



**Comune di Grosseto**

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

**ISTRUTTORIA** scheda n. 12/2026

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

**Unità Volumetriche: u.v. 146564, 11393, 10185, 146563, 146565**

**Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 84 p.la 718 sub 1

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 30338/2026;
- Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata all'art. 123 delle NTA e che agli stessi stessi non è stata attribuita alcuna classe di intervento;
- Constatato che i manufatti sono legittimati da licenza di costruzione n.99 del 30/03/1969 per la realizzazione di un fabbricato destinato a rimessa attrezzi agricoli;
- Constatato altresì che sul fondo insistono altri manufatti realizzati in parte in muratura in parte in lamiera, legittimati da sanatoria edilizia n. 10 del 13/01/1993 e che gli stessi si presentano con elevato degrado strutturale e delle finiture;
- 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 estremamente fatiscenti e degradanti rispetto al 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;

**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. 146564, 11393, 10185, 146563, 146565 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.

22/05/2026

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. 13/2026

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

**Unità Volumetriche: u.v. 115374, 117063**

**Pratica in itinere: 1053/2026**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 40 p.lla 12; Foglio n. 40 p.lla 117 sub. 10

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta con prot. 32727/2026 e successiva integrazione prot. 73306/2026;
- Constatato che i manufatti di cui trattasi sono ricompresi in area destinata ad esclusiva funzione agricola, disciplinata **all'art. 123 delle NTA** e che agli stessi sono state attribuite rispettivamente U.V. 115374 classe provvisoria "d", U.V.117063 classe provvisoria "g";
- Preso atto che il manufatto U.V. 115374 risulta legittimato da : Licenza di Costruzione N. 493 del 03/09/1968, Pratica Edilizia 7713 dell'anno 1968; Condonò edilizio ai sensi della L. 47 /85 per un porticato, con Pratica Edilizia n.86/8530/4 Concessione in Sanatoria n. 155 del 18/07/2001; Pratica di Sanatoria Edilizia n. 95/5715 del 28/02/1995, Concessione in Sanatoria n. 517 del 11/11/1997, Pratica di Sanatoria Edilizia n. 95/5716 del 28/02/1995, Concessione in Sanatoria N. 518 del 11/11/1997, Pratica Edilizia 764/2020 del 18/09/2020, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 299 del 18/09/2023;
- preso altresì atto che il fabbricato contraddistinto U.V. 117063 è costituito da locali uffici e magazzini a servizio dell'azienda, ed anch'esso è stato realizzato in data anteriore al 1954 con successivo condono, concessione in sanatoria n. 154 del 18/07/2001 di cui alla pratica edilizia n. 1986/8530/3;
- Verificato che l'immobile U.V. 115374 è sottoposto alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico art. 59 Insediamenti aggregati e sparsi. È riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1942, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente ;
- Verificato che gli immobili, sotto il profilo architettonico e morfologico, risultano coerenti col 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;

**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 DELLA SEGUENTE CLASSE DI INTERVENTO:**

**u.v. 115374 classe 4**

**u.v. 117063 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.

11/06/2026

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. **14/2026**

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

**Unità Volumetriche:**

**u.v. 104223** – attualmente in classe provvisoria c

**Pratica in itinere: P.E. 5166/2025**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.60 p.lla 11

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 10/03/2026 prot.33835 e successiva integrazione 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 non ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna ai fabbricati una classe di intervento provvisoria “c”;
- Preso atto, come documentato dalla relazione tecnica allegata all'istanza, che *“Nei primi anni 2000 il fabbricato è stato oggetto di un intervento edilizio di rilevante entità che ha comportato una sostanziale trasformazione dell'immobile originario. [...] A seguito degli interventi eseguiti nei primi anni 2000, l'edificio ha subito una trasformazione significativa rispetto alla configurazione originaria. Le modifiche strutturali e volumetriche realizzate, unitamente alla sostituzione dei sistemi costruttivi tradizionali con elementi strutturali in calcestruzzo armato, hanno comportato la perdita dei caratteri tipologici e costruttivi propri del fabbricato rurale originario, rendendo l'immobile attualmente configurato come edificio di diversa impostazione edilizia rispetto a quella storica. Pertanto, allo stato attuale, il fabbricato non conserva più gli elementi architettonici e costruttivi riconducibili alla tipologia rurale storica originaria.[...]”*.
- Costatato, quindi che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non è quindi più depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare e da giustificare la sua collocazione in classe di intervento provvisoria “c”;

- 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. 104223 – 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.

22/06/2026

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. 15/2026

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

**Unità Volumetriche: u.v. 132753**

**Pratica in itinere: -**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 90 p.lla 496 sub 1

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 39880/2026;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso nel tessuto storico disciplinato all'art. 72 delle NTA e ad esso è stata attribuita la classe provvisoria "g";
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi non ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariants strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Preso atto che il manufatto oggetto dell'istanza è costituito da un manufatto destinato a magazzino considerando che la categoria catastale attualmente attribuita al manufatto è C/2 "magazzini e locali di deposito" e che, come dichiarato nella relazione tecnica, lo stesso è stato oggetto di condono nell'anno 1995;
- Constatato che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non è depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare né risulta svolgere una funzione principale quale quella residenziale, tale da giustificare sia la sua collocazione in una classe 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. 132753 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.

16/06/2026

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. 16/2026**

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edificio esistente posto in Grosseto Loc. Squadre Basse 3, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche: u.v. 107531 – edificio**

**Pratica in itinere: P.E. 86/2026**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 83 p.la 556

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 30/03/2026 prot.43109 si mette in evidenza quanto segue.
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso 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 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 invariante di cui all'art. 60 delle NTA “sistema insediativo della bonifica” del Regolamento Urbanistico;
- Verificato che il manufatto sembra appartenere alla tipologia “Grosseto”, come indicato nella documentazione allegata all'istanza e viste le tipologie edilizie elencate all'art. 135 bis ed individuate nell'allegato b delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- Visto che all'edificio è stata assegnata classe provvisoria “f”;
- 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. 107531 – 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.

24/06/2026

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. 17/2026

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

**Unità Volumetriche:** u.v. 113837

**Pratica in itinere:** n. 2714 del 13/06/2025

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 106 p.lla 396 sub 1

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 47919/2026 e successiva integrazione 66254/2026;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area ad esclusiva funzione agricola disciplinata all'art. 123 delle NTA e ad esso è stata attribuita la 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 "sistema insediativo della bonifica";
- Preso atto che il manufatto oggetto dell'istanza è costituito da un manufatto destinato a magazzino realizzato con pratica n.12477 01/01/1981 Concessione Edilizia n. 527 30/12/1981; considerando che la categoria catastale attualmente attribuita al manufatto è D/10 identifica i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ;
- Constatato che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non è depositario di valori storico testimoniali da salvaguardare ma è stato realizzato per svolgere una funzione principale a servizio dell'attività agricola, tale da giustificare la sua collocazione in una classe 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. 113837 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.

30/06/2026

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. 18/2026**

**Oggetto: richiesta di assegnazione e modifica di classe di intervento per degli edifici posti in Grosseto loc. Aiali, via degli Aiali, Comune di Grosseto (GR), ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U. e art.87bis.**

### **Unità Volumetriche:**

**u.v. 143517 – senza assegnazione di classe**

**u.v. 145356 – attualmente in classe 7**

**Pratica in itinere: 969/2026 per u.v. 143517**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.51 p.la 149

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 23/04/2026 prot..54365 e successiva integrazione si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che gli edifici 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 i fabbricati non ricadono 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 sui fabbricati in oggetto e l'assenza, degli stessi, tra quelli iscritti negli elenchi catastali della Soprintendenza;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico non assegna al manufatto u.v.143517 – ed.10956 una classe di intervento e valutati i contenuti indicati in Relazione Tecnica dal tecnico incaricato dal richiedente;
- Preso atto delle dichiarazioni del tecnico incaricato dal richiedente, contenute nell'istanza di revisione della classe per u.v. 145356 - ed.3190 (attualmente in classe 7), relativamente all'epoca di costruzione di tale manufatto, alle modifiche realizzate e alle indicazioni di utilizzo e della destinazione funzionale;
- Facendo altresì seguito alle ricerche catastali che, ancorché non probatorie attestano la classe D10 (fabbricati facenti parte di azienda agricola) del manufatto u.v.145356; ;
- 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. 143517 – classe 6**

**u.v. 145356 – 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.

01/07/2026

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. 20/2026**

**Oggetto: richiesta di assegnazione e modifica di classe di intervento per degli edifici posti in Strada la Macchia, Comune di Grosseto (GR), ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U..**

### **Unità Volumetriche:**

- u.v. 122673 – ex Podere Ente Maremma – classe di intervento provvisoria g**
- u.v. 122678 - ex stazione di monta taurina – classe di intervento provvisoria g**
- u.v. 122676 - stalla – classe di intervento provvisoria g**
- u.v. 146577 – porcile – senza assegnazione di classe**
- u.v. 146576 - forno – senza assegnazione di classe**

**Pratica in itinere: 5329/2025 per u.v. 122678**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n.68 p.lla 462

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 04/05/2026 prot..58315 e integrazione prot.74297 del 08/06/2026 e successiva integrazione si mette in evidenza quanto segue;
- Constatato che gli edifici 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 i fabbricati non ricadono 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 agli edifici di cui alle u.v.122673, u.v. 122678 e u.v. 122676 classe provvisoria g e non assegna classe di intervento ai manufatti di cui alle u.v. 146577 e u.v. 146576 e valutati i contenuti indicati in Relazione Tecnica dal tecnico incaricato dal richiedente relativamente all'epoca di costruzione degli edifici e dei manufatti, alle caratteristiche costruttive e alle indicazioni di utilizzo e delle destinazioni funzionali;
- Verificato che il manufatto Podere ex Ente Maremma sembra appartenere alla tipologia “Sant’Agostino”, come indicato nella relazione allegata all'istanza e viste le caratteristiche simili e coerenti con 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. A (l'edificio oggetto della presente presenta caratteristiche idonee e coerenti con le caratteristiche degli edifici elencati alla suddetta lettera), venga assegnata la classe 5;
- 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. 122673 – ex Podere Ente Maremma – classe 5**

**u.v. 122678 – ex stazione di monta taurina – classe 6**

**u.v. 122676 – stalla – classe 6**

**u.v. 146577 – porcile - classe 7**

**u.v. 146576 – forno – 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.

01/07/2026

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. 21/2026

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

**Unità Volumetriche: u.v. 121868**

**Pratica in itinere: n. 4864/2025**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 75 p.lla 503 sub 1 e 3

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 64495/2026;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso in area ad esclusiva funzione agricola disciplinata all'art. 123 delle NTA e ad esso è stata attribuita la classe provvisoria "g";
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi non ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico;
- Constatato che si tratta di un fabbricato rurale facente parte dell'appoderamento dell'ex Ente Maremma, lo stesso non presenta caratteristiche architettoniche o costruttive di particolare pregio storico, artistico o monumentale e risulta rimaneggiato con successivi ampliamenti rispetto alla consistenza originaria;
- 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;
- Constatato che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non è riconducibile ad alcuna tipologia specifica, non risulta depositario di particolari valori storico architettonici da salvaguardare, non risulta altresì caratterizzante per il suo ruolo storico testimoniale rispetto al contesto in cui si colloca;
- 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. 121868 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.

30/06/2026

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. **22/2026**

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

### **Unità Volumetriche:**

**u.v. 114534** – attualmente in classe provvisoria d

### **Pratica in itinere: no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 104 p.la 1036

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 01/06/2026 prot.71855 e successive integrazioni del 30/06/2026 prot.84285 e prot.84614 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 delle NTA di RU;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna al fabbricato una classe di intervento provvisoria “d”;
- Preso atto, come documentato dalla relazione tecnica allegata all'istanza e successive integrazioni, che il fabbricato non ha mantenuto le caratteristiche originarie di impianto per modifiche successive con ampliamento e diverso assetto plani-volumetrico;
- Constatato, quindi che l'edificio, nella sua consistenza attuale, 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 30/06/2026 prot.84614, con allegata puntuale relazione e in riferimento alla documentazione fotografica allegata all'istanza originaria, documenti che mettono in evidenza che lo stato attuale non è quello dell'impianto originario oggetto di tutela;
- 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. 114534 – 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.

01/07/2026

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. 24/2026

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

**Unità Volumetriche:** u.v. 121569 corrispondente all'edificio n. 1394

**Pratica in itinere:** PE 1615 del 7/04/2026

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 88 p.lla 160

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione prot. 74632/2026;
- Constatato che il manufatto di cui trattasi è ricompreso nel tessuto storico disciplinato all'art. 72 delle NTA e ad esso è stata attribuita la classe 3;
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi ricade in area sottoposta alla disciplina delle invariants strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ed in particolare Art. 59 delle NTA "Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942";
- Constatato che si tratta di un fabbricato che non presenta caratteristiche architettoniche o costruttive di particolare pregio storico, artistico o monumentale e che nel corso degli anni è stato interessato da una serie di interventi edilizi che ne hanno progressivamente modificato consistenza, sagoma, altezza, prospetti e caratteristiche architettoniche fino alla perdita completa delle caratteristiche e consistenza originari;
- Constatato che l'edificio, nella sua consistenza attuale, non risulta depositario di particolari valori storico architettonici da salvaguardare;
- 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. 121569 corrispondente all'edificio n. 1394 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.

01/07/2026

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. 25/2026**

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad edificio esistente posto in Grosseto via lago Pozzillo, ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

**Unità Volumetriche: u.v. 143142 – edificio**

**Pratica in itinere: P.E. 1948/2026**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 73 p.la 2003

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 09/06/2026 prot.75336 si mette in evidenza quanto segue.
- Constatato che il fabbricato di cui trattasi è ricompreso in “ambiti sottoposti a piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati”, disciplinato all'art.171 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- Verificato che il fabbricato di cui trattasi non ricade in area sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali di cui all'elaborato PR04 del Regolamento Urbanistico ;
- Visto che all'edificio non è stata assegnata nessuna classe di intervento;
- Preso atto della documentazione prodotta da tecnico incaricato dal richiedente allegata all'istanza;
- 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. 143142 – 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.

29/06/2029

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. 28/2026**

**Oggetto: richiesta di attribuzione della classe di intervento ad un edificio posto in loc.Strada Piagge del Maiano, Comune di Grosseto (GR), ai sensi dell'Art. 87 delle NTA di R.U.**

#### **Unità Volumetriche:**

**ex u.v. 122324** – attualmente in classe provvisoria d –

**ora u.v. 146580 – porzione di fabbricato**

**u.v. 146581 - porzione di fabbricato**

**u.v. 146582 – porticato**

-

**u.v. 121862 - tettoia**

#### **Pratica in itinere:no**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Grosseto al Foglio n. 117 p.la 80

- Vista la documentazione prodotta allegata alla richiesta di classificazione ricevuta in data 26/06/2026 prot.83177 e successiva integrazione prot.85504 del 02/07/2026, 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 con porticato e la tettoia 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.59 delle NTA di RU e che sull'area è presente una invariante di cui all'art.69 delle NTA di RU;
- Preso atto che il Regolamento Urbanistico assegna al fabbricato con porticato e alla tettoia una classe di intervento provvisoria “d”;
- Preso atto, come documentato dalla relazione tecnica allegata all'istanza e successiva integrazione, che il fabbricato con porticato non ha mantenuto le caratteristiche originarie di impianto per modifiche successive con ampliamento e diverso assetto plani-volumetrico e che lo stesso si possa dire della tettoia per la sua funzione;
- Messo in evidenza che sono state aggiornate le u.v. che rappresentano lo stato attuale dell'edificio con porticato per il quale è stata richiesta assegnazione di classe di intervento;
- Constatato, quindi che l'edificio con porticato e la tettoia, nella sua consistenza attuale, non sono quindi più depositari di valori storico testimoniali da salvaguardare e da giustificare la loro collocazione in classe di intervento provvisoria “d”;

- 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:**

**ex u.v. 122324**

**ora u.v. 146580 – porzione di fabbricato – classe 5**

**u.v. 146581 – porzione di fabbricato – classe 5**

**u.v. 146582 - porticato - classe 7**

**-**

**u.v. 121862 – 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.

02/07/2026

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.*