



## COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

### PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 106 DEL 03/12/2025

U.O. 6.1.2 - Sportello unico edilizia (SUEP) e vigilanza abusivismo

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA ALLE ATTIVITA PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLA LEGGE 167 1962. FISSAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE**

VISTO l'art. 172, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 18.8.2000 n.267 e s.m., con il quale viene stabilito che i Comuni debbano provvedere annualmente, prima dell'approvazione del Bilancio, a verificare la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n. 167 del 18.4.1962, n. 865 del 22.10.1971, n. 457 del 5.8.1978 e successive modificazioni, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e contestualmente con lo stesso atto deliberativo stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

RITENUTO conseguentemente necessario, al fine di ottemperare al disposto dell'art. 172 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i., dare atto della quantità e della qualità delle aree che potranno essere cedute in diritto di superficie o di proprietà, nonché determinare il prezzo di cessione delle stesse;

ACCERTATO che non sono risultati disponibili fabbricati da destinare alla residenza o alle attività produttive e terziarie, mentre risulta disponibile un'area da destinare a edilizia residenziale pubblica in loc. Avenza "La Grotta";

DATO ATTO che nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato in data 31.05.2022 con deliberazione di Consiglio Comunale n.49, l'area in Loc. "La Grotta" contraddistinta a Catasto al Fg. 91, particella 185/parte di superficie di mq. 3375 circa, è destinata a Edilizia Residenziale Pubblica ed è disciplinata dall'art.106 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo POC;

VISTO il predetto articolo 106 comma 2 delle predette NTA, recante: "Disposizioni per i progetti di edilizia residenziale pubblica", in base al quale: *"In tale area è facoltà del Comune realizzare alloggi sociali destinati all'affitto a canone controllato nel rispetto delle disposizioni di legge che regolano l'edilizia residenziale pubblica"*;

VISTO l'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865, con il quale si dispone che le aree comprese nel P.E.E.P. sono espropriate dai Comuni e cedute in diritto di superficie ai soggetti aventi diritto dietro un corrispettivo fissato in misura pari al costo di acquisizione delle aree;

VISTO il prospetto, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante della stessa, nel quale vengono rappresentati i criteri di determinazione del prezzo di cessione dell'area ubicata in località Avenza La Grotta, sopra descritta, destinata ad edilizia residenziale pubblica, con quantificando per l'anno 2026 il prezzo di cessione dell'area suddetta in complessivi € **373.921,54**;

VISTO il parere espresso dalla Commissione competente depositato in atti;

RITENUTO pertanto necessario, nonché opportuno, in attuazione dei generali principi di legalità ed efficienza, alla luce di quanto in premessa rappresentato:

- 1) individuare, quale area disponibile da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica, quella posta in loc. Avenza "La Grotta", distinta catastalmente al foglio 91, mappale 185/parte, avente una superficie di mq. 3375 circa;
- 2) stabilire il prezzo di cessione dell'area suddetta per l'anno 2026 in € **373.921,54**, determinato secondo quanto riportato nel prospetto che viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) precisare che la quantità ed il prezzo di cessione dell'area suddetta è da ritenersi indicativo in quanto suscettibile di variazioni in ordine all'aggiornamento dell'effettivo costo di esproprio dell'area stessa, valutabile a consuntivo;
- 4) dare atto che detta area sarà ceduta in diritto di superficie o di proprietà agli aventi titolo per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 5) dare atto che non risultano disponibili altre aree da destinarsi alla residenza o aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente ad interim del Settore 6 Governo del Territorio Ing. Luca Amadei e dal Dirigente del Settore 2 Risorse umane, finanziarie e societarie Dott. Massimiliano Germiniasi in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, posti in allegato al presente atto;

Su proposta dell'assessore, Ing. Moreno Lorenzini, con delega all'Urbanistica, Progetti Speciali, Ambiente e Transizione ecologica;

VISTO l'art. 42 del predetto D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i;

VISTO l'esito della votazione sopra riportata;

## **D E L I B E R A**

- 1) di individuare, quale area disponibile da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica, quella posta in loc. Avenza "La Grotta", distinta catastalmente al foglio 91, mappale 185/parte, avente una superficie di mq. 3375 circa;
- 2) di stabilire il prezzo di cessione dell'area suddetta per l'anno 2026 in € **373.921,54** determinato secondo quanto riportato nel prospetto che viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di precisare che la quantità ed il prezzo di cessione dell'area suddetta è da ritenersi indicativo in quanto suscettibile di variazioni in ordine all'aggiornamento dell'effettivo costo di esproprio dell'area stessa, valutabile a consuntivo;

- 4) di dare atto che detta area sarà ceduta in diritto di superficie o di proprietà agli aventi titolo per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 5) di dare atto che non risultano disponibili altre aree da destinarsi alla residenza o aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie;
- 6) di dare atto, altresì, che non risultano disponibili fabbricati da destinarsi alla residenza o aree da destinarsi alle attività produttive e terziarie.

Immediata esecutività



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.L.GS. 267/2000 SULLA PROPOSTA DI  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N° 106 CON OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA ALLE  
ATTIVITA PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLA LEGGE 167 1962.  
FISSAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE**

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: PARERE FAVOREVOLE**

**CARRARA il 03/12/2025**

**Il Dirigente**

AMADEI LUCA

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli art.21, 23, 23bis e 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Carrara.”



## COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.L.GS. 267/2000 SULLA PROPOSTA DI  
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N° 106 CON OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA ALLE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962.  
FISSAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE**

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: PARERE FAVOREVOLE**

**CARRARA il 03/12/2025**

**Il Dirigente**  
Massimiliano Germiniasi

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli art.21, 23, 23bis e 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Carrara.”

## Prospetto di calcolo valore area intervento ERP – “La Grotta” - aggiornamento a Settembre 2025

*Dati*

St = 3375 mq.

It = 0,2 mq./mq. (Indice di edificabilità territoriale stimato in analogia con gli indici previsti per gli interventi di nuova edificazione residenziale soggetti a Piani Attuativi e interventi convenzionati)

**Costo di costruzione base unitario** per opere di tipologia similari = 1.538,35 €/mq.  
 (Vedi Determina dirigenziale – Ing. Amadei - n° 28 del 13/02/2015)

- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Dic2014/Dic2015 = 0,47%
Costo costruzione aggiornato = 1.538,35 + 0,47% = € 1.545,58 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Dic2015/Dic2016 = 0,30%
Costo costruzione aggiornato = 1.545,58 + 0,30% = € 1.550,22 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Dic2016/Nov2017 = 0,70%
Costo costruzione aggiornato = 1.550,22 + 0,70% = € 1.561,07 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Nov.2017 / Nov.2018 = 1,80% *
Costo costruzione aggiornato = 1.561,07 + 1,80% = € 1.589,17 /mq
*Dato provvisorio fonte ISTAT
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Nov.2018 / Nov.2019 = 0,00%
Costo costruzione aggiornato = 1.589,17 + 0,00% = € 1.589,17 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Nov.2019 / Ago.2020 = 0,20%
Costo costruzione aggiornato = 1.589,17 + 0,20% = € 1.592,35 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Agosto 2020 / Nov.2021 = 6,40%
Costo costruzione aggiornato = 1.592,35 + 6,40% = € 1.694,26 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Nov. 2021/ Nov. 2022 = 12,30%
Costo costruzione aggiornato = 1.694,26 + 12,30% = € 1.902,65 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Nov. 2022/ Sett. 2023 = -0,40%
Costo costruzione aggiornato = 1.902,65 + -0,40% = € 1.895,04 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Sett. 2023/Sett2024 = 0,00%
Costo costruzione aggiornato = € 1.895,04 + 0,00% = € 1.895,04 /mq
- Aggiornamento ISTAT variazione costo costruzione periodo Sett. 2024/Sett2025 = 4,40%
Costo costruzione aggiornato = € 1.895,04 + 4,40% = € 1.978,42 /mq

*Determinazione valore area*

SE (superf. edificata) realizzabile = St x It = 3375 x 0,2 = 675 mq. (arrotondati)

Costo di costruzione base complessivo = 675 x 1978,42 = € 1.335.434,08

Maggiorazione per incidenza spese aggiuntive stimate in percentuale = + 40%  
 (di cui 20% per costo terreno ai sensi della L.R. 65/14, e 20% per oneri vari – progettazione, oneri urbanizzazione, oneri fiscali ed altro)  
 Costo di costruzione totale stimato = 1335434,08 + 40% = € 1.869.607,71

**Valore area fabbricabile** = 20% costo costruzione totale =€ 1869607,71 x 0,20 = **€ 373.921,54****Valore area fabbricabile unitario** a mq. = € 373.921,54 / 3375 = € 110,79

arrotondabili per eccesso / difetto a €/mq.

**€ 111**

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 11/12/2025 da Giromella Francesca.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Al Presidente del Consiglio Comunale

S E D E

Carrara, li 10.12.2025

**Oggetto:** Proposta di delibera consiliare n° 106/2025 avente ad oggetto "INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI DA DESTINARE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLA LEGGE 167/1962. FISSAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE".

In merito al parere in oggetto, limitatamente alle competenze ed informazioni riferibili ai singoli componenti ed alle funzioni di indirizzo ad essa riservata, la Commissione Consiliare 6<sup>^</sup> "Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali e PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile", riunitasi in data 10.12.2025, si è espressa favorevolmente all'unanimità dei presenti al momento della votazione, come segue:

- voti favorevoli **cinque** (5): Augusto Castelli, Nicola Marchetti, ~~Laura Barsotti~~ in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Brunella Vatteroni e Silvia Barghini.
- voti contrari **nessuno** (0);
- astenuti **due** (2): **Massimiliano Bernardi** e Filippo Mirabella.
- assenti **uno** (1): Dante Benedini.

Il Presidente Commissione 6<sup>^</sup>  
Augusto Castelli