



# DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

## SETTORE PIANIFICAZIONE

### Servizio Pianificazione e Piani Attuativi

---

**OGGETTO:** Verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, da cedere in proprietà o in diritto di superficie, e relativa determinazione dei prezzi di cessione per l'anno 2026, ai sensi dell'art. 172 co. 1 lett. b) D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- l'art. 172 co. 1 lett. b) del D.Lgs. n°267/2000, prevede che *“annualmente e prima della approvazione del bilancio, i comuni verificano la quantità e 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”* nonché provvedono a determinarne il relativo prezzo di cessione;
- il D.Lgs. n°118/2011, come vigente, concerne le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro organismi;
- l'art. 16 della L. n°51/1982, stabilisce 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 n°167/1962 e ss. mm. ii., n°865/1971, e n°457/1978), ovvero 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;

Rilevato che, a seguito di apposita ricognizione dei vigenti strumenti urbanistici, per quanto concerne destinazioni urbanistiche e di pianificazione attuativa approvata, non sono stati individuati, per l'anno 2026, ulteriori aree e fabbricati, nella piena disponibilità dell'Ente, suscettibili ad 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'art. 31 della L. n°448/1998 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 L. n°865/71 (tema introdotto, precedentemente, dalla legge finanziaria 1996 – L. n° 549/1995, art. 3, co. 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;



# DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

## SETTORE PIANIFICAZIONE

### Servizio Pianificazione e Piani Attuativi

---

- l'art. 3 co. 62, della L. n°662/1996 (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 L., n°865/1971;*
- la L. n°662/1996 predetta, reiterava sostanzialmente il contenuto dell'art. 3 co. 62, disponendo, al co. 64, *gli enti locali territoriali possono cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971, n. (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 L. n°273/2002;

Considerato che, non esistono 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 suddette LL. 167/1962, 865/1971, 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.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone al Consiglio Comunale di dare atto di tale mancanza, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 172 del D.lgs. 267/2000, e di stabilire pertanto che, ai fini del Bilancio di Previsione, non sarà necessario procedere alla determinazione del prezzo di cessione delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie.

Il Tecnico Istruttore  
(Geom. Dario Santiagiustina)

Il Dirigente del Dipartimento  
(Arch. Manuela Vecchietti)