

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



RELAZIONE

Aree sdemanializzate – Lettera F

**Aggiornamento della relazione estimativa per la determinazione del valore di un'area
sdemanializzata – Comune di Monte Argentario, Località Porto Ercole**



Funzionario E.Q.

Architetto Antonella Sabato

Oggetto: Aggiornamento della relazione estimativa per la determinazione del valore di un'area sdemanializzata – Comune di Monte Argentario, Località Porto Ercole

PREMESSA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2025, il Comune di Monte Argentario ha disposto l'avvio del procedimento di **sdemanializzazione** di alcune porzioni di suolo pubblico, al fine di regolarizzare la situazione urbanistica e catastale delle aree interessate. Tale provvedimento si fonda su verifiche tecniche e catastali che hanno evidenziato la cessazione della funzione pubblica originaria di tali superfici, precedentemente destinate a uso viario o di servizio.

L'area oggetto di sdemanializzazione, meglio individuata nella planimetria allegata alla presente relazione, è riconducibile alla categoria dei **relitti stradali**, ovvero porzioni di sedime viario dismesse, non più funzionali alla rete infrastrutturale pubblica. Tali beni, pur non edificabili autonomamente, risultano alienabili e potenzialmente accorpabili a proprietà confinanti, con funzione pertinenziale, di completamento o di valorizzazione urbana.

Considerazioni tecniche

L'area sopra indicata risulta **non più funzionali all'uso pubblico e non presenta caratteristiche di demanialità attiva**. Pertanto, è stata proposta la loro sdemanializzazione ai sensi della normativa vigente, previa approvazione da parte degli organi competenti, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19/03/2025.

La superficie interessata è la seguente:

- Area di circa **332 mq**, sita a Porto Ercole, adiacente alla particella n. 16 del Foglio 82;

Quadro Normativo di Riferimento

La presente relazione è redatta nel rispetto del quadro normativo vigente in materia di beni pubblici, demanialità e patrimonio disponibile degli enti locali. In particolare, si fa riferimento agli articoli 822, 823 e 829 del Codice Civile, che disciplinano la natura giuridica dei beni demaniali, il loro regime di inalienabilità e le modalità di cessazione della demanialità. Tali disposizioni stabiliscono che i beni appartenenti al demanio pubblico, quali strade, piazze e aree destinate all'uso collettivo, non possono essere alienati se non previa formale sdemanializzazione, che ne comporta il passaggio al patrimonio disponibile dell'Ente.

A seguito di verifica tecnica e funzionale, le aree oggetto della presente stima risultano non più destinate all'uso pubblico e prive delle caratteristiche proprie della demanialità attiva. Tali superfici, precedentemente utilizzate come sedime stradale o pertinenze viarie, non svolgono più alcuna funzione pubblica e non presentano vincoli di destinazione che ne impediscano l'alienazione.

Pertanto, è stata proposta la loro sdemanializzazione ai sensi della normativa vigente, previa approvazione da parte degli organi competenti. Tale approvazione è avvenuta con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2025**, con la quale le aree sono state formalmente trasferite al patrimonio disponibile del Comune di Monte Argentario, rendendole pertanto alienabili e suscettibili di regolarizzazione urbanistica e patrimoniale, *“f. area di circa 471,85 mq, sita a Porto Ercole adiacente alla particella n. 16 del Fg. 82,”*

Descrizione delle Aree

L'area si presenta come un ampio terreno incolto, caratterizzato da vegetazione spontanea mediterranea e dalla presenza di piccoli alberi isolati e arbusteti diffusi. La superficie è priva di edificazioni e infrastrutture, con tracce di percorsi dismessi che attraversano la parte centrale. Il lotto è collocato a margine del centro abitato di Porto Ercole, in posizione di transizione tra i tessuti edilizi residenziali e le aree verdi naturali circostanti. L'insieme configura un'area residuale, non edificata e non urbanizzata, con prevalente funzione ambientale e paesaggistica.

- Area di circa **332 mq**, sita a Porto Ercole, adiacente alla particella n. 16 del Foglio 82;

DATI CATASTALI

L'area oggetto del presente provvedimento è stata previamente frazionata e risulta attualmente accatastata nel seguente foglio catastale, con le rispettive superfici:

Lettera	Superficie (mq)	Ubicazione	Catasto aggiornato	Catasto originario di riferimento
f	332	Porto Ercole, adiacente alla particella	NCEU Fg. 82 Mapp. 784	Area di circa 332 mq , sita a Porto Ercole, adiacente alla particella n. 16 del Foglio 82

Visura Foglio 82 particella 784 lettera f

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 82 Particella: 784

Relitto di strada pubblica dal 26/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	82	784		-	RELIT STRAD	03 32			Variazione del 26/08/2025 Pratica n. GR0056895 in atti dal 26/08/2025 presentato il 26/08/2025 (n. 56895.1/2025)
Notifica					Partita	RS			

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle oggetto del presente provvedimento ricadono in **ambiti urbani consolidati o di vecchio impianto**, con **destinazioni residenziali, verdi o di servizio pubblico**, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali:

Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25/07/2002, che definisce le strategie generali di sviluppo e tutela del territorio comunale, con un orizzonte temporale di lungo periodo (15-20 anni), in coerenza con gli indirizzi regionali e provinciali

Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23/03/2012 e modificato con Deliberazione n. 44 del 21/11/2019 (Variante Gestionale), che disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, individuando ambiti di intervento, vincoli e destinazioni d'uso

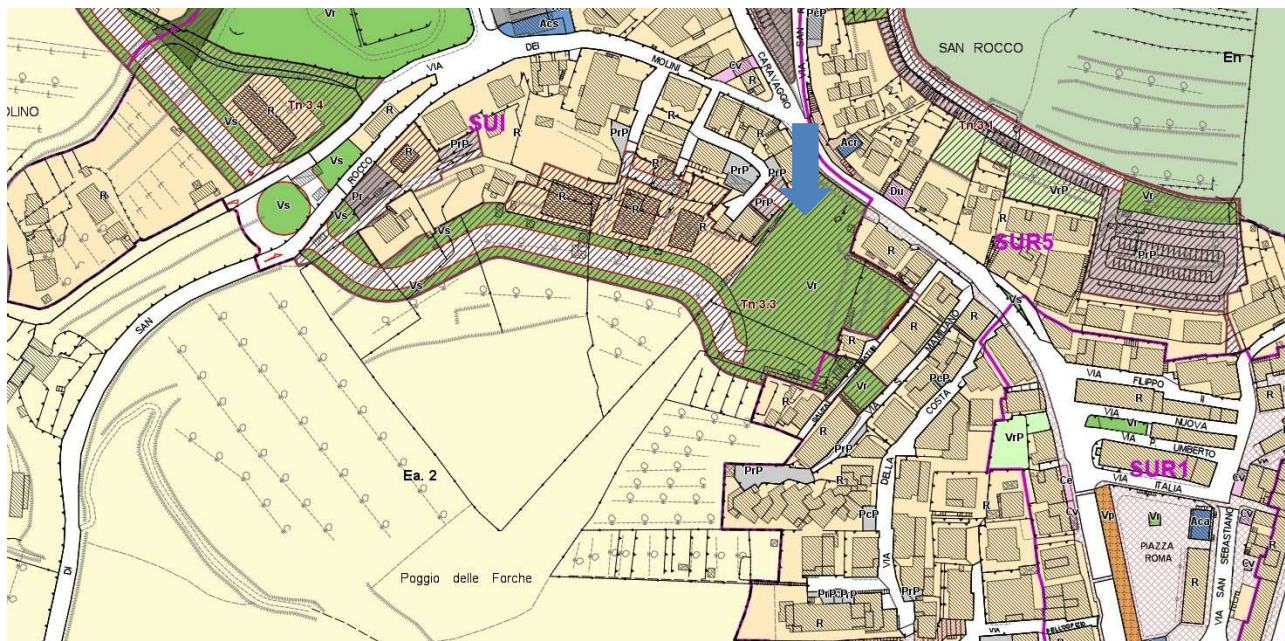
A seguito dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici:

Nuovo Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 08/11/2024, che aggiorna le strategie territoriali e ambientali, distinguendo tra territorio urbanizzato e territorio aperto, e recependo le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale

Nuovo Piano Operativo, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 19/11/2024, che definisce nel dettaglio le modalità di intervento, valorizzazione e tutela del territorio, sia nelle aree urbane che agricole, e stabilisce le regole attuative per le trasformazioni edilizie e infrastrutturali

le aree risultano soggette alle **salvaguardie urbanistiche** previste:

- dall'art. 103 della **L.R. Toscana 65/2014**, che stabilisce che, dalla data di adozione degli strumenti urbanistici, si applicano le misure di salvaguardia che impediscono interventi in contrasto con le previsioni dei nuovi piani;
- dall'art. 12 del **D.P.R. 380/2001**, che impone il rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici adottati, anche se non ancora approvati, ai fini del rilascio di titoli abilitativi edilizi.



Estratto Regolamento Urbanistico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



CRITERI DI STIMA

La stima dell'area oggetto di sdemanializzazione è stata condotta nel rispetto della normativa vigente in materia di beni pubblici, patrimonio disponibile degli enti locali, urbanistica e valutazione immobiliare, secondo criteri di oggettività, prudenza e trasparenza tecnico-estimativa.

La presente costituisce aggiornamento motivato della precedente stima, alla luce delle nuove risultanze istruttorie, delle verifiche di mercato e degli indirizzi formulati dall'Amministrazione.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI DI BASE

Codice Civile – Natura e cessazione della demanialità

- Art. 822 c.c.: definizione dei beni demaniali, tra cui strade e aree ad uso pubblico.
- Art. 823 c.c.: inalienabilità e immodificabilità della destinazione dei beni demaniali.
- Art. 829 c.c.: regolamento del passaggio da demanio a patrimonio disponibile, previa sdemanializzazione.

La sdemanializzazione costituisce presupposto necessario per la stima economica e l'alienazione.

Normativa urbanistica nazionale

- DPR 380/2001, art. 12: conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici.
- D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142: individuazione e tutela delle aree soggette a vincolo paesaggistico.

L'area è soggetta a vincoli che ne limitano drasticamente la trasformabilità.

Normativa urbanistica regionale – Toscana

- L.R. 65/2014, art. 103: salvaguardie in caso di varianti o nuovi piani.

Strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario):

- classificazione delle aree come verde urbano, viabilità dismessa, pertinenze non edificabili, privi di potenzialità edificatoria.

La destinazione urbanistica conferma la natura marginale e residuale del bene.

2. PRASSI ESTIMATIVA E STANDARD TECNICI

- Linee guida Agenzia delle Entrate – OMI: utilizzo dei valori medi di mercato con applicazione di correttivi per beni atipici, marginali o privi di autonoma utilizzazione.
- UNI 11612:2015 – Valutazione immobiliare: ammette coefficienti riduttivi consistenti per aree non standardizzabili, residuali o prive di mercato autonomo.

Il bene è assimilabile ai relitti stradali o porzioni residuali di suolo urbano.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

La valutazione è redatta a valore di mercato mediante approccio comparativo derivato, applicabile nei casi di:

- assenza di compravendite direttamente confrontabili;
- natura residuale e non edificabile dell'area;
- funzione meramente integrativa del bene.

L'area si trova in contesto urbanizzato ma:

- non edificabile;
- priva di autonomia funzionale;
- morfologicamente irregolare;
- gravata da vincoli paesaggistici e urbanistici.

RIFERIMENTI DI MERCATO E MOTIVAZIONE DELLA RIDUZIONE

Valori del costruito

Le quotazioni del costruito (3.000–4.800 €/mq per Porto Ercole) non sono applicabili ai fabbricati inesistenti né ai terreni non edificabili.

Valori del “terreno”

I valori OMI/di mercato indicano per Porto Ercole un prezzo terreno di circa 453,88 €/mq, riferito però a superfici:

- con potenzialità edificatoria, non presenti nel caso in esame;
- dotate di accessibilità superiore;
- generalmente regolari e funzionali.

Per un relitto stradale questo valore rappresenta solo un benchmark iniziale.

VINCOLI E FATTORI CHE INCIDONO NEGATIVAMENTE SUL VALORE

- Assenza totale di edificabilità.
- Destinazione urbanistica non trasformabile.
- Vincolo paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004.
- Salvaguardie urbanistiche ex art. 103 L.R. 65/2014.
- Mancanza di autonomia commerciale o residenziale.
- Utilità economica esclusivamente integrativa per i proprietari confinanti.
- Forma e morfologia irregolare, tipica dei relitti stradali.

Questi elementi giustificano una drastica riduzione rispetto ai valori OMI.

SCELTA DEL VALORE UNITARIO

Alla luce delle considerazioni tecniche e normative, l'applicazione dei coefficienti riduttivi porta alla selezione di un valore unitario pari a: **€ 160,00/mq**

Tale valore:

- è ampiamente inferiore al prezzo terreno OMI (453,88 €/mq);
- rientra nella fascia 150–180 €/mq, utilizzata a livello nazionale per relitti stradali in contesti di pregio;
- risulta prudentiale, motivato e difendibile sotto il profilo tecnico e contabile.

Calcolo della stima

Parametri di base

Parametro	Valore
Valore unitario adottato	€ 160,00/mq
Superficie dell'area	332 mq

Formula applicata

Valore stimato = $160,00 \text{ €/mq} \times 332 \text{ mq} = \text{€ } 53.120,00$

Valore stimato complessivo **€ 53.120,00**

Esito

Il valore complessivo di € 53.120,00 risulta:

- proporzionato alla natura sdemanializzata e residuale dell'area;
- coerente con la sua posizione a margine di terreni;
- pienamente giustificato dall'assenza di edificabilità;
- conforme ai valori OMI e alle dinamiche di mercato del Comune di Monte Argentario;
- tecnicamente motivato secondo criteri prudentiali e standardizzati per la stima di aree marginali.

Porto Santo Stefano, 10 febbraio 2026

Arch. Antonella Sabato

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegato n. 01 - Mappa Catastale

Allegato n. 02 - Visura

Allegato n. 03 - CDU

ALLEGATO N. 01



Comune: (GR) MONTE ARGENTARIO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T8037/2026
Foglio: 82

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2026

ALLEGATO N. 02

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 82 Particella: 784

Relitto di strada pubblica dal 26/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	82	784		-	RELIT STRAD	03 32				Variazione del 26/08/2025 Pratica n. GR0056895 in atti dal 26/08/2025 presentato il 26/08/2025 (n. 56895.1/2025)
Notifica						Partita	RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:82 Particella:* ; Foglio:82 Particella:785 ; Foglio:82 Particella:786 ;

Visura telematica



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Dipartimento 2 - Area Pianificazione Territoriale

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30)

IL DIRIGENTE

Dato atto della richiesta dell'Ingegnere **VILLANI ALESSANDRO**, Dirigente dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Monte Argentario, al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 relativamente ai terreni attualmente distinti al C.F. del Comune di Monte Argentario (GR):

Foglio 82 - Particella 784

Verificato lo strumento **URBANISTICO** vigente costituito dal **PIANO STRUTTURALE** approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti, e dal **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive varianti e le modifiche introdotte dalla "**Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**" del Comune di Monte Argentario – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21.11.2019.

Visto che con le Delibere di Consiglio Comunale n. 72 del 08/11/2024 e n. 82 del 19/11/2024 sono stati adottati rispettivamente il nuovo Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo, si certificano i terreni anche in base ai nuovi piani, che dovranno essere approvati.

Si ricorda che il Nuovo Piano Operativo del Comune di Monte Argentario, dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e pertanto a far data dal 19/11/2024 vigono le salvaguardie ai sensi dell'art. 103 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 12 del DPR 380/2001.

Individuata l'ubicazione del terreno descritto in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa:

C E R T I F I C A

FOGLIO n.82, P.LLA n.784

REGOLAMENTO URBANISTICO

La particella ricade su:

Ambiti territoriali: **Prevalente carattere agricolo: aree a prevalente funzione agricola**

Ambiti territoriali: **Ambito urbano**

Aree ed edifici speciali: **Servizi pubblici di interesse locale - Verde attrezzato: aree di rigenerazione dei tessuti urbani**

Aree ed edifici speciali: **Servizi pubblici di interesse locale - Verde attrezzato: parchi lineari di corredo stradale**

Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti: **Residenza**

Centro abitato: **Porto Ercole**

Infrastrutture di collegamento: **Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione**

Aree di nuovo impianto e aree con piani o progetti in fase di attuazione: **Aree di nuovo impianto (sottoposte a piano**



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Dipartimento 2 - Area Pianificazione Territoriale

attuativo): Tn 3.3

Settori urbani funzionali: SUI - Settori urbani di ingresso

Infrastrutture di collegamento: Rete viaria di nuova previsione/adeguamento rete viaria esistente

Infrastrutture di collegamento: Rete viaria esistente

Tessuti urbani: Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale

U.T.O.E.: 3

B.1 RISORSE NATURALI

La particella ricade su:

Ambienti aperti naturali

B.3.1 AREE A DISCIPLINA SPECIALE

La particella ricade su:

Siti di importanza regionale (SIR): SIR n.125 "Monte Argentario" - pSIC e ZPS IT51A0025

B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

La particella ricade su:

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): **Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958**

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985): **Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a)**

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985): **Zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m)**

nuovo P.S. e P.O.:

la particella ricade su:

TAVOLA TU.05 - Porto Ercole. Disciplina del territorio urbanizzato

TR3 - Tessuto ad isolati aperti a densità variabile

TAVOLA TR.01 - Disciplina del territorio rurale

Aree agricole e forestali - Articolo 87 NTA

TAVOLA PRO.01 Individuazione delle UTOE, disciplina e azioni strategiche

4- Utoe di Porto Ercole

Disciplina del territorio urbanizzato:

- Tessuti urbani - Tessuti prevalentemente residenziali - Articoli 72 e 73 NTA

Disciplina del territorio rurale:

- Territorio rurale - Art. 57 NTA

TAVOLA STA.01 ricognizione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge, immobili e aree di notevole interesse pubblico

Beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana: **INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO - Codice identificativo 54/1958 - Articolo 11 NTA**

Beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 142 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana:



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

Dipartimento 2 - Area Pianificazione Territoriale

Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare - Art. 142, comma 1, lettera a) del Codice dei Beni Culturali - Articolo 12 NTA

TAVOLA STA.02 Aree naturali protette

Siti Natura 2000 - Articolo 18 NTA: ZSC e ZPS - Monte Argentario, Isolotto di Porto Ercole e Argentarola - IT51A0025

TAVOLA STA.05 Struttura insediativa e caratteri del paesaggio

Viabilità storica minore e/o strade vicinali strutturanti il paesaggio locale - Articolo 45 NTA

*Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001, per la durata di **anni UNO** dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

Si rilascia su carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Monte Argentario, lì 17/09/2025

IL DIRIGENTE

Arch. Michele BENGASI FIORINI

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi
degli art. 20 e ss. del D.Lgs 7 marzo 2015, n.82

michele
bengasi
fiorini
17.09.2025
13:06:48
GMT+02:00

