

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
PROVINCIA DI GROSSETO

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE

Numero 57 Del 19/12/2025

OGGETTO: VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, DA CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno duemilaventicinque e questo giorno diciannove del mese di Dicembre alle ore 15.00, in MASSA MARITTIMA, nella sala Consiliare, convocato il Consiglio Comunale ai sensi di legge e di regolamento. In apertura della discussione del presente punto all'O.d.g. risultano presenti i Sig.ri:

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Marconi Irene | P | Vanni Francesca | A |
| Balestri Lorenzo | P | Gabrielli Cosimo Goiaro | A |
| Terrosi Ivan | P - DA REMOTO | Mazzocco Paolo | P - DA REMOTO |
| Montemaggi Sara | P | Giuliani Alessandro | A |
| Gucci Maria Angela | P | Poli Sandro | P |
| Fazzini Giuliana | P | Brogi Daniele | P - DA REMOTO |
| Cecconi Simone | P | | |

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Assegnati n. 13 | Presenti n. 10 |
| In carica n. 13 | Assenti n. 3 |
| | Assenti Giustificati n. 0 |

Partecipa il Segretario Generale del Comune GIOFFRE' GIANLUCA

Accertato quindi il numero legale dei presenti per essere l'adunanza valida in Prima Convocazione il Sig. Marconi Irene nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e apre la seduta.

Consiglieri presenti e votanti n. 10

Il Sindaco illustra la proposta di deliberazione n. 72, precisando che si tratta di un adempimento che si ripete annualmente. Riferisce che il Consiglio comunale è chiamato a prendere atto che, anche per l'annualità in esame, non risultano aree già di proprietà comunale o recentemente acquisite (per esproprio, acquisizione, donazione o altre forme) da inserire nell'elenco delle aree da destinare a edilizia residenziale pubblica o ad attività produttive/terziarie, secondo la normativa di riferimento (richiamando le aree comunemente qualificate come aree PIP e PEEP). Conclude evidenziando che, sostanzialmente, nulla risulta variato rispetto agli anni precedenti.

Il Sindaco chiede quindi se vi siano osservazioni o richieste di intervento. Non registrando interventi né in presenza né da remoto, pone la proposta in votazione.

Nel corso della votazione, il Sindaco rileva criticità nel collegamento da remoto del Consigliere Ivan Terrosi (assenza/irregolare visualizzazione e problemi audio), e dispone una verifica tecnica dell'effettiva connessione e della possibilità di partecipare regolarmente al voto. Rilevata la necessità di chiarire l'anomalia, il Sindaco dispone una sospensione della seduta di 5 minuti al fine di consentire le verifiche tecniche sul collegamento.

Il Sindaco dichiara ripresa la seduta e prende atto delle presenze/collegamenti e pone in votazione la proposta di deliberazione n. 72 avente ad oggetto la verifica della quantità e qualità delle aree fabbricabili da destinarsi a residenza, attività produttive e terziarie, da cedere in proprietà o in diritto di superficie.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- l'articolo 172, comma 1, lettera b), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che prescrive che, annualmente e prima della approvazione del bilancio, i Comuni sono tenuti a verificare la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza e alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865, 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da cedere in proprietà o in diritto di superficie, nonché a determinarne il relativo prezzo di cessione;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, come vigente, concernente le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi;
- il punto 9.3 del principio contabile applicato alla programmazione (di cui all'allegato 4/1 al decreto sopra citato) che prevede che al bilancio debba essere allegata la deliberazione, da adottarsi, annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie, e che, con la medesima deliberazione, stabiliscano il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- l'articolo 16 del Decreto Legge 22 dicembre 1981, n. 786, convertito dalla Legge 26 febbraio 1982, n. 51, con cui è stato stabilito che i comuni sono tenuti a evidenziare con particolari annotazioni gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e

concessione di diritto di superficie di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457 . Il prezzo di alienazione o di concessione in diritto di superficie delle aree e dei fabbricati, di cui al comma precedente, deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico delle amministrazioni comunali; copia informatica per consultazione

– l'articolo 14 del decreto legge 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983, n. 131 che prevede che i Comuni, con apposita deliberazione da adottarsi annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, devono verificare la quantità e qualità di aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e che, con la medesima deliberazione, ne stabiliscano il prezzo di cessione, da indicarsi per ciascun tipo di area o fabbricato;

Tenute presenti:

- la legge 18 aprile 1962, n. 167, rubricata *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare* e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865, rubricata *Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata* e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge 5 agosto 1978, n. 457, rubricata *Norme per l'edilizia residenziale* e successive modificazioni e integrazioni;

VISTI:

- il Piano Strutturale intercomunale delle "Colline Metallifere" approvato con Delibera di C.C. n. 59 del 14.12.2022;
- il Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 21 del 10/04/2024 pubblicato sul BURT n.35 del 28/08/2024;

CONSIDERATO che i piani urbanistici sopra richiamati non prevedono alcuna area PEEP da destinare alla residenza abitativa nel territorio comunale né aree PIP da destinare ad attività produttive e terziarie;

Dato atto che, a seguito di apposita ricognizione dei vigenti strumenti urbanistici, per quanto concerne destinazioni urbanistiche e di pianificazione attuativa approvata, non sono state individuate, per l'anno 2026, ulteriori aree e fabbricati, nella piena disponibilità dell'Ente, suscettibili a essere utilizzati ai sensi delle LL. 167/1962, 865/1971, 457/1978, da cedere in diritto di superficie o in proprietà, rispetto a quanto già assegnato o oggetto di convenzione;

Precisato che:

- con l'articolo 31 della legge n. legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stata offerta ai Comuni la possibilità di cedere in piena proprietà le aree comprese nei PEEP già concesse in diritto di superficie, o concesse in proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento, ex art. 35 della legge 865/71 (tema introdotto, precedentemente, dalla legge finanziaria 1996 - legge 549/1995, articolo 3, commi 75 e seguenti) ;

- la normativa di riferimento prevede una precisa metodologia di calcolo del prezzo di cessione dell'area, corrispondendo il quale gli assegnatari, qualora decidessero di aderire all'offerta dell'Ente, potranno divenire i pieni proprietari dei propri alloggi PEEP;
- l'articolo 3, comma 62, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (ora espressamente abrogato) ampliava la possibilità di trasformare le convenzioni in diritto di superficie in convenzioni in diritto di proprietà anche per le aree ad insediamento produttivo (aree PIP): *l'articolo 3, commi da 75 a 81, della legge 28 dicembre 1985, n. 549, come modificato dal comma 60, si applica anche alle aree concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;*
- la legge 662/1996 predetta, reiterava sostanzialmente il contenuto dell'articolo 3, comma 62, disponendo, al comma 64, *gli enti locali territoriali possono cedere in copia informatica per consultazione proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865* (comma rimasto in vigore);
- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per i fabbricati realizzati nelle aree PIP è da calcolarsi in forma agevolata ai sensi della legge 273/2002;

Fatto presente, inoltre, che:

- nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) il Comune di Massa Marittima ha già in corso, ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448, i trasferimenti in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie da calcolarsi ai sensi del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 21/08/2013;

Considerato che, non esistendo aree già di proprietà comunale o acquisite negli scorsi anni, tramite procedura espropriativa, o mediante acquisizione bonaria, oppure pervenute al Comune per permuta o donazioni, e inserite in zone soggette al regime delle leggi 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978 e non assegnate ad operatori nel settore, né fabbricati di cui alle citate norme, per le quali non sia già stato identificato il prezzo di cessione o concessione, occorre, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 172 del d.lgs. 267/2000, dare atto di tale mancanza;

Richiamato il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 avente ad oggetto *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000;

Con votazione assunta con voto paese per alzata di mano avente il seguente esito: voti favorevoli n. 7 ; astenuti n. 2 (Poli e Brogi); voti contrari n. 1 (Mazzocco),

DELIBERA

1. di ritenere la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di prendere atto che non risultano, per l'anno 2026, secondo gli orientamenti e indirizzi urbanistici dettati dal Piano Strutturale intercomunale delle "Colline Metallifere" approvato con Delibera di C.C. n. 59 del 14.12.2022 e dal Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 21 del 10/04/2024 pubblicato sul BURT n.35 del 28/08/2024, ulteriori aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle LL. 167/1962, 865/1971, 457/1978, da cedere in diritto di superficie o in proprietà rispetto a quanto già assegnato o oggetto di convenzione;

3. di dare, inoltre, 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 decreto legislativo 33/2013, come vigente.

Successivamente, stante l'esigenza di procedere, con separata votazione assunta con voto palese per alzata di mano avente il seguente esito: voti favorevoli n.7 ; astenuti n.2 (poli e Brogi); voti contrari n.1 (Mazzocco),

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. **2025 / 72**

Ufficio Proponente: **Ufficio Patrimonio**

Oggetto: **VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, DA CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

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 12/12/2025

Il Responsabile di Settore

Geom. Michele Mori

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile 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 12/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. ssa Francesca Mucci

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
MARCONI IRENE

IL SEGRETARIO GENERALE
GIOFFRE' GIANLUCA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Massa Marittima. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Gioffre' Gianluca in data 05/01/2026
irene marconi in data 08/01/2026



COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

DELIBERA N. 57 del 19/12/2025

OGGETTO: VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, DA CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE

La Delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 08/01/2026 al 23/01/2026 ed è divenuta esecutiva il 19/12/2025.

Il Segretario Generale

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Massa Marittima. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Gioffre' Gianluca in data 26/01/2026