



Città di Grosseto

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 72 del 13/07/2026

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

L' anno 2026 il giorno 13 del mese di Luglio alle ore 08:30 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		CIRILLO CIRO	X	
CERBONI GIACOMO		X	BARTALUCCI MANUELE (PD)		X
TORNUSCIOLO GINO	X		ROSINI STEFANO		X
BRAGAGLIA ALESSANDRO	X		BERNARDINI RITA	X	
BALDI LUDOVICO	X		BUGGIANI CECILIA	X	
PIERACCINI ALFIERO	X		CAPONE GABRIELLA		X
LAURETANO LORENZO	X		DE MARTIS CARLO	X	
GUIDONI ANDREA	X		DEL SANTO MARILENA		X
BACCETTI SIMONETTA	X		GORI GIACOMO	X	
SERRA PAOLO		X	GAVIANO AMELIA	X	
PEPI FRANCESCA		X	MARCHINI CRISTIAN	X	
MANZO ANNALISA	X		CIARAMELLA OLGA	X	
VITALE LUCA	X				

CONSIGLIERI ASSEGNATI: 33

PRESENTI: 24

ASSENTI: 9

Presidente del Consiglio: Fausto Turbanti

Segretario Generale: Simone Cucinotta

Scrutatori: Baldi Ludovico, Baccetti Simonetta, Buggiani Cecilia.

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

Il Consiglio Comunale

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

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

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

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

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

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

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1500 del 3/12/2013, con la quale si chiariscono i criteri interpretativi da adottare relativamente alla classificazione di fabbricati secondari di cui all'art. 86 delle NTA di RU ricadenti in area agricola ed urbana;

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

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

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 30338/2026, presentata per edifici UV nn. 146564, 11393, 10185, 146563, 146565, censiti al NCEU F. 84, part. 718, sub. 1;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 32727/2026 e successiva integrazione, presentata per edifici UV nn. 115374, 117063, censiti al NCEU F. 40, part. 12, F. 40, part. 117, sub. 10;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 33835/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio UV n. 104223 (attualmente in classe provvisoria c), censito al NCEU F. 60, part. 11;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 39880/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio UV n. 132753, censito al NCEU F. 90, part. 496, sub. 1;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 43109/2026, presentata per edificio UV n. 107531, censito al NCEU F. 83, part. 556;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 47919/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio UV n. 113837, censito al NCEU F. 106, part. 396, sub. 1;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 54365/2026, presentata per edifici UV n. 143517 (senza assegnazione di classe) e n. 145356 (attualmente in classe 7), censiti al NCEU F. 51, part. 149;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 58315/2026, integrato con prot. n. 74297/2026, presentata per edifici UV n. 122673 (ex Podere Ente Maremma - classe di intervento provvisoria g), n. 122678 (ex stazione di monta taurina - classe di intervento provvisoria g), n. 122676 (stalla - classe di intervento provvisoria g), n. 146577 (porcile - senza assegnazione di classe) e n. 146576 (forno - senza assegnazione di classe), censiti al NCEU F. 68, part. 462;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 64495/2026, presentata per edificio UV n. 121868, censito al NCEU F. 75, part. 503, sub. 1 e 3;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 71855/2026, integrato con prot. nn. 84285/2026 e 84614/2026, presentata per edificio UV n. 114534 (attualmente in classe provvisoria d) censito al NCEU F. 104, part. 1036;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 74632/2026, presentata per edificio UV n. 121569, censito al NCEU F. 88, part. 160;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 75336/2026, presentata per edificio UV n. 143142, censito al NCEU F. 73, part. 2003;
- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 83177/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio ex UV n. 122324, ora edificio UV n. 146580 (porzione di fabbricato), n. 146581 (porzione di fabbricato) e n. 146582 (porticato), oltre ad edificio UV n. 121862 (tettoria), censiti al NCEU F. 117, part. 80;

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

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

Preso atto che, in data 6 luglio 2026, la IV Commissione Consiliare ha esaminato la proposta deliberativa;

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

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

DELIBERA

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

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 30338/2026, presentata per edifici UV nn. 146564, 11393, 10185, 146563, 146565, censiti al NCEU F. 84, part. 718, sub. 1:

edifici UV nn. 146564, 11393, 10185, 146563, 146565 classe 7;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 32727/2026 e successiva integrazione, presentata per edifici UV nn. 115374, 117063, censiti al NCEU F. 40, part. 12, F. 40, part. 117, sub. 10:

edificio UV n. 115374 classe4

edificio UV n. 117063

classe 6;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 33835/2026, presentata per edificio UV n. 104223 (attualmente in classe provvisoria c), censito al NCEU F. 60, part. 11:

fabbricato UV n. 104223 classe 6;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 39880/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio UV n. 132753, censito al NCEU F. 90, part. 496, sub. 1:

edificio UV n. 132753

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 43109/2026, presentata per edificio UV n. 107531, censito al NCEU F. 83, part. 556:

fabbricato UV n. 107531 classe 6;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 47919/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio UV n. 113837, censito al NCEU F. 106, part. 396, sub. 1:

edificio UV n. 113837

classe 6;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 54365/2026, presentata per edifici UV n. 143517 (senza assegnazione di classe) e n. 145356 (attualmente in classe 7), censiti al NCEU F. 51, part. 149:

fabbricato UV n. 143517 classe 6

fabbricato UV n. 145356 classe 6;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 58315/2026, integrato con prt. n. 74297/2026, presentata per edifici UV n. 122673 (ex Podere Ente Maremma - classe di intervento provvisoria g), n. 122678 (ex stazione di monta taurina - classe di intervento provvisoria g), n. 122676 (stalla - classe di intervento provvisoria g), n. 146577 (porcile - senza assegnazione di classe) e n. 146576 (forno - senza assegnazione di classe), censiti al NCEU F. 68, part. 462:

fabbricato UV n. 122673	classe 5
fabbricato UV n. 122678	classe 6
fabbricato UV n. 122676	classe 6
fabbricato UV n. 146577	classe 7
fabbricato UV n. 146576	classe 7;

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 64495/2026, presentata per edificio UV n. 121868, censito al NCEU F. 75, part. 503, sub. 1 e 3:

edificio UV n. 121868	classe 6;
-----------------------	-----------

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 71855/2026, integrato con prot. nn. 84285/2026 e 84614/2026, presentata per edificio UV n. 114534 (attualmente in classe provvisoria d) censito al NCEU F. 104, part. 1036:

fabbricato UV n. 114534	classe 6;
-------------------------	-----------

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 74632/2026, presentata per edificio UV n. 121569, censito al NCEU F. 88, part. 160:

edificio UV n. 121569	classe 6;
-----------------------	-----------

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 75336/2026, presentata per edificio UV n. 143142, censito al NCEU F. 73, part. 2003:

fabbricato UV n. 143142	classe 6;
-------------------------	-----------

- richiesta di attribuzione della classe di intervento prot. n. 83177/2026 e successiva integrazione, presentata per edificio ex UV n. 122324, ora edificio UV n. 146580 (porzione di fabbricato), n. 146581 (porzione di fabbricato) e n. 146582 (porticato), oltre ad edificio UV n. 121862 (tettoria), censiti al NCEU F. 117, part. 80:

fabbricato UV n. 146580	classe 5
fabbricato UV n. 146581	classe 5
fabbricato UV n. 146582	classe 7
fabbricato UV n. 121862	classe 7;

2. **di dare atto** che, ai sensi dei succitati articoli delle NTA di RU, il presente provvedimento non costituisce variante al Regolamento Urbanistico stesso e che, conseguentemente alle determinazioni assunte, si provvederà alla modifica ed all'aggiornamento degli elaborati del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente;
3. **di dare atto** che l'Allegato n. 1 costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed il file, firmato digitalmente dai Tecnici Istruttori, è conservato agli atti del fascicolo presso il Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica;
4. **di dare atto** che il presente provvedimento sarà trasmesso al Servizio Edilizia Privata e al Servizio Forestale e Politiche Agricole.

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

Relaziona l'assessore Rossi.

Non avendo alcuno chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 19 voti favorevoli (Sindaco Vivarelli Colonna e consiglieri Baccetti, Baldi, Bernardini, Bragaglia, Ciaramella, Cirillo, Ciucchi, Gabbrielli, Gaviano, Guidoni, Lauretano, Manzo, Pettrone, Pieraccini, Tornusciolo, Turbanti, Vasellini e Vitale) e 5 astensioni (Buggiani, Culicchi, De Martis, Gori e Marchini), espressi dai consiglieri presenti.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio
Fausto Turbanti

Il Segretario Generale
Simone Cucinotta

(atto sottoscritto digitalmente)