

Proposta n. 6 del 05/03/2026

OGGETTO: UTILIZZO USI TEMPORANEI DI CUI ALL'ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001.
APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

Il Responsabile del EDILIZIA PRIVATA. AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO propone il seguente testo:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che il Sig. Fabio Wibmer, nato a Lienz (Austria) il 30/06/1995, residente in Via Anello Nord n. 25 a Brunico (BZ), CF WBM FBA 95H30Z102T, in proprio e in qualità di Legale Rappresentante della soc. Cetinelle Società Agricola s.r.l. con sede in Via Anello Nord n. 25 a Brunico (BZ) in data 03/03/2026 prot. 3545, ha formulato formale istanza per utilizzo temporaneo di un'area di sua proprietà, ai sensi e per gli effetti degli art. 23 quater del TUE e art. 97, comma 2 bis, della LRT 65 del 2014;
- che l'area suddetta sarà destinata temporaneamente ad un uso diverso rispetto a quello previsto dalla vigente strumentazione urbanistica e volta ad un utilizzo sportivo e multimediale;
- che al fine di consentire la produzione di contenuti multimediali il proponente chiede che parte delle aree dell'Azienda Agricola siano destinate temporaneamente a tale uso in modo da poter ospitare in via transitoria e temporanea strutture aventi caratteristiche cd. "leggere" ovvero da realizzarsi in legno senza particolari ancoraggi al terreno in modo da essere facilmente rimovibili.
- che l'area in esame è individuata catastalmente al Foglio 133 p.lle 7 e 83 qualificata urbanisticamente nel piano operativo vigente come "Aree agricole di pianura e di fondovalle (Art. 53 delle Norme di Piano) meglio individuate nella planimetria allegata al presente atto con la lettera "B";

VISTO l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera m-bis), della legge n. 120 del 2020 di conversione del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76) e nominato "Usi temporanei", è così articolato:

"1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socioeconomici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) *la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;*
- b) *le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;*
- c) *le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;*
- d) *le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.*

4. *La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.*

5. *L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.*

6. *Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.*

7. *Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.*

8. *Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale”;*

CONSIDERATO che:

- la lettura sistematica dei comma 1 e 2 di cui al richiamato art. l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 permette di ritenere che le finalità ed il campo di azione della norma siano rivolte oltre che al recupero delle aree urbane o spazi urbani dismessi (*comma 1*) anche, e in termini più generali, a favorire lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale purché (*comma 2*) si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici.
- che l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 prevede inoltre che l'uso temporaneo di “immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica”, non comporta il mutamento della loro destinazione d'uso, sebbene il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico attraverso la stipula di apposita convenzione.

RILEVATO altresì che

- La Regione Toscana, cui il legislatore nazionale ha rimesso (comma 8 art. 23 quater) la potestà di dettare disposizioni di maggior dettaglio, con legge regionale 1 dicembre 2021, n. 47 ha introdotto all'articolo 97 della l.r. 65/2014 il comma 2 bis, il quale prevede che “il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree, o parti di essi, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal piano operativo nel rispetto delle finalità e delle condizioni previste dall'articolo 23 quater del d.p.r. 380/2001, purché tale utilizzazione non risulti in contrasto con il piano strutturale”.
- Il Piano Strutturale Intercomunale è stato approvato in via definitiva il 9 marzo 2023 non pone alcuna limitazione a tal proposito come meglio si evince dalla relazione del Responsabile del Servizio associato **Urbanistica-Ambiente**

(**SURbAm**) trasmessa in data 05/03/2026 al n.3671 allegata al presente atto con la lettera "C";

- L'assenza di divieti ad una utilizzazione sportiva del territorio rurale si ricava anche dal Piano Operativo vigente il quale all'art. 54, comma 13, ammette nel territorio rurale le "attività ricreative e sportive per il tempo libero ed il benessere";

ATTESO che negli ultimi anni, nel territorio comunale, si è osservato un sempre maggior sviluppo ed interesse per le attività turistico-ricettive-sportive riguardanti in particolar modo il mondo del cicloturismo che costituisce una risorsa straordinaria per la valorizzazione del paesaggio, le strutture e l'accoglienza diffusa del territorio;

RILEVATO che il richiedente

- al fine di promuovere la destinazione turistica Massa Marittima attraverso la bike si rende disponibile alla pubblicazione periodica di contenuti dedicati al territorio attraverso i canali social: stories sul profilo di Instagram, che oggi raggiunge 2,6 milioni di follower, e video sul canale YouTube, seguito da oltre 8 milioni di iscritti;
- si rende disponibile ad organizzare appuntamenti annuali esclusivi all'interno della proprietà, offrendo a un numero selezionato di partecipanti l'occasione unica di scoprire da vicino alcune delle strutture protagoniste dei contenuti multimediali in progetto;
- si rende disponibile a partecipare, laddove richiesto, ad alcuni tra i più importanti eventi di Massa Marittima, come il Balestro del Girifalco o la Lirica in Piazza, contribuendo così a rafforzarne il richiamo mediatico;

CONSIDERATO che nel contesto attuale si rendano sempre più necessarie azioni volte a favorire ogni iniziativa che possa avere effetti positivi e di rilancio per l'ambiente, l'economia, il territorio, i cittadini e la comunità tutta e che l'operazione proposta possa fungere da volano per l'immagine della città e rafforzare il richiamo mediatico;

ESAMINATO l'allegato schema di convenzione per l'uso temporaneo dell'area in premessa descritta;

RITENUTO che sussista la correlazione dell'interesse pubblico dell'operazione con tutti e tre gli assi obiettivo - urbanistico, socio-economico e ambientale – richiesti dall'art. 23 quater, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e precisamente:

- sotto il profilo urbanistico: l'uso temporaneo richiesto è coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Il Piano Operativo, all'art. 54, comma 13, ammette già nel territorio rurale "attività ricreative e sportive per il tempo libero ed il benessere"; il Piano Strutturale Intercomunale, all'art. 18, ammette l'installazione di strutture appoggiate al terreno a servizio del cicloturismo. L'uso temporaneo proposto si inserisce pertanto in un quadro di pianificazione che già contempla, pur senza prevederle come destinazione d'uso stabile, le funzioni sportive e ricreative legate alla bicicletta nel contesto rurale;
- sotto il profilo socio-economico: l'iniziativa genera benefici diretti e indiretti per la comunità locale. La produzione continuativa di contenuti su canali con oltre 8 milioni di iscritti YouTube e 2,6 milioni di follower Instagram costituiscono un'azione di promozione turistica di portata globale. Il territorio è già vocato al cicloturismo, come attestato dall'ospitalità della finale mondiale della Coppa del Mondo di E-MTB e dal riconoscimento FIAB "bandiera gialla" tra i Comuni ciclabili; la presente iniziativa rafforza questa identità e produce effetti di ricaduta sull'economia locale, sull'occupazione nel settore turistico-ricettivo e sulla valorizzazione delle strutture di accoglienza del territorio;
- sotto il profilo ambientale: l'iniziativa valorizza il paesaggio rurale attraverso forme di mobilità

dolce e sostenibile. Le strutture previste sono leggere, reversibili e senza ancoraggi al terreno, non alterano la permeabilità del suolo e non producono effetti permanenti sul paesaggio. La promozione del cicloturismo si iscrive negli obiettivi di “recupero ambientale” richiamati dal comma 1 dell’art. 23 quater, da intendersi non solo come bonifica di siti degradati ma anche come valorizzazione e fruizione sostenibile delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio;

ATTESO che:

- la disposizione introdotta nel DPR 380/01 dispone che l’amministrazione può disciplinare gli usi temporanei di immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali;
- la medesima disposizione demanda ad altro provvedimento la convenzione-tipo che, ai sensi dell’art. 23-quater del DPR 380/2001, regolerà la durata dell’uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga, le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili, le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino delle condizioni degli stessi una volta giunti alla scadenza della convenzione, le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali, le cause di decadenza dall’assegnazione per gli immobili pubblici;

RITENUTO di approvare l’allegato schema di convenzione in argomento;

VISTI:

- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- la Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Norme per il governo del territorio

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore 3 ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, avente il seguente esito: Voti Favorevoli n._____; Voti Contrari n._____; Astenuti _____;

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** lo schema di convenzione per usi temporanei di cui all'art. 23 quater del Dpr 380/2001, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI AUTORIZZARE** il Responsabile del Settore 3 a sottoscrivere, nelle forme di legge e previa

acquisizione della polizza fideiussoria di cui all'art. 4 della convenzione, l'atto convenzionale di cui al precedente punto 1, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/2000;

- 3) **DI DARE ATTO** che saranno assolti, se necessario per il caso di specie, gli obblighi in ordine di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni di cui al D.Lgs. 33/2013, come vigente.

Successivamente, stante la necessità e l'urgenza, con separata votazione palese, resa per alzata di mano, avente il seguente esito: voti favorevoli n. //, astenuti n. //, contrari n. //,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n.267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 6**

Ufficio Proponente: **Ufficio Patrimonio**

Oggetto: **UTILIZZO USI TEMPORANEI DI CUI ALL'ART. 23 QUATER DEL DPR 380/2001. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Patrimonio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **05/03/2026**

Il Responsabile di Settore

Geom. Michele Mori