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### ISTRUTTORIA scheda n. 29/2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti nel Comune di Grosseto, Loc. Cernaia, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA del vigente R.U. IDROVORA DI VCERNAIA**

**Unità Volumetriche: 100038 e 100037**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 78 p.lla 71

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 153775/2025;
- Premesso che il fabbricato oggetto della presente istruttoria consta nell'idrovora di cernaia ubicato in prossimità del Fiume Bruna, del canale Molla e della riserva naturale della Diaccia-Botrona; e che l'istanza di assegnazione della classe definitiva perviene nell'ambito del progetto esecutivo relativo al consolidamento strutturale dell'edifici consistente in:
  - manutenzione interna con rifacimento di piccole porzioni di intonaco e nuove tinteggiature;
  - manutenzione esterna consistente nella demolizione e ricostruzione delle opere in calcestruzzo previa realizzazione di una nuova fondazione indiretta su pali in cls;
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in Area destinata ad Esclusiva Funzione Agricola di cui all'Art. 123 delle NTA del vigente RU;
- Verificato che l'edificio è composto dalle UV 100038 e UV 100037 e che risulta attualmente classificato in classe provvisoria "b" corrispondente alla classe 2;
- Dato atto che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in area sottoposta alla disciplina delle invariantsi strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico "Sistema insediativo della Bonifica";
- Constatato che:
  - L'edificio è composto da un locale pompe con adiacente una torretta adibita a cabina di trasformazione.
  - Il locale pompe è monopiano, pianta rettangolare, nell'interrato sono presenti le camere di aspirazione delle pompe.
  - La torretta di trasformazione ha anch'essa pianta rettangolare con un solaio a quota 5,5 m e superiormente un vano di altezza h=4,5m.
  - L'edificio venne completato intorno al **1940** ed ha fondazioni in calcestruzzo armato su pali in legno di pino intestati su uno strato di argilla di buona consistenza.
  - La struttura è in muratura portante, le coperture hanno struttura in legno;

- Constatato altresì che l'immobile conserva caratteri storici, architettonici meritevoli di tutela;
- Che la configurazione attuale è riconducibile a una architettura di tipo funzionale con carattere storico-testimoniale;
- Ritenendo che l'immobile sia depositario di valori storico architettonici tali da giustificare la sua classificazione in classe 2 ammettendo gli interventi di consolidamento strutturale previsti dal progetto;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Unità Volumetriche: 100038 e 100037 classe 2**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

18/11/2025

L'Istruttore Tecnico  
Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 30/2025

**Oggetto:** richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti nel Comune di Grosseto, Loc. Squartapaglia, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA del vigente R.U.

**Unità Volumetriche:** 112253

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 99 p.lla 534

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 154024/2025;
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in Area destinata ad Esclusiva Funzione Agricola di cui all'Art. 123 delle NTA del vigente RU;
- Verificato che l'edificio è composto dalla UV 112253 e che risulta attualmente classificato in classe provvisoria "g" corrispondente alla classe 7;
- Dato atto che il fabbricato di cui trattasi non è ricompreso in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Constatato che: l'edificio è destinato a stalla e fienile ed è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:
  - 1) Licenza di Costruzione n.73 P.E.8491 del 27/04/1972 per la realizzazione della stalla con annesso fienile;
  - 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n.25 P.E.1994/3054 del 03/02/1998 per la costruzione di stalla e fienile in difformità;
- Constatato altresì che l'immobile non presenta caratteri storici e architettonici meritevoli di tutela;
- Ritenendo che l'immobile sia depositario di funzioni principali a servizio dell'attività agricola tali da giustificare la sua classificazione in classe 6;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Unità Volumetriche:** 112253 classe 6

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

18/11/2025

L'Istruttore Tecnico  
Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



**Comune di Grosseto**

*Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**ISTRUTTORIA** scheda n. 32/2025

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti nel Capoluogo, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA del vigente R.U.**

**Unità Volumetriche: 145203**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 64 p.lla 585

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 162622/2025;
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in Area destinata a Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati di cui all'Art. 171 delle NTA del vigente RU;
- Verificato che l'edificio è composto dalla UV 145203 e che risulta attualmente non classificato in quanto realizzato nell'anno 2021 in virtù del Permesso di Costruire n. 318 rilasciato in data 03 Luglio 2019 (Pratica Edilizia n°2019/126);
- Dato atto che il fabbricato di cui trattasi non è ricompreso in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Constatato altresì che l'immobile non presenta caratteri meritevoli di tutela;
- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 e 135bis delle NTA del RU vigente;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 1500 del 03/12/2013, con la quale, tra l'altro, vengono chiariti quali siano i criteri da adottare relativamente alla classificazione dei fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti sia in area agricola che in area urbana;
- Evidenziato che, 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;

**SI PROPONE L'ASSEGNAZIONE DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**Unità Volumetriche: 145203 classe 6**

La presente istruttoria viene rimessa all'attenzione del Dirigente e del Responsabile del Procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di apportare eventuali precisazioni o considerazioni circa la proposta di classificazione effettuata.

09/12/2025

L'Istruttore Tecnico  
Arch. Elena Fredianelli

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005 e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*