
TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA AI FINI DI VENDITA

CONCORDATO PREVENTIVO N° 13/2016

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Rag. Claudio Innocenti Periccioli

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Vanni - Rag. Daniele Moretti

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 08/04/2025

TRIBUNALE DI GROSSETO

Concordato preventivo n° 13/2016



GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Rag. Claudio Innocenti Periccioli

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Vanni - Rag. Daniele Moretti

**PERIZIA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. GINO
DAVIDDI IN DATA 05/01/2016**

LOTTO 1

UFFICIO VIA de' BARBERI, 108 - GROSSETO

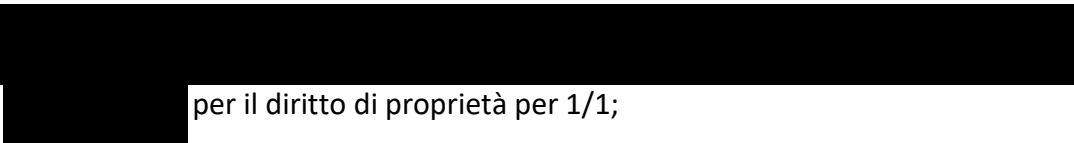
PREMESSA

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto è stata nominata esperto stimatore nel Concordato Preventivo n°13/2016 in data 10 ottobre 2024, per la redazione di una perizia integrativa a quella di stima già redatta dall'Arch. Gino Daviddi in data 05/01/2016.

Oggetto della presente relazione è il seguente immobile, ubicato nel comune di Grosseto (GR):

LOTTO 1

UFFICIO sito nel Comune di Grosseto (GR) Via dei Barberi n. 108, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 92, part. 40 – sub. 155 – P1 - cat. A/10 – cons. 32 vani - rendita € 7.767,51 – Intestato a:



per il diritto di proprietà per 1/1;

La presente analisi dei beni viene redatta sulla base delle indicazioni di seguito riportate:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione dello stesso;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- 4) Provenienza Ultraventennale;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 8) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 10) La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Verranno, inoltre, allegati alla relazione l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di analisi effettuate nei venti anni anteriori alla sentenza di fallimento.

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio e alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio, in data 29/01/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, successivamente sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosseto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto nonché presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.

Gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

- In data 29/10/2024 è stata inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Grosseto richiesta in merito alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione sul bene oggetto della presente analisi;
- In data 21/11/2024 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto ha inviato l'attestazione richiesta, relativa all'esistenza di contratti di locazione.
- Il 10/01/2025 è stata effettuata la richiesta telematica prot. 3882 al comune di Grosseto in merito all'esistenza delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia.
- In data 23/01/2025 e 28/01/2025 sono state materialmente visionate le copie cartacee delle pratiche reperite in comune;
- Rilevata la mancanza di alcuni elaborati all'interno delle pratiche edilizie richieste, in data 28/01/2025 è stata presentata al comune istanza per l'attestazione di temporanea irreperibilità degli elaborati grafici allegati alle P.E. nn. 757/1988 e 1403/1990. La suddetta attestazione è stata inviata dal comune in data 29/01/2025.
- Il 14/03/2025 è stata inviata la richiesta telematica prot. 36300 al comune di Grosseto in merito all'esistenza delle pratiche edilizie condominiali relative all'immobile oggetto di perizia, le quali sono state visionate tramite il portale telematico del comune.
- Sono stati eseguiti vari accessi telematici alla Conservatoria di Grosseto.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

LOTTO 1: UFFICIO VIA DE'BARBERI N.108 - GROSSETO

L'unità immobiliare oggetto di analisi è costituita da un ufficio, sito al primo piano del fabbricato n.6 del Centro Servizi le Palme, un complesso immobiliare composto da più edifici a destinazione commerciale e direzionale, realizzato nei primi anni '90 all'interno dell'abitato di Grosseto, in via dei Barberi, a circa 2 km a sud ovest del centro storico della città.

La zona in cui insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico AREE TULATE PER LEGGE art. 142 D.Lgs. 42/2004 - *"lett.c) Fiumi, torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11/12/1933 n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

Si riporta di seguito un estratto delle ortofoto dalla cartografia digitale del PIT, al fine di permettere la corretta localizzazione del bene.



1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

Relativamente all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, si è

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

accertato che l'immobile oggetto di analisi risulta regolarmente accatastato come segue:

- UFFICIO sito nel **Comune di Grosseto (GR), Via Dei Barberi n. 108**, censito al Catasto Fabbricati:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2016 Pratica n. GR0075655 in atti dal 28/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14245.1/2016)
92	40	155	A/10	1	32 vani	€ 7.767,51	
Indirizzo: VIA DEI BARBERI n. 108 Piano 1							

Intestato a:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED] 9 per il diritto d'uso 1/1.

Confini: a nord foglio 92 part. 40, subb. 38, 56, 57, al piano inferiore foglio 92 part. 40 subb. 39, 48, 49, 50, 153, 157, 53, 54.

1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

Confrontando la situazione catastale in essere alla data della stesura della presente relazione con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 92 - part. 40 – sub. 155 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata.

Si segnalano le seguenti lievi difformità interne alla disposizione degli spazi:

- Realizzazione di un piccolo vano tecnico in prossimità dell'ingresso, sul lato nord-est;
- Leggera traslazione di un pannello divisorio tra due uffici lato sud-ovest;
- Difforme ubicazione della porta interna di un ufficio lato nord ovest;
- Non risulta rappresentata la porta di ingresso all'aula informatica;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- Non risulta rappresentata la finestra nella stanza accettazione.

La sottoscritta ritiene che non sia necessario procedere con una variazione catastale per le discrepanze rilevate e sopra elencate. Si precisa che le stesse non incidono né sulla consistenza dell'immobile né sulla sua rendita catastale.

Relativamente al diritto d'uso a favore di [REDACTED] costituito in forza di **ATTO PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, **rep. 8037/5712** del **19/12/2018**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466** del **Registro Particolare** ed al numero **17482** del **Registro Generale**, preme precisare che lo stesso risulta, ad oggi, scaduto, in quanto la durata era stabilita per 5 anni dalla data dell'atto cioè dal 19/12/2018.

Sarà opportuno presentare all'Agenzia delle Entrate una domanda di voltura catastale al fine di cancellare il diritto d'uso caduto in visura.

È presente l'elaborato planimetrico della particella 40 al foglio 92.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.1 – Documentazione catastale Ufficio via de' Barberi n. 108

1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 90 - part. 40 – sub. 155 è costituita da un ufficio di grande metratura, che ospita attualmente 25 uffici, compresa accettazione, 3 archivi, 2 sale riunioni, un'aula informatica, una sala server, 3 bagni, un ripostiglio, un vano tecnico oltre ad una terrazza, ingresso ed ampi corridoi di collegamento.

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra e che ospita magazzini e negozi al piano terra ed altri uffici al piano primo. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare sito in un'area urbana a destinazione commerciale, posta a sud ovest del centro storico della città di Grosseto.

L'edificio ha struttura intelaiata prefabbricata, costituita da travi e pilastri, da quanto riportato nella relazione di collaudo strutturale, reperita all'interno della pratica edilizia con cui è stato costruito il fabbricato, il solaio di calpestio è

costituito da lastre prefabbricate tipo R.A.P. in c.a. precompresso, mentre la copertura, originariamente in lastre curve in cemento amianto sorrette da travi a Y in c.a. precompresso, è stato recentemente sostituito con un nuovo manto di copertura in lamiera previa posto in opra successivamente alla bonifica delle lastre contenenti amianto (cfr. P.E.2022/1230 *Allegato N. 1.3 – Estratti Pratiche Edilizie Ufficio via de' Barberi n. 108*)

La facciata est è costituita da pannelli di rivestimento di colore bianco con riquadri in rilievo, quella a sud; invece, ha una porzione in muratura facciavista color nocciola. Il lato ovest è affiancato, al piano terra, ad altri due edifici, realizzati in aderenza, di altezza pari a una sola elevazione, a sud è realizzato in continuità con un altro fabbricato. Gli infissi esterni presentano telai in alluminio, di colore nero, con specchiature in vetro, privi di oscuranti esterni.

All'immobile si accede tramite un vano scala privato, in cui si trovano un infisso al pianerottolo intermedio ed ulteriori due al pianerottolo di arrivo al piano. Gli infissi sono costituiti da un'intelaiatura metallica di colore nero con specchiature in vetro.

Alla scala si arriva direttamente dal resede che circonda il fabbricato in due lati ed in cui si trovano i parcheggi.

L'unità immobiliare è costituita da 25 uffici, compresa accettazione, 3 archivi, 2 sale riunioni, un'aula informatica, una sala server, 3 bagni, un ripostiglio, un vano tecnico oltre ad una terrazza, ingresso ed ampi corridoi di collegamento.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 816,00 mq, oltre a 20,00 mq di scale private esterne e 25,00 mq di terrazza.

L'altezza interna dal pavimento all'intradosso dei pannelli orizzontali è pari a 2,70 m, l'altezza delle porzioni con i lucernari è pari a circa 4,15 m.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne sono in tinteggiate di colore bianco, i divisori degli uffici sono in pannelli, alcuni dei quali con porzioni vetrate. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle bianche quadrate di piccolo formato.

MANUTENZIONE

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 29/01/2025 l'immobile è risultato in ottimo stato di manutenzione.

1.2.1 INDICI METRICI - UFFICIO VIA DE' BARBERI 108

Ufficio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 92 – part. 40 – sub. 115.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano primo UFFICI (al netto delle murature)	mq 816,00
→ superficie utile VANO SCALA (al netto delle murature)	mq 20,00
→ superficie utile TERRAZZA (al netto delle murature)	mq 25,00

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali UFFICI	ml 2,70
da pavimento a LUCERNARI locali UFFICI	ml 4,15

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via de' Barberi n. 108

1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - UFFICIO VIA DE' BARBERI 108

Al momento del sopralluogo del 29/01/2025 l'immobile è risultato occupato.

Con **atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, rep. **8037/5712** del **19/12/2018**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466 del Registro Particolare** ed al numero **17482 del Registro Generale**, la La "CO.SER. - Confesercenti Servizi s.r.l.", ha ceduto e venduto alla [REDACTED] l'azienda di proprietà, è compreso nella cessione di azienda il **diritto d'uso** per la durata di **anni 5 (cinque) a far tempo dalla data del 19/12/2018** dei locali ove viene svolta l'attività di cui trattasi, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel foglio **92** con la particella **40 sub. 155** (già sub. 55), cat. A/10, classe 1^a, vani 32, superficie catastale mq. 908, rendita catastale euro 7.767,51, di

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

proprietà della [REDACTED] in liquidazione, oltre ad altri.

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano "i seguenti contratti di locazione, entrambi aventi per oggetto l'immobile identificato catastalmente al Foglio 92, particella 40, subalterno 155:

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Grosseto in data 05/04/2016, serie 3T, n. 1742, che risulta risolto il 31/12/2018;

- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Grosseto in data 08/08/2016, serie 3T, n. 3908, che risulta risolto il 31/12/2018".

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento del sopralluogo eseguito in data 29/01/2025 è risultata occupata.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.4 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio via de' Barberi n. 108 e Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via de' Barberi n. 108.

1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 92 Particella 40 Subalterno 155, in seguito a VARIAZIONE del 28/12/2015 Pratica n. GR0094728 in atti dal 28/12/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33240.1/2015), derivava dalla particella 40 subalterno 55, che a sua volta in seguito a VARIAZIONE del 06/05/1991 in atti dal 17/02/1994 FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A UFFICIO (n. 11188.1/1991), derivava dal foglio 92 particella 40 subalterno 27, graffata con la 45, graffata con la 40 sub 26, che a sua volta in seguito alla VARIAZIONE del 07/03/1991 in atti dal 13/03/1991 FRAZIONAMENTO (n. 10608.2/1991), derivava dalla part 40 sub 6, graffata con la part 45, graffata con la part 40 sub 12, che a seguito di VARIAZIONE del 18/04/1990 in atti dal 23/04/1990 FRAZIONAMENTO (n. 10943.1/1990), derivava dal foglio 92 part. 64, 66, 61, 40, 46, così da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Così come verificato presso gli Enti competenti, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile l'immobile oggetto di perizia consistente in:

→ Ufficio A/10 al foglio 92 - part. 40 - sub. 155

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

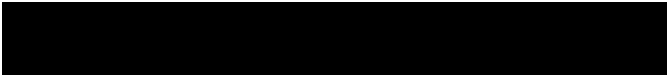
di proprietà di:

→

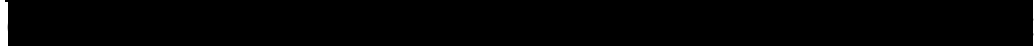
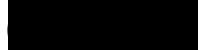


GROSSETO (GR),
di 1/1,

Sono pervenuti alla società



GROSSETO (GR) come sopra generalizzata, per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di Atto pubblico ai rogiti del notaio **Giorgio Ciampolini** del **27/06/1991** Repertorio **numero 103.877**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **03/07/1991** al numero **6064 del Registro Particolare** ed al numero **8823 del Registro Generale**, mediante il quale la società "LA

 vende alla società  .F.
 immobile censito al catasto urbano al foglio 92, part. 40, sub. 55,

oltre a maggiore consistenza.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via de' Barberi n. 108.

1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto non risultano domande giudiziali o altri gravami non cancellabili.

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è in parte soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004;

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via de' Barberi n. 108.

1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di analisi, risulta quanto segue:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **632** e r.g. n. **5067** del **19/04/1996**, notificato ai rogiti del Notaio BALDASSARRI Roberto in data **18/04/1996** rep.n. **27329**, per capitale di £ 500.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 1.000.000.000, a favore di

[REDACTED], a gravare sull'immobile oggetto di analisi nella sua precedente identificazione catastale:

- Ufficio sito in via de' Barberi n.108, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 92 – part. 40 – sub.55;

Oltre a maggiore consistenza

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il **30/03/1999** Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 603 Registro generale n. 4226, Tipo di atto: 0815 - **POSTERGAZIONE DI GRADO**

ANNOTAZIONE presentata il **07/07/2003** Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1227 Registro generale n. 10757, Tipo di atto: 0800 - **MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO**

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **2469** e r.g. n. **14988** del **08/11/2000** notificato ai rogiti del Notaio BALDASSARRI Roberto in data **07/11/2000** rep.n. **5347**, per capitale di £ 400.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 800.000.000, a favore di BANCA

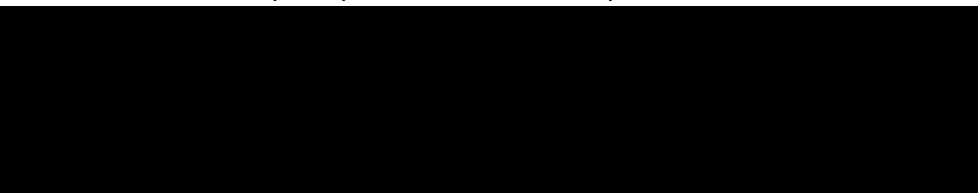
[REDACTED]
sull'immobile oggetto di analisi nella sua precedente identificazione catastale:

- Ufficio sito in via de' Barberi n.108, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 92 – part. 40 – sub.55;

Oltre a maggiore consistenza

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **2970** e r.g. n. **14235** del **07/08/2006**, notificato ai rogiti del Notaio CIAMPOLINI Giorgio in data **03/08/2006** rep.n. **170761/49756**, per capitale di € 1.600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.200.000,00, a



precedente identificazione catastale:

- Ufficio sito in via de' Barberi n.108, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 92 – part. 40 – sub.55;

Oltre a maggiore consistenza

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il **04/07/2011** Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 1115 Registro generale n. 8983, Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** – non riguardante l'immobile oggetto di analisi.

ANNOTAZIONE presentata il **05/04/2012** Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 466 Registro generale n. 3987, Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI**– non riguardante l'immobile oggetto di analisi.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO** – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data **04/05/2017**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Repertorio numero **4041 trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **06/06/2017** al numero **5298** del **Registro Particolare** ed al numero **7104** del **Registro Generale**, a favore della MASSA DEI

sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Grosseto (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 92 particella 40 subalterno 155, oltre a maggiore consistenza.

- **ATTO PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, **rep. 8037/5712** del **19/12/2018, trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466** del **Registro Particolare** ed al numero **17482** del **Registro Generale**, a favore di

sull'immobile sito in Comune di Grosseto (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 92 particella 40 subalterno 155, oltre a maggiore consistenza (si allega anche il titolo).

N.B. Nella nota di trascrizione viene riportato che il diritto d'uso ha durata pari a 5 anni dalla data dell'atto cioè dal 19/12/2018, si precisa che tale termine risulta ad oggi scaduto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via de' Barberi n. 108.

1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ-UFFICIO VIA DE'BARBERI 108

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, è stato possibile verificare che l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 92, particella 40, subalterno 155 è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) **P.E. n. 757 del 1989**, concessione edilizia n. **146**, rilasciata a ITALSCAVI il **02/04/1990**, parere C.E. del 27/10/1989, parere USL del 03/06/1989, "per lavori di ristrutturazione, risanamento e completamento di immobile

in via dei Barberi” e successiva **voltura**, rilasciata in data **12/06/1990** con il n. **265** a ITALSCAVI S.R.L. E LA FORNACE S.R.L.

- 2) P.E. n. 1403 del 1990**, concessione edilizia n. **148**, rilasciata a ITALSCAVI il **05/04/1991**, parere C.E. del 20/03/1991, parere USL del 14/09/1990, “per varianti in corso d’opera alla ristrutturazione del complesso edilizio in via dei Barberi a Grosseto”.

Permesso di abitabilità e d’uso prot. n. **55** del **10/07/1991** relativo alle P.E. 89/757 e 90/1403.

Si precisa che all’interno dei faldoni contenenti le pratiche edilizie suddette sono presenti ulteriori concessioni in variante e che non è possibile comprendere se le stesse si riferiscano con certezza all’immobile oggetto di relazione, in quanto all’interno degli archivi non sono presenti le tavole relative al fabbricato che ospita gli uffici in analisi, come si evince dal certificato di irreperibilità rilasciato dal Comune di Grosseto in data 29/01/2025 (cfr. *Allegato N. 1.3 – Estratti Pratiche Edilizie Ufficio via de’ Barberi n. 108*).

Successivamente l’unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche:

- 3) D.I.A. n. 870 del 2006**, per “diversa distribuzione degli spazi interni” di locali ad uso ufficio, collaudo finale del 05/05/2006, prot. n. 55486.
- 4) C.I.L.A. n. 04 del 2016, prot. n. 138** per interventi già eseguiti, relativi alla manutenzione straordinaria e modifiche di alcune tramezzature interne.

Si precisa che, relativamente al fabbricato che ospita l’immobile, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie condominiali:

- 1- SCIA non onerosa n. 469 del 2020 per “manutenzione straordinaria per bonifica amianto, rifacimento e riqualificazione energetica della copertura edificio n. 6 del Centro Commerciale Le Palme.
- 2- Deposito Stato Finale PE n. 1230 del 2022 relativa a “edificio n. 6 del centro commerciale le palme, Gr, manutenzione straordinaria per bonifica amianto, rifacimento e riqualificazione energetica della copertura”.

- 3- CILA n. 3105 del 2024 per “OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA DECORAZIONE DI UNA PORZIONE DELLA FACCIATA DEL FABBRICATO N.6”. Si precisa che questa ultima pratica riguarda una porzione di edificio che non è occupata dall’unità immobiliare oggetto di analisi.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.3 – Estratti Pratiche Edilizie Ufficio via de’ Barberi n. 108

1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - UFFICIO VIA DE’BARBERI 108

UFFICIO (foglio 92, part.IIa 40, sub.155)

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell’immobile lo stato rilevato è stato confrontato con quello riportato sugli elaborati grafici dello stato attuale allegati alla CILA n. 04 del 2016, non è stato possibile il necessario confronto con la pratica originale, in quanto gli elaborati grafici sono risultati irreperibili.

Lo stato attuale dell’unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo, per quanto rilevato e di seguito indicato

1. Lievi difformità relative al posizionamento delle pareti interne, costituite da pannellature e tramezzi in laterizio (bagni), con conseguente variazione delle superfici interne;
2. Difformità nell’ubicazione di alcune porte interne;
3. Errata indicazione di alcune quote interne;
4. Mancata rappresentazione di una porta interna (aula informatica);
5. Mancata rappresentazione di una finestra (accettazione);
6. Non risulta rappresentato in pianta di un piccolo vano tecnico ricavato in prossimità dell’atrio di ingresso, che riduce leggermente le dimensioni dell’ufficio confinante con il vano scala di accesso lato sud.

Si segnala, inoltre, che, nella maggior parte dei vani con una parete esterna, la superficie finestrata è risultata inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano. Per quanto riguarda i vani interni si precisa che sono presenti lucernari in parte apribili, la cui superficie non è stata verificata durante il sopralluogo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via de’ Barberi n. 108

- Per eliminare le difformità riscontrate, al punto 1 si distinguono due possibilità:
 - a) Nei casi in cui le differenze dimensionali rientrino nella tolleranza del 2%, di cui all'art.34 – bis comma 1-bis lettera a), non costituiscono violazione edilizia e pertanto non necessitano di sanatoria.
 - b) Nei casi in cui le differenze superino il 2%, sarà necessario procedere con una CILA per opere già eseguite.
- La difformità al punto 2 e 6, essendo interne potranno essere “sanate” con una CILA per opere già eseguite, in cui sarà possibile inserire anche le difformità al punto 1 b), con una sanzione pari a minimo 1.000,00 euro, oltre spese tecniche per la gestione della pratica, per le quali si ipotizza un costo minimo di 1.500,00 euro.
- Le difformità ai punti 3, 4 e 5 sono da ritenersi errori materiali di rappresentazione grafica che non costituiscono violazioni edilizia.

1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Conseguentemente a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) di Grosseto, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, la normativa vigente sull'area è la seguente:

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Insedimenti commerciali

L'immobile ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

Titolo II - Disciplina delle invarianti strutturali - Invarianza storico insediativa	Insedimenti aggregati e sparsi
--	--------------------------------

- Pericolosità geomorfologica: *Classe 3*;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- Pericolosità idraulica: *Classe 2*;

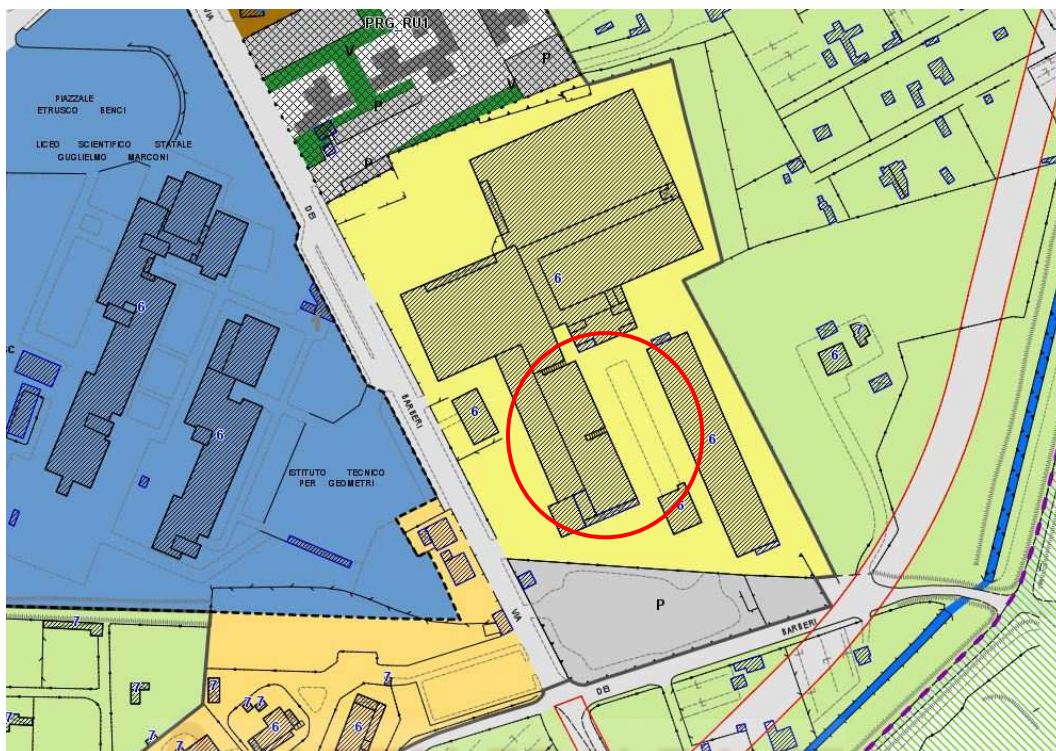
In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è in parte soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004;

L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico.



Tav PR 02 RUC – Disciplina del territorio aperto e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente.



Legenda:

Disciplina degli assetti insediativi

	Tessuto antico
	Tessuto storico
	Tessuto storico unitario
	Tessuto consolidato
	Tessuto consolidato promiscuo
	Tessuto consolidato unitario
	Tessuto consolidato unitario pubblico

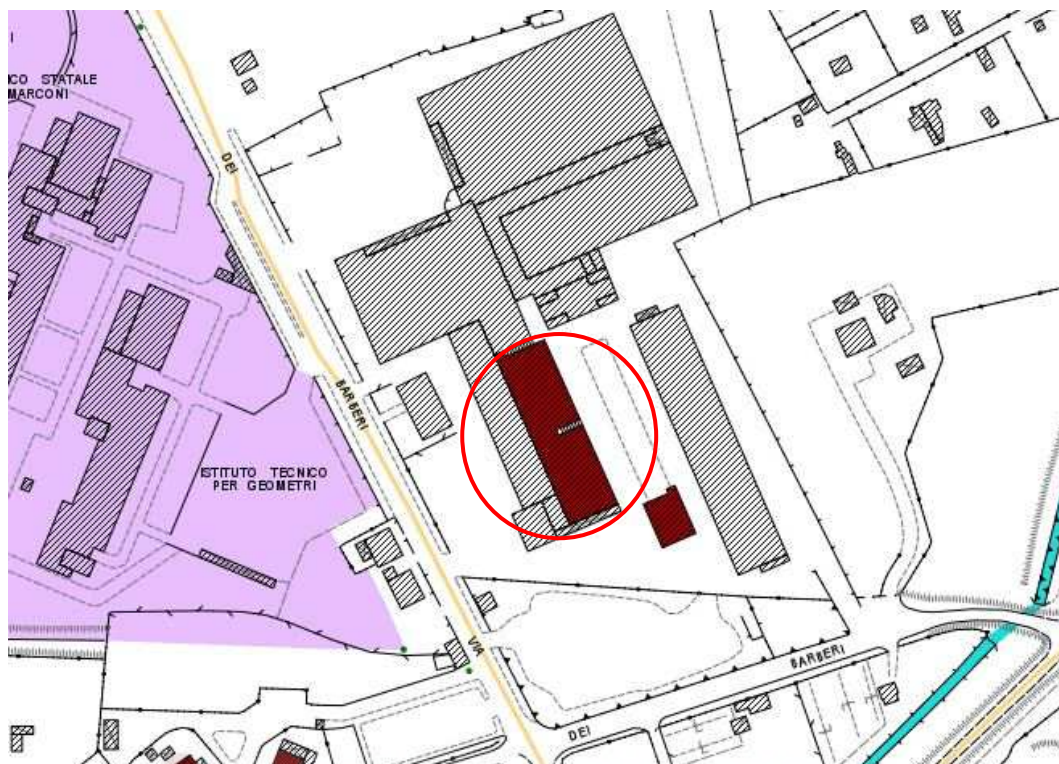
	Tessuto produttivo
	Tessuto produttivo promiscuo
	Inselementi commerciali
	Verde privato vincolato
	Orti sociali
	Aree ortive art. 142bis
	Aree ortive
	Ambito Contesto Pinetato - Art. 74 comma 15 NTA

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Tav PR 04 RUC – Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali.



Legenda:

Tracciati viari e insediamenti presenti al 1942



Di seguito un estratto del RUC:

Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici

1. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erronea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

nuova scheda di classificazione conforme a quella tipo, allegata all'elaborato Relazione PR - 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- - relazione tecnico descrittiva;
- - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Art.11 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

1. a. nuova edificazione;
2. b. ristrutturazione urbanistica;
3. c. sostituzione edilizia;
4. d. ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.

2. Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia (lett. c) e per gli ampliamenti volumetrici (lett. d) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui alla lett. d) del comma 2 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.

4. All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo III Capo III della Parte II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

1. a. demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;

2. *b. incremento del numero di unità immobiliari;*
3. *c. ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;*
5. *Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale negli interventi di frazionamento immobiliare, ovvero per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti, fatta comunque eccezione per le verifiche prescritte dalle singole norme relative agli ambiti di programmazione delle funzioni e/o alle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale individuate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.*
6. *Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:*
 1. *a. residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno del 'tessuto storico' di cui all'art. 72 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;*
 2. *b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);*
 3. *c. commercio al dettaglio (ivi comprese le attività ad esso assimilate ai sensi della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni") e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 9 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art.12;*
 4. *d. commercio all'ingrosso: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.*
 5. *e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuti antichi e dei 'tessuti storici' di cui agli artt.71 e 72 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;*
 6. *f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 20 mq di superficie di parcheggio.

8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

9. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

10. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi dell'art. 12 comma 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- *- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;*
- *- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;*
- *- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.*

11. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

12. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra.

Tale disposizione non è comunque prescrittiva:

- *- per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;*
- *- per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di trasformazione, nelle aree di recupero, nelle aree di ripristino ambientale e nelle aree di riqualificazione di cui agli artt. 104, 105, 106 e 107. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.*

13. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art.12 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- - nuova edificazione;
- - ristrutturazione urbanistica;
- - sostituzione edilizia.

2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- - i pubblici esercizi,
- - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona,

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art.11 - sono definite dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- - delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
- - della superficie di vendita (Sv).

5. In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono calcolate facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa.

6. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

7. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

8. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

9. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del precedente comma 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

10. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- - il capoluogo (Grosseto)
- - i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispecchia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiacciole, Principina Terra)
- - i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 10.000 e 1:2.000:

- - aree per le infrastrutture per la mobilità;
- - aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;

3. Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:

- - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- - aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- - aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- - aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- - aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- - aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- - aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- - aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali;
- - aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- - aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- - aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis "nelle 'aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- *- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;*
- *- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;*
- *- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;*
- *- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;*
- *- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;*
- *- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;*
- *- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;*
- *- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;*
- *- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;*
- *- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- - nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme

7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; di cui alla Parte V delle presenti norme.

8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:

- - edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;
- - edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- - aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto

dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- *- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;*
- *- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.*

10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.

11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000:

1. a. Edifici principali:

- *- Classe 1*
- *- Classe 2*
- *- Classe 3*
- *- Classe 4*

- - Classe 5
 - - Classe 6
2. *b. Edifici secondari:*
- - Classe 7
3. *c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:*
- - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli
4. *Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:*
- - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
 - - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.
5. *Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.*
6. *Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.*
7. *Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi, Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, o Aree RQ / Riquadrificazione degli assetti insediativi e/o ambientali; si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR_06.*
8. *Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:*
1. *a. mq. 50 nelle aree urbane;*

2. *b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);*
3. *c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).*

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agriturismo, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.

10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi, o Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, o Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

12. 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. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della

pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico

- - è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR_02, PR_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- - è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- - Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- - Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- - Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Art.99 Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale

1. Negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane di cui all'art. 70 prevalentemente o interamente destinati ad attività commerciali.
2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 5.
3. Fermo restando quanto specificato al comma 2, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ovvero di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II. Purché tali ampliamenti una tantum non siano utilizzati per incrementare la superficie di vendita.
4. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni funzionali o volumetriche - come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale di cui all'art. 150, comma 1, lett. c) per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari e direzionali
6. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. per la specifica destinazione d'uso.
7. Mediante Piano Attuativo, è ammesso il riuso del patrimonio edilizio per attività commerciali nel limite del 30% del volume riconvertito in s.u.l. nella misura di 1/3; il rimanente 70%, anch'esso riconvertito in s.u.l. con la medesima modalità, potrà essere destinato a residenza, attività direzionali e private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.

Art.156 Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso

1. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, limitatamente alle destinazioni d'uso riportate al comma 6 dell'art.11 si rinvia alle quantità minime già evidenziate nello stesso articolo;
2. L'apertura di nuove "medie strutture di vendita", o "grandi strutture di vendita" in locali esistenti, di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

possono garantire spazi da destinare a parcheggi per la sosta stanziale nel rispetto delle quantità minime previste dalla normativa nazionale, per i parcheggi di relazione stanziali e Regionali per i parcheggi di relazione;

3. Le dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione per il cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento delle dotazioni a parcheggio richieste, non devono essere inferiori a:

FUNZIONI	PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE
- Esercizi di Vicinato	1,0 mq / 1 mq di Sv
- Medie strutture di vendita	1,5 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Medie strutture di vendita" in aggiunta alla quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza. Il R.U. può prevedere deroghe per edifici esistenti ricadenti in ambiti specifici.

FUNZIONI	PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE
- Grandi Strutture di vendita	2,0 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Grande struttura di vendita" in aggiunta alle quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi nella misura minima di 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza.

Le medie strutture di vendita con SV superiore a mq. 500 e le grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti superiore a mq. 550.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita con SV superiore a mq. 500 e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

4. Per i mutamenti di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di nuovi parcheggi, o la loro monetizzazione nei casi indicati dall'art. 154 comma 4 delle presenti norme, quando il nuovo uso comporti una quantità di parcheggi, calcolata con i parametri sopra indicati, superiore di almeno 1 posti auto (circa mq. 12,5), rispetto alla destinazione d'uso originaria.

5. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, ove risultino convenientemente funzionali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

6. Le aree per gli standard di cui al presente articolo, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzate preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito del tessuto di appartenenza dell'intervento.

7. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre, dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

Art.56 Contenuti e finalità

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo. Fatto salvo quanto specificato al comma 6, ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.

4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano fatto salvo quanto previsto al comma 6:

- 1. a. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico;*
- 2. b. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari, ancorché non ancora adottati, fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale con previsioni confermate e fatte salve dal Piano Strutturale medesimo.*
- 3. c. Alle "TR / trasformazione degli assetti insediativi".*
- 7. Per i piani e progetti di cui alla lettera b) e c) le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono comunque elementi di riferimento al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione. E pertanto la disciplina del presente Titolo troverà ugualmente applicazione là dove non incompatibile con le previsioni della previgente strumentazione urbanistica fatte salve dal Piano Strutturale.*

Art.59 Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942

Insediamenti aggregati e sparsi

1. È riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1942, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il

patrimonio edilizio presente al 1942 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- *- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche plano altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);*
- *- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);*
- *- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).*

3. Gli elementi di invarianza di cui al comma 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. La disciplina di cui al Titolo IV della Parte II delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse contenute nell'elaborato PR_05 garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

Tracciati viari fondativi e gli elementi vegetazionali di arredo

5. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

6. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

7. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al comma 3 dell'art. 56;
- - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- - le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

8. Gli elementi di invarianza di cui al comma 7 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.

9. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

10. Per le parti dei tracciati viari fondativi costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 68. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Tracciati viari vicinali e gli elementi vegetazionali di arredo

11. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000. La rete della viabilità vicinale è rappresentata dai seguenti tracciati: 1 Barbaruta 1, 2 Barbaruta 2, 3 Marrucheto 2, 4 Paludine, 5 Palude Aperto, 6 Poggetti Nuovi 1, 7 Poggetti Nuovi 2, 8 Poggiale 2, 9 Principina 6, 10 Principina 7, 11 Principina 8, 12 San Carlo, 13 San Lorenzo, 14 Trappolaccia, 15 Voltina, 16 Banditella 1, 17 Banditella 2, 18 Banditella 3, 19 Barbicato, 20 Campore, 21 Casa Marconi, 22 Cerretale, 23 Crocino, 24 Essiccatore, 25 Giuncola, 26 Isolotto, 27 La Barca, 28 Mandrioli, 29 Molinaccio, 30 Montebottigli - Bronzone, 31 Pianacce, 32 Poggio Lungo, 33 Pratini Bassi, 34 Spergolaia, 35 Ulivi, 36 Valle delle Rose,

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

37 Vecchia Aurelia, 38 Volta di Sacco, 39 Ciclabile, 40 Fiumara, 41 Le Marze 1, 42 Le Marze 2, 43 Le Marze 3, 44 Pingrossino, 45 Principina 1, 46 Squadre, 47 San Leopoldo, 48 Banditella, 49 Casa Brucia, 50 Grancia di Montepescali 1, 51 Grancia di Montepescali 2, 52 Grancia di Montepescali 3, 53 Il Terzo 3, 54 Il Terzo 4, 55 Montepescali - Batignano, 56 Sinopie, 57 Versegge - Batignano, 58 Aiali, 59 Caprarecce, 60 Casette di Mota, 61 Casette di Mota 1, 62 Chiarini - Antenne, 63 Ciafarello, 64 Convento, 65 Della Nave, 66 Della Valle, 67 Fonte Bianca, 68 Grillese, 69 Il Terzo 1, 70 Il Terzo 2, 71 La Macchia 2, 72 Laghi, 73 Monteleoni, 74 Poggio alle Fosse, 75 Ruderì, 76 Santa Giovanna, 77 Scagliata, 78 Val di Rigo, 79 Voltino, 80 Casette di Mota 2, 81 Il Terzo 5, 82 Il Terzo 6.

12. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

13. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al comma 3 dell'art. 56, come disciplinate dal successivo comma 16;
- - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

14. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

15. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo comma 16, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordoni, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

16. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- - la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;

- - le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- - il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

17. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:

- - recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- - allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- - riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

18. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

19. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

20. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

21. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

22. Per le strade vicinali, o parti di esse, costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 68. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Classi di pericolosità geomorfologica	Classe 3
---------------------------------------	----------

Classi di pericolosità geomorfologica

1.3 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

1.3.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni) = è stata assegnata a:

- - tutti quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni e sulle strutture portanti, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondiarie, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o volumi (di qualsivoglia natura).
- - gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia.

In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

1.3.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli) = è stata assegnata a:

- - interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- - interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- - gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- - interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del PAI.
- - opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

Gli interventi sopra elencati, rientranti tra quelli ammessi anche dalle stesse Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone per le aree a pericolosità geomorfologica elevata, dovranno essere preceduti da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previsti e programmati dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni della normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

In linea generale l'attuazione di ogni specifico intervento è subordinata alla dimostrazione, a livello edificatorio o di piano attuativo, che esso non determina condizioni di instabilità e che non modifica negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

1.3.3) F3g (fattibilità geomorfologica condizionata) = è stata assegnata a:

- - interventi di demolizione senza ricostruzione, qualora questi comportino l'alterazione delle condizioni di equilibrio del versante;
- - gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- - nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei suoi atti di pianificazione.
- - tutti quegli interventi che non sono ascrivibili alle precedenti tipologie (punto 1.3.1 e 1.3.2), e che modificano di fatto la condizione statica dell'area. Per questi interventi è necessario valutare la loro compatibilità con la situazione di pericolosità riscontrata.

Gli interventi sopra elencati, rientranti tra quelli ammessi anche dalle stesse Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone per le aree a pericolosità geomorfologica elevata, dovranno essere preceduti da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto, e la

verifica analitica della stabilità del versante qualora l'area ricada in corrispondenza di frane quiescenti.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previsti e programmati dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni della normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In linea generale l'attuazione di ogni singolo intervento è subordinata alla dimostrazione, a livello edificatorio o di piano attuativo, che esso non determina condizioni di instabilità e che non modifica negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle aree perimetrate nella Carta Geomorfologica (Aggiornamento 2011) come soggette a fenomeni di subsidenza legate in parte all'emungimento eccessivo da pozzi, e classificate in pericolosità elevata G.3 (ovvero P.F.E.), sarà necessario eseguire studi mirati alla verifica del fenomeno e all'eventuale individuazione, a livello di strumento

urbanistico preliminare e/o di intervento diretto, di adeguate metodologie atte a limitare i danni alle strutture derivanti da eccessivi cedimenti del complesso opera-fondazione (ad esempio: opere di rinforzo del terreno o irrigidimento delle strutture stesse, ecc.).

Viene inoltre ribadita la norma che vieta le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione nelle suddette aree qualora esse si trovino in pendenza e/o possano essere soggette a movimenti di versante, in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni suddetti.

"Art. 14 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E) (i.v.)

1. *Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.*

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti*

ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:

- 1. a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;*
- 2. b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi"*

Classi di pericolosità idraulica	Classe 2
----------------------------------	----------

2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

2.2.1) F21 (con normali vincoli) = è stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

1.10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1.1: Documentazione catastale Ufficio via de' Barberi n. 108;
- ALLEGATO 1.2: Elaborati tecnici Ufficio via de' Barberi n. 108.
- ALLEGATO 1.3: Estratti P.E. Ufficio via de' Barberi n. 108;
- ALLEGATO 1.4: Comunicazione Agenzia Entrate Ufficio via de' Barberi n. 108;
- ALLEGATO 1.5: Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via de' Barberi n. 108
- ALLEGATO 1.6: Documentazione fotografica Ufficio via de' Barberi n. 108.

Grosseto, li 08/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Cecilia Pacchieri

Firmato digitalmente da
cecilia pacchieri
CN = pacchieri cecilia
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Grosseto
C = IT

Sommario

PREMESSA	1
SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
LOTTO 1: UFFICIO VIA DE'BARBERI N.108 - GROSSETO	4
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	4
1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	5
1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	6
1.2.1 INDICI METRICI - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	8
1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	8
1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	9
1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	10
1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	10
1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ- UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	13
1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - UFFICIO VIA DE'BARBERI 108	15
1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	16
1.10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:	47