



Comune di Grosseto

*settore Servizi per le imprese e per il Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica*

ISTRUTTORIA scheda n. 34/2025

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

Unità Volumetriche: u.v. 102694

Pratica in itinere: PE 5533/2025

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 21 p.la 154 SUB. 3

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 176543/25;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e ad esso è stata attribuita la classe provvisoria "g";
- Constatato che il fabbricato è stato regolarizzato con Concessione in sanatoria n.512 del 15/12/1994 P.E.1986/4485 con la dichiarazione che è stato realizzato nel 1976 e che l'edificio è un annesso agricolo;
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico Art.57 Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche - Aree di attenzione archeologica;
- Verificato inoltre che l'immobile, sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto agricolo di riferimento;
- 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:

edificio u.v. 102694 classe 6

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.

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.

22/01/2026

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. 35/2025

Oggetto: richiesta di modifica della classe di intervento ad edifici esistenti posti in Loc. Roselle, ai sensi dell'Art. 87bis delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche: edificio 6948, 5323, 5324, 5325

Pratica in itinere: nessuna

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 36 p.la 3

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 172222/25;
- ☐ Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e ad esso sono state attribuite classi di cui si chiede la modifica;
- ☐ Constatato che gli immobili, come dichiarato nella relazione tecnica allegata *“sono stati realizzati con P.E.8144 – Licenza Edilizia n°330 del 25/11/1969 per realizzazione di fabbricati rurali e successiva P.E.11547 – Concessione Edilizia n°187 del 07/05/1980 - per restauro e modifiche dei fabbricati rurali. Con Pratica di condono 85/2900 - Concessione Edilizia in sanatoria n°144 del 24/01/1997 (L.47/85) è stato legittimato l'ampliamento dell'abitazione al piano primo del fabbricato rurale mediante la chiusura del balcone esistente. L'annesso destinato a magazzini è stato oggetto di ristrutturazione con P.E. 90/1153 Concessione Edilizia n°200 del 06/05/1991 e successiva variante in corso d'opera P.E.91/732 Concessione Edilizia n°59 del 29/01/1992. A seguito di diffomità edilizie riscontrate negli immobili di cui sopra sono state presentate due separate istanze di sanatoria edilizia: P.E.412/2025 – Applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 206, comma 2, della L.R.T. 65/2014 e SS.MM.II. in luogo ad opere edilizie in parziale diffomità dal Permesso di costruire originario, conclusa con l'Ordinanza Dirigenziale n°510 del 23/06/20025 e il pagamento della relativa sanzione.*

Successiva pratica di sanatoria P.E.413/2025 – Permesso di Costruire in sanatoria n°226 del 03/07/2025” ;

- ☐ Verificato che gli edifici nn. 6948 e 5323 sono sottoposte alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico Art.59 Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942;
- ☐ Verificato che l'immobile, sotto il profilo architettonico e morfologico, risulta sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto agricolo di riferimento;

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.

- Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- Constatato che l'edificio nella sua consistenza attuale non risulta depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in una classe che ne preveda la tutela;
- 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 DELLE SEGUENTI CLASSI DI INTERVENTO:

edificio 6948 classe 5 (abitazione, magazzini)

edificio 5323 classe 6 (depositi, stalle)

edificio 5324 classe 6 (magazzini)

edificio 5325 conferma della classe 7 (pollaio, forno, garage)

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.

08/05/2026

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

*Direzione Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica*

ISTRUTTORIA scheda n. **02_2026**

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un complesso di edifici posti in Grosseto, Ottava zona, podere Melosella, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche:

u.v. 132432 – edificio a destinazione ad ovile con sala mungitura e sala refrigerazione

u.v. 132433 e 132434 – edificio destinato a fienile e rimessa attrezzi agricola

Pratica in itinere: no

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 135 p.lla 464 sub.10 e sub.11

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 03/02/2026 prot.15438 si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad “area a prevalente funzione agricola”, disciplinata all'art.122 e 124 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 sui fabbricati in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna ai fabbricati una classe di intervento provvisoria g;
- Preso atto delle dichiarazioni contenute nell'istanza di revisione della classe relativamente all'utilizzo dei manufatti come immobile che fanno parte di una azienda agricola e hanno sempre avuto funzioni connesse con l'attività agricola, indicando riferimenti sulle destinazioni, le consistenze, i materiali, ecc..., evidenziandone la loro funzione principale;
- 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. 132432 – classe 6
u.v. 132433 e 132434 – 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.

18/03/2026

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. **03_2026**

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un edificio posto in Grosseto, Marina di Grosseto, via San Rocco, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche:

u.v. 106794 – locale deposito e magazzino

Pratica in itinere: no

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 104 p.lla 788 sub.2

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 03/02/2026 prot.15870 si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad “area a 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 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, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna al fabbricato 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;
- 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. 106794 – 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.

19/03/2026

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. **04_2026**

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un edificio posto in Grosseto (GR), Strada Provinciale la Trappola, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche:

u.v. 124392 e u.v. 124393 – attualmente in classe provvisoria d

Pratica in itinere: P.E. 4713/2025

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 109 p.lla 34 sub.2

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 04/02/2026 prot.16225 e successiva integrazione del 18/02/2026 prot.23825 si mette in evidenza quanto segue;
- ☐ Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad “area a esclusiva funzione agricola”, disciplinata all'art.122 e 123 delle NTA del RU;
- ☐ Verificato che il fabbricato ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare invariante di cui all'art.59 e all'art.60 delle NTA di RU;
- ☐ Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna ai fabbricati una classe di intervento provvisoria “g”;
- ☐ Preso atto, come documentato dalla relazione tecnica allegata all'istanza e successiva integrazione con approfondimento storico-descrittivo, che *“le modifiche apportate all'immobile hanno comportato una trasformazione significativa dell'organismo edilizio originario, interessando sia la distribuzione funzionale degli spazi, sia l'aspetto architettonico complessivo”* e che *“tali interventi hanno determinato la perdita di ogni connotazione caratteristica originale dell'edificio”*.
- ☐ Costatato, quindi che l'edificio, nella sua consistenza attuale, visto anche lo stato di degrado, non è quindi più depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e da giustificare la sua collocazione in classe di intervento provvisoria “d”;
- ☐ Ritenendo opportuno rimuovere l'invariante strutturale di cui all'art.59, alla luce di quanto sopra osservato e della richiesta del 20/02/2026 prot.25026, con allegata puntuale relazione storico-descrittiva con documentazione fotografica che mette in evidenza lo stato di degrado del manufatto;
- ☐ Vista l'assenza di decreti ministeriali concernenti l'apposizione di particolari forme di vincolo sui fabbricati in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catalografici della Soprintendenza;

- ☐ 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. 124392 e u.v. 124393 – 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.

19/03/2026

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. 05/2026

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti in Grosseto Loc. Squadre Basse 2, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche: u.v. 107546 – edificio a destinazione residenziale

u.v. 107545 – annesso agricolo

u.v. 107544 – capannone per rimessa attrezzi e fienile e stalla

Pratica in itinere: P.E. 4484/2025

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 83 p.lla 346,347,348 e 350

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 04/02/2026 prot.16383 si mette in evidenza quanto segue.
- ☐ Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area “ad esclusiva funzione agricola”, disciplinata all'art. 122 e 123 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- ☐ Constatato altresì che il fabbricato principale venne edificato come Podere Ente Maremma;
- ☐ Verificato che i fabbricati di cui trattasi ricadono in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare invariante di cui all'art. 60 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- ☐ Verificato che il manufatto sembra appartenere alla tipologia “Grosseto”, come indicato nella relazione allegata all'istanza e viste le tipologie edilizie elencate all'art. 135 bis ed individuate nell'allegato b delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- ☐ 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. B, possa essere può essere assegnata la classe 6, senza obbligo di conservazione e tutela;
- ☐ 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;
- ☐ 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;

- 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:

u.v. 107546 – classe 6

u.v. 107545 – classe 6

u.v. 107544 – 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.

01/04/2026

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. **06_2026**

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un edificio posto in Grosseto, Strada provinciale del Pollino n.77, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche:

u.v. 114318

Pratica in itinere: P.E. 689/2026

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 100 p.lla 57

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 10/02/2026 prot.19145 successiva integrazione del 24/02/2026 prot.26485 si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata ad “area a esclusiva funzione agricola”, disciplinata all'art.122 e 123 delle NTA del RU;
- Verificato che il fabbricato ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare di cui all'art.60 delle NTA di RU;
- 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 non assegna al fabbricato una classe di intervento provvisoria;
- 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:

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.

08/04/2026

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. 07/2026

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

Unità Volumetriche: u.v. 145989 e 145990

Pratica in itinere: nessuna

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 59 p.la 150 e 148

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 21479/26;
- ☐ Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e che gli stessi risultano privi di classe di appartenenza;
- ☐ Constatato che l'immobile u.v. 145990, come dichiarato nella relazione tecnica allegata, ha destinazione abitativa rurale ed è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

1) Licenza di Costruzione del 22/08/1963 P.E.5974 intestata a Marzocchi Domenico per la realizzazione del fabbricato rurale su due livelli fuori terra;

2) Concessione Edilizia n.70 P.E.14019 del 02/03/1985 intestata a Marzocchi Amelio per riattamento fabbricato e successiva variante per cambio d'uso da annessi agricoli ad abitazione rurale del solo piano terra;

- ☐ Dato atto che per l'immobile u.v. 1459898 è un manufatto diviso in due locali separati ad uso forno e rimessa attrezzi e che lo stesso, come dichiarato dal tecnico incaricato, risulta essere secondario all'abitazione principale;
- ☐ Verificato che gli immobili non sono sottoposti alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- ☐ Verificato che gli immobili, sotto il profilo architettonico e morfologico, risultano sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto agricolo di riferimento;
- ☐ Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- ☐ Constatato che l'edificio a destinazione abitativa nella sua consistenza attuale non risulta depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in una classe che ne preveda la tutela;

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.

- ☐ 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 DELLE SEGUENTI CLASSI DI INTERVENTO:

u.v. 145989 classe 5

u.v. 145990 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.

08/05/2026

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. 08/2026

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

Unità Volumetriche: u.v. 104105 e 144725

Pratica in itinere: PE 222/2026

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 84 p.la 546

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 25919/26;
- ☐ Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e che gli stessi risultano privi di classe di appartenenza;
- ☐ Constatato che l'immobile u.v.104105 è un fabbricato principale costituito da un annesso agricolo realizzato con PE 12813/1982 1410/1992 553/2002, 4084/2022 mentre il manufatto u.v. 144725 è costituito da una tettoia;
- ☐ Dato atto che per l'immobile u.v. 144725 non viene indicata l'esistenza di alcun titolo legittimante;
- ☐ Verificato che gli immobili sono sottoposti alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico, "Sistema insediativo della Bonifica";
- ☐ Verificato che gli immobili, sotto il profilo architettonico e morfologico, risultano sostanzialmente in rapporto di coerenza con il contesto agricolo di riferimento;
- ☐ Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- ☐ Constatato che l'edificio a destinazione abitativa nella sua consistenza attuale non risulta depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in una classe che ne preveda la tutela;
- ☐ 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;

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 DELLE SEGUENTI CLASSI DI INTERVENTO:

u.v. 104105 (annesso) classe 6

u.v. 144725 (tettoia) 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.

11/05/2026

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. 09/2026

Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edifici esistenti posti in strada Piagge del Maiano, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.

Unità Volumetriche: u.v. 122322

Pratica in itinere: no

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 117 p.lla 79 sub 8

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 26830/26;
- ☐ Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area destinata a prevalente funzione agricola, disciplinata all'art. 124 delle NTA e che allo stesso è stata attribuita la classe provvisoria "c" corrispondente alla classe 3;
- ☐ Constatato che l'immobile di cui all'u.v.122322 è un fabbricato principale costituito da un edificio rurale, disposto su 2 piani nella parte centrale e ad 1 piano sulle ali laterali, destinato a funzioni produttive connesse all'attività agricola dell'azienda "Le Pupille" società semplice agricola;
- ☐ Dato atto che l'immobile risulta catastalmente presente già nel catasto d'impianto e che il SIT ne indica la periodizzazione al 1943;
- ☐ Verificato che l'immobile è sottoposto alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico Art.59 Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942;
- ☐ Verificato che gli immobili, sotto il profilo architettonico e morfologico, risultano caratterizzanti il contesto agricolo di riferimento;
- ☐ Dato atto che l'immobile risultava classificato tra gli edifici con caratteri architettonici significativi ai sensi dell'art.5 della VTA col n. 144;
- ☐ Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- ☐ Constatato che l'edificio a destinazione abitativa nella sua consistenza attuale non risulta depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in una classe che ne preveda la tutela;
- ☐ 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;

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.

- 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. 122322 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.

11/05/2026

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. 10/2026

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

Unità Volumetriche: u.v. 121111, 121112, 117181 ulteriori 3 unità volumetriche non presenti in mappa

Pratica in itinere: no

Dati catastali: NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 74 p.la 134

- ☐ Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 27387/26;
- ☐ Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e che gli stessi risultano privi di classe di appartenenza;
- ☐ Constatato che l'immobile di cui all'u.v.121111 è un fabbricato principale presente al 1956, lo stesso è stato oggetto di sopraelevazione con licenza di costruzione del 4 marzo 1957 (Pratica Edilizia 1957/4277) e successivo rinnovo del 22 aprile 1965 (permesso di abitabilità e d'uso rilasciato dal Comune di Grosseto in data 2 dicembre 1965). La centrale termica, insistente nell'angolo sud -ovest del fabbricato, è stata oggetto di sanatoria con concessione n. 195 del 17 aprile 1991 (Pratica Edilizia n. 86/1877). Successivamente sono stati eseguiti interventi di sostituzione persiane e canali di gronda (Pratica Edilizia n. 86/5186) e di costruzione di pensilina (Pratica Edilizia n. 86/5864);
- ☐ che l'u.v. 121112 è un manufatto secondario a pianta rettangolare elevato per un piano fuori terra suddiviso in tre locali a uso magazzino, cantina e porcilaia. Il manufatto presente al 1956 è stato oggetto di ampliamento in occasione della sopraelevazione al fabbricato principale con licenza di costruzione del 4 marzo 1957 sopra richiamata;
- ☐ che l'u.v. 117181 è un manufatto a pianta rettangolare elevato per un piano entro terra a uso cantina, lo stesso è stato oggetto di sanatoria con concessione n. 195 del 17 aprile 1991 (Pratica Edilizia n. 86/1877);
- ☐ che le ulteriori 3 u.v. presenti in mappa sono costituite da un forno, un pollaio ed una autorimessa configurandosi anch'essi come fabbricati secondari;
- ☐ Dato atto che l'immobile risulta catastalmente presente già nel catasto d'impianto e che il SIT ne indica la periodizzazione al 1943;
- ☐ Verificato che l'immobile non è sottoposto alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- ☐ Verificato che gli immobili, sotto il profilo architettonico e morfologico, risultano in rapporto di coerenza il contesto agricolo di riferimento;
- ☐

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.

- ☐ Visto quanto disciplinato dagli artt. 82, 83, 84, 85, 86 ed in particolare l'135bis delle NTA del RU vigente comma 1, lett. A;
- ☐ Constatato che l'edificio a destinazione abitativa nella sua consistenza attuale non risulta depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e tali da giustificare la sua collocazione in una classe che ne preveda la tutela;
- ☐ 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. 121111 classe 6

u.v. 121112 classe 7

u.v. 117181 classe 7

ulteriori 3 unità volumetriche non presenti in mappa:

Forno Foglio 74 p.IIa 134 sub. 4 classe 7

Pollaio Foglio 74 p.IIa 134 sub. 5 classe 7

Autorimessa forno Foglio 74 p.IIa 134 sub. 6 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.

11/05/2026

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.