



Città di Grosseto

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 25 del 20/03/2026

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ART. 238 LRT 65/14, PER LA RIGENERAZIONE DEL PEEP DI VIA DE'BARBERI IN ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA PINQUA PER LA CITTÀ DI GROSSETO – ADOZIONE SCHEDA NORMATIVA “RCP_05A_VIA DE BARBERI” PER IL COMPLETAMENTO DEI LOTTI 7, 8 E 9 MEDIANTE APPROVAZIONE DI PROGETTO DI OPERA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LRT 65/2014

L' anno 2026 il giorno 20 del mese di Marzo 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	
TORNUSCIOLO 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 ASSEGNATI: 33

PRESENTI: 29

ASSENTI: 4

Presidente del Consiglio: Fausto Turbanti

Segretario Generale: Simone Cucinotta

Scrutatori: Bernardini Rita, Buggiani Cecilia, Gaviano Amelia.

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 il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 43/2006, DCC n. 92/2006 e DCC n. 11/2007 ai sensi della LRT n. 1/2005 a cui sono seguite due varianti normative approvate con DCC n. 114/2011 e DCC n. 111/2015;
- che il Comune di Grosseto è dotato altresì di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 48/2013, DCC n. 35/2015, DCC n. 115/2015, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005 e sue successive varianti;
- che con DCC n. 122/2019, n. 89/2021 e n. 61/2022 è stato avviato il procedimento del Piano Strutturale, successivamente adottato con DCC n. 123/2023 e approvato con DCC n. 89 del 07/11/2025;
- che con DCC n. 90 del 05/08/2021 è stato avviato il procedimento del Piano Operativo, successivamente nuovamente avviato con DCC n. 65 del 18/07/2024;

Considerato

- che l'Amministrazione comunale di Grosseto ha avviato l'iter per la progettazione della proposta da candidare al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare PINQuA con deliberazione di Giunta Comunale n. 434 del 30/11/2020;
- che successivamente, con la DGC n. 498 del 23/12/2020 si è provveduto a determinare, quale ambito urbano oggetto della proposta di candidatura al Programma Nazionale per la Qualità dell'abitare, l'area del Centro Storico cittadino e l'adiacente zona di via de' Barberi compreso l'asse viario di interconnessione;
- che con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 venivano assegnate le risorse al Comune di Grosseto quale Amministrazione titolare degli interventi PNRR e che il PINQuA veniva finanziato dal PNRR, nell'ambito della Missione 5 "Coesione e inclusione";

Visti:

- l'art. 3 del Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020 che prevede che, *“Ai fini della predisposizione della proposta, gli enti (...) favoriscono la più ampia partecipazione da parte di soggetti pubblici e privati, nonché delle comunità attive, con particolare riferimento a quelle operanti sul territorio interessato dalla proposta.”*;
- la DGR n.1482 del 30/11/2020 con la quale sono stati approvati gli indirizzi per la definizione di proposte di intervento dei soggetti di cui all'art. 3 comma 1 lettere b), c), d), f) di cui al citato Programma e che tra questi indirizzi, la regione propone di *“valutare la possibilità di ricorso al “Fondo Housing Toscana” (InvestiRE S.g.r. S.p.a.) quale possibile soggetto privato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale in locazione a canone concordato o in vendita a prezzo calmierato”*;

Dato atto che, a seguito della procedura di partenariato pubblico-privato promossa dal Comune nell'ambito del PinQua, il Comune di Grosseto ha siglato con InvestiRE SGR Spa con sede in Roma, società di gestione del “Fondo Housing Toscana”, quale soggetto individuato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale in locazione a canone concordato o in vendita a prezzo calmierato, un protocollo di intesa in cui, all'art. 2 era prevista la presentazione di un apposito schema di progetto unitario convenzionato;

Dato atto che tale "Schema di progetto unitario" redatto da Ipostudio Architetti srl con sede a Firenze per conto di InvestiRE SGR Spa è stato trasmesso all'Amministrazione Comunale con note prot. n. 73332 del 23/05/2024 e prot. n. 38803 del 20/03/2025;

Dato atto che per la realizzazione dell'intervento di cui al progetto sopracitato si è reso necessario procedere ad una variante urbanistica, consentita dall'art. 238, comma 2, della LRT 65/2014 che prevede l'ammissibilità di *"varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato"* in quanto:

- interviene su aree ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato dal Regolamento Urbanistico anche in coerenza con il Piano Strutturale adottato con DCC n. 123/2023;
- ricorre l'interesse pubblico al recupero di un'area fortemente degradata, rigenerandone il tessuto urbano e socioeconomico, delocalizzandone in parte la volumetria, migliorando l'accessibilità e la sicurezza di quei luoghi urbani di cui la collettività si deve riappropriare riconnettendoli con i tessuti esistenti anche tramite nuove infrastrutture viarie;

Dato atto che con DGC n. 15 del 16/01/2025 è stato pertanto avviato il procedimento di variante al RU per la rigenerazione del PEEP di Via De' Barberi in attuazione della proposta PINQua, che consente di suddividere l'attuale PEEP, tuttora vigente in due distinte porzioni:

- quella prevalentemente di proprietà privata (Cittadella Soc. Immobiliare a r.l. e Casalone Società cooperativa a r.l.) che ricomprende i lotti da 1 a 6, oltre standard e viabilità di cui si conferma la vigente destinazione urbanistica (PRG_RU1) in attesa della proposta progettuale ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto con il Comune in data 15/03/2021 a cui seguirà un successivo adeguamento dello strumento urbanistico;
- quella di proprietà interamente comunale, disciplinata dalla scheda normativa di recupero degli assetti ambientali e insediativi pubblici denominata Rcp_05A e suddivisa, all'atto di avvio, in UMI1 (lotti 7, 8, 9) e UMI2 (lotti 10a e 10b) del vigente PEEP comprendente anche spazi destinati a standard e viabilità e caratterizzata dalla presenza, sui lotti 7, 8 e 9, delle strutture incompiute previste dal PEEP, edificate dal Consorzio Etruria Scarl, antecedentemente al fallimento dichiarato con sentenza del Tribunale di Firenze n. 236/2019;

Ritenuto di procedere all'adozione degli interventi di cui sopra, prevedendo le seguenti distinte schede normative: "RCp_05A_via De Barberi" e "RCp_05A_via E. Sogno";

Dato atto pertanto di procedere, con il presente atto, all'adozione della variante per il completamento dei lotti 7, 8, 9 mediante adozione di apposita scheda normativa di recupero degli assetti ambientali e insediativi pubblici denominata "RCp_05A_Via De' Barberi" realizzabile con intervento diretto convenzionato, secondo il dimensionamento massimo previsto dal vigente PEEP, oltre che la realizzazione della viabilità e dei relativi sottoservizi e l'innesto viario sulla Via Italo Fazi;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, inoltre, per non gravare ulteriormente sui flussi di traffico veicolare del contesto, di non procedere all'edificazione degli edifici residenziali ivi previsti dal PEEP vigente, ma di destinare con la presente variante i lotti 10a e 10b ad Attrezzature di interesse collettivo per servizi ai sensi dell'art. 88 delle NTA di RU, procedendo, con successivo atto, all'approvazione della scheda normativa denominata "RCP_05A_via E. Sogno", per la delocalizzazione della relativa volumetria residenziale ERS nel contesto di Via Edgardo Sogno (ex TRs_15A del vigente RU già di proprietà comunale);

Dato atto che la presente variante al Regolamento Urbanistico, riguardando un progetto di opera pubblica, viene approvata secondo le procedure di cui all'art. 34 LRT 65/14 che prevede che per *"l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, che costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano*

pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto";

Dato atto che il Consiglio Comunale, nella seduta odierna, ha approvato la DCC n. 24 avente ad oggetto *"Acquisizione in proprietà dei lotti edificabili n. 7, 8, 9 e 10 del p.e.e.p. "via Dei Barberi" finanziato nell'ambito del piano nazionale di ripresa e resilienza, missione m5, componente c2 investimento 2.3 'programma innovativo nazionale per la qua-lità dell'abitare (pinqua)'. Modifica □ atto sottoscritto il 21 giugno 2023 ai rogiti notaio Cambi Rep. n. 30283 racc. n. 14274"* propedeutica al presente atto;

Considerato:

- che con nota prot. n. 7527 del 17/01/2025 sono stati richiesti i contributi tecnici ai soggetti SCA, ai sensi dell'art. 17, c. 3, lett. c) LRT 65/14;
- che con nota prot. 7536 del 17/01/2025 l'atto di avvio è stato trasmesso alla Regione, alla Provincia, agli Enti e organi pubblici competenti ai sensi dell'art. 17, c. 3, lett. d) LRT 65/14;
- che con nota prot. n. 7503 del 17/01/2025 l'avvio è stato trasmesso all'Autorità Competente in materia di VAS per l'avvio delle consultazioni;

Visti i seguenti pareri pervenuti:

- prot. 10811 del 24/01/2025 Consorzio 6 Toscana Sud
- prot. 20378 del 11/02/2025 Autorità idrica Toscana
- prot. 22592 del 14/02/2025 Acquedotto del Fiora
- prot. 23549 del 17/02/2025 Servizio Mobilità Comune Gr
- prot. 25371 del 21/02/2025 Autorità idrica Toscana

Dato atto che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si è concluso con Disposizione Dirigenziale n. 234 del 10/03/2025 che ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni, recepite nella scheda normativa e descritte in Relazione **(Allegato n. 8)**;

Ritenuto, per quanto sopra, di procedere all'adozione della variante al RU per la rigenerazione del PEEP di Via De Barberi in attuazione della Proposta PINQUA: completamento dei lotti 7, 8 e 9 mediante approvazione di progetto di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della LRT 65/2014;

Ritenuto invece di procedere con successivo separato atto di adozione di apposita variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 LRT 65/14 per la delocalizzazione dei volumi residenziali dei lotti 10a e 10b nel contesto di via Sogno di cui alla scheda normativa "RCp_05A_ via E. Sogno";

Dato atto che gli elaborati di variante sono i seguenti:

- Relazione Illustrativa **(Allegato 1)**
- Scheda normativa "RCp_05A_via de Barberi" **(Allegato 2)**
- Planimetria indicativa dell'intervento **(Allegato 3)**
- SCHEMA DI PROGETTO UNITARIO PEEP VIA DEI BARBERI **(Allegato 4)**
- Stralcio RU stato vigente **(Allegato 5)**
- Stralcio RU stato modificato **(Allegato 6)**
- Relazione Geologica **(Allegato 7)**

Dato atto che si è provveduto ad effettuare il deposito degli elaborati della variante al Piano al Genio Civile;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento Urbanistico è il Funzionario Responsabile del

Servizio Pianificazione Urbanistica, Dott.ssa Elisabetta Frati;

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento, per le fasi conseguenti alla candidatura al Pinqua, quali la realizzazione progettuale e gestione degli aspetti finanziari in coordinamento con tutti i settori coinvolti, è stato individuato nel Dirigente del Settore Sviluppo Infrastrutturale, così come da DGC n. 125 del 13/04/2025;

Visti, in particolare, i seguenti riferimenti normativi e disciplinari:

- LRT 65/14 e smi;
- D.Lgs. 03/04/2006, n. 152
- L.R. 10/2010 e smi;
- D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42
- D.Lgs. 33/2013, art. 39 e smi;
- DPGR 14 febbraio 2017, n. 4/R
- DGR n. 1112 del 16/10/2017
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e smi;
- DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R
- DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R
- DGR n. 682 del 26/06/2017
- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 recante l'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, e la relativa disciplina;

Richiamati

- il Bilancio di previsione 2026/2028 e relativi allegati, approvati con DCC n. 105 del 23/12/2025;
- il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028, approvato con DGC n. 1 dell'8/01/2026;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) triennio 2026-2028, approvato, con i relativi allegati facenti parte integrante e sostanziale del provvedimento, con DGC n. 25 del 28/01/2026;
- il Documento Unico di Programmazione - DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 63 del 28/07/2025;
- il Documento Unico di Programmazione - DUP 2026-2028 - Nota di aggiornamento, approvato con DCC n. 101 del 23/12/2025;
- la revisione della Macro Organizzazione, approvata con DGC n. 226 del 19/06/2025;
- il vigente Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, annualità 2022-2024, ed i relativi allegati, approvati con DGC n. 53 del 1/03/2022;

Visto il parere in ordine alla sola regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, e dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2020;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di adottare la variante al RU, art. 238 LRT 65/14, per la rigenerazione del PEEP di Via De Barberi in attuazione della Proposta PINQUA di cui alla scheda normativa "RCp_05A_via de Barberi" per il completamento dei lotti 7, 8 e 9 mediante approvazione di progetto di opera pubblica, ai sensi dell'art. 34 della LRT 65/2014, costituita dagli elaborati di seguito indicati, allegati in formato digitale alla presente deliberazione a formarne sua parte integrante e sostanziale:

- Relazione Illustrativa (**Allegato 1**)
- Scheda normativa "RCp_05A_via de Barberi" (**Allegato 2**)

- Planimetria indicativa dell'intervento (**Allegato 3**)
- SCHEMA DI PROGETTO UNITARIO PEEP VIA DEI BARBERI (**Allegato 4**)
- Stralcio RU stato vigente (**Allegato 5**)
- Stralcio RU stato modificato (**Allegato 6**)
- Relazione Geologica (**Allegato 7**)

3. Di disporre altresì che, ai sensi del medesimo art.34, gli atti relativi al presente provvedimento siano resi accessibili sul sito istituzionale, nella sezione Amministrazione Trasparente, depositati presso il Servizio Pianificazione Urbanistica e consultabili per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT e che entro tale termine chiunque potrà prenderne visione e presentare le opportune osservazioni;

4. Di dare atto che, ai sensi del già citato art. 34 della LRT n.65/2014, qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non pervengano osservazioni, la variante di cui all'oggetto diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

5. Di procedere alla pubblicazione all'albo pretorio on line del Comune del presente provvedimento.

6. Di dare atto che la presente deliberazione completa dei suoi allegati sarà inviata agli altri soggetti di cui all'articolo 8, comma 1 della LRT 65/2014;

7. Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile con separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, stante l'urgenza di rispettare i termini previsti dalla LRT 65/2014.

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

Si dà atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della IV Commissione Consiliare nella seduta del 13/3/2026.

Relaziona l'assessore Rossi, che illustra il presente argomento congiuntamente a quello iscritto al punto successivo dell'odierno odg (v. *delib. CC 26/2026*).

Aperta la discussione, intervengono i consiglieri Rosini e Gori, ai quali replica l'assessore Rossi.

Dopo una dichiarazione di voto del consigliere Gori, non avendo altri chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 21 voti favorevoli (Sindaco Vivarelli Colonna e consiglieri Baccetti, Baldi, Bartalucci-FdI, Bernardini, Bragaglia, Ciaramella, Ciucchi, Gaviano, Guidoni, Lauretano, Manzo, Pepi, Pettrone, Pieraccini, Pizzuti, Serra, Tornusciolo, Turbanti, Vasellini e Vitale) e 8 contrari (Bartalucci-PD, Bartolini, Buggiani, Cirillo, Culicchi, Del Santo, Gori e Rosini).

Dopodichè,

IL CONSIGLIO

con identica votazione palese

DELIBERA ALTRESI'

di rendere la presente deliberazione **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio
Fausto Turbanti

Il Segretario Generale
Simone Cucinotta

(atto sottoscritto digitalmente)