

# **COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

(Provincia di Grosseto)



## **RELAZIONE**

### **Aree sdemanializzate – Lettera A**

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



**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 Santo Stefano**

## **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 **27,50 mq**, sita a Porto Santo Stefano, nell'intersezione tra Via del Giardino Borselli e Via del Mandorlo, adiacente al fabbricato individuato catastalmente al NCEU Foglio 7, Mappale 215;

## **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, *“area di circa 27.50 mq sita a Porto Santo Stefano nell'intersezione tra via del Giardino Borselli e Via del Mandorlo, adiacente al fabbricato individuato catastalmente al NCEU al Fg 7 Mapp. 215”*

## Descrizione dell'area

### Ubicazione

L'area oggetto di sdemanializzazione è situata in **Località Porto Santo Stefano**, nel Comune di Monte Argentario, in corrispondenza dell'intersezione tra **Via del Giardino Borselli** e **Via del Mandorlo**, in adiacenza al fabbricato censito al **N.C.E.U. Foglio 7, particella 215**.

### Identificazione catastale

A seguito delle operazioni di frazionamento e aggiornamento catastale, l'area risulta oggi identificata come:

- **N.C.E.U. Foglio 7 – Particella 1096 – Lettera “a”**  
Superficie catastale: **35 m²**

### Caratteristiche fisiche e morfologiche

L'area si configura come **relitto stradale** derivante dalla dismissione di porzioni di sedime viario non più funzionali alla rete pubblica.

La superficie presenta forma irregolare, con andamento planimetrico conforme agli allineamenti della viabilità circostante. Il livello altimetrico è coerente con quello del contesto urbano circostante e non presenta manufatti autonomi.

Lettera	Superficie (mq)	Ubicazione	Catasto aggiornato	Catasto originario di riferimento
a	35	Porto Santo Stefano, intersezione tra Via del Giardino Borselli e Via del Mandorlo	NCEU Fg. 7 Mapp. 1096	Area di circa <b>27,50 mq</b> , sita a Porto Santo Stefano, nell'intersezione tra Via del Giardino Borselli e Via del Mandorlo, adiacente al fabbricato individuato catastalmente al NCEU Foglio 7, Mappale 215;

Visura Foglio 7 particella 1096 lettera a



### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2026

Data: 02/01/2026 Ora: 8.35.21 Fine  
Visura n.: T6694 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 7 Particella: 1096

Relitto di strada pubblica dal 14/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	7	1096		-	RELIT STRAD	00 35			Variazione del 11/08/2025 Pratica n. GR0055784 in atti dal 14/08/2025 presentato il 11/08/2025 (n. 55784.1/2025)
Notifica					Partita	RS			





## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le particelle oggetto del presente provvedimento ricadono all'interno di ambiti urbani consolidati o di vecchio impianto, caratterizzati da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, aree verdi e servizi pubblici locali, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

### **Piano Strutturale (PS)**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25/07/2002, definisce gli indirizzi strategici per la tutela e lo sviluppo del territorio comunale, con un orizzonte temporale di lungo periodo (15–20 anni). Il Piano delinea gli assetti strutturali, le invarianti territoriali e gli ambiti di trasformazione, in coerenza con la pianificazione sovraordinata regionale e provinciale.

### **Regolamento Urbanistico (RU)**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23/03/2012 e successivamente modificato con Deliberazione n. 44 del 21/11/2019 (Variante Gestionale), disciplina nel dettaglio la trasformazione del territorio già urbanizzato, definendo:

- le destinazioni d'uso;
- gli indici urbanistici ed edilizi;
- i vincoli e gli ambiti di intervento;
- le modalità ammesse di manutenzione, ristrutturazione e completamento urbanistico-edilizio.

Con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, le previsioni risultano aggiornate come segue:

#### **Nuovo Piano Strutturale (PS 2024)**

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 dell'08/11/2024, aggiorna la strategia territoriale identificando distintamente:

- il territorio urbanizzato;
- il territorio aperto;
- le aree di rilevanza paesaggistica, ambientale e infrastrutturale.

Il nuovo PS recepisce integralmente le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

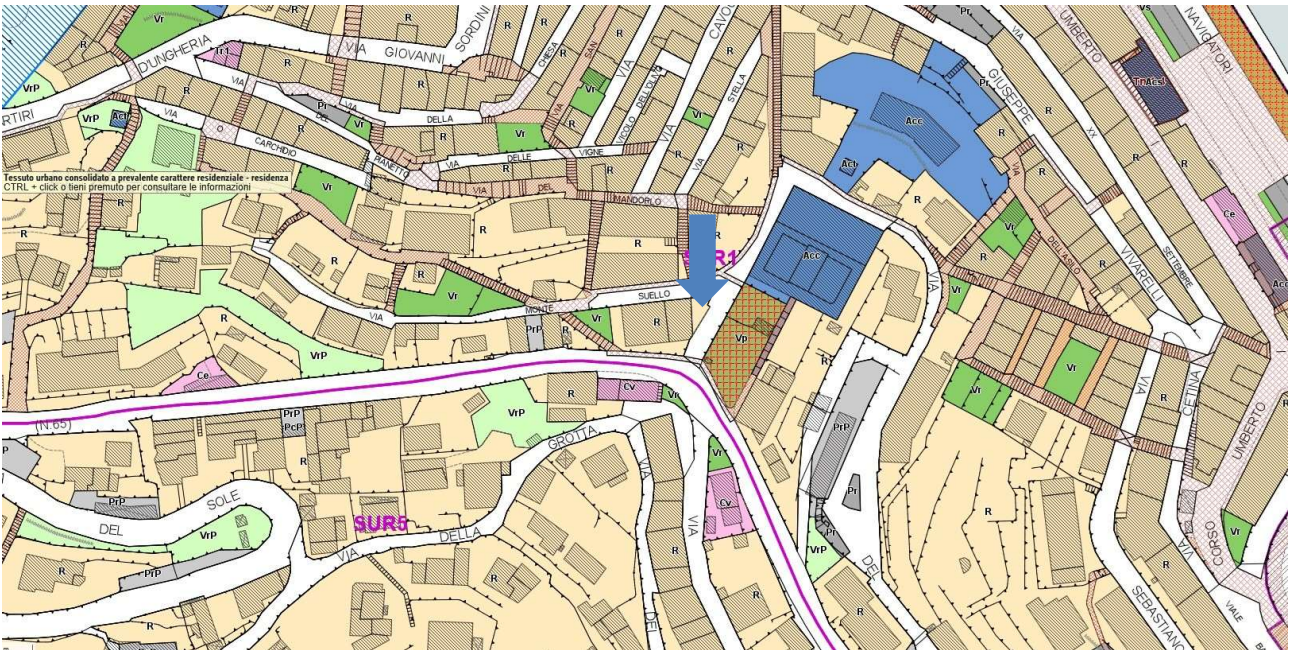
#### **Nuovo Piano Operativo (PO 2024)**

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 19/11/2024, definisce puntualmente le modalità di intervento e trasformazione del territorio, regolando:

- gli ambiti urbani e agricoli;
- i tessuti edilizi (tra cui TR3 – tessuti a isolati aperti, ove ricadono le particelle);
- gli interventi ammessi e le eventuali limitazioni;
- le specifiche norme attuative delle trasformazioni edilizie, infrastrutturali e ambientali.



- Art. 103 L.R. Toscana 65/2014, che prevede l'applicazione delle misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo Piano Operativo, impedendo interventi in contrasto con le previsioni dello strumento adottato;
- Art. 12 D.P.R. 380/2001, che impone il rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici adottati anche prima della loro definitiva approvazione, ai fini del rilascio dei titoli edilizi.

[illegible]

## Estratto Piano Operativo

## DESTINAZIONE URBANISTICA

In base agli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25/07/2002 e dal Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n. 12 del 23/03/2012 e successiva Variante Gestionale del 21/11/2019, la particella oggetto del presente provvedimento ricade negli **ambiti urbani consolidati** del centro abitato di Porto Santo Stefano. [ALL.03\_CDU...part 1097 | PDF]

La destinazione risulta classificata come segue:

- **Ambito urbano;**
  - **Settore urbano funzionale SUR1 – Settori urbani a prevalente funzione residenziale;**
  - **Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale;**
  - **Aree ed edifici speciali – Servizi pubblici di interesse locale / attrezzature religiose;**
  - **Rete viaria esistente;**
  - **U.T.O.E. n. 1 – Porto Santo Stefano.**
- [ALL.03\_CDU...part 1097 | PDF]

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale (Del. C.C. n. 72 dell'08/11/2024) e del nuovo Piano Operativo (Del. C.C. n. 82 del 19/11/2024), la particella ricade inoltre, ai fini delle salvaguardie, nei seguenti ambiti:

- **Tavola TU.01 – Disciplina del territorio urbanizzato:** *Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici accessori* (NTA art. 70);
  - **Tavola PRO.01 – UTOE Porto Santo Stefano:** *Tessuti prevalentemente residenziali* (Artt. 72 e 73 NTA).
- [ALL.03\_CDU...part 1097 | PDF]

Sotto il profilo paesaggistico, la particella risulta interamente ricompresa in:

- **Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004** – Decreto Ministeriale 21/02/1958 (intero territorio comunale);
  - **Vincolo ex art. 142, comma 1, lett. a), D.Lgs. 42/2004** – fascia costiera entro 300 m dalla battigia.
- [ALL.03\_CDU...part 1097 | PDF]

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e dell'art. 12 del DPR 380/2001, per effetto dell'adozione del nuovo Piano Operativo si applica il regime di **salvaguardia urbanistica**, che impone la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici adottati. [ALL.03\_CDU...part 1097 | PDF]

## Titoli legittimativi

- Licenza di Costruzione prot. n. 23181/70 del 10/11/1971 comprensiva di titolo paesaggistico;
- Licenza di Costruzione in variante prot. n. 22860 del 16/11/1972 comprensiva di titolo paesaggistico;
- Licenza di Costruzione prot. n. 7780 del 19/08/1976 comprensiva di titolo paesaggistico;
- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 34/2017 del 15/05/2017 e contestuale Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 61/2017 del 28/06/2017;



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

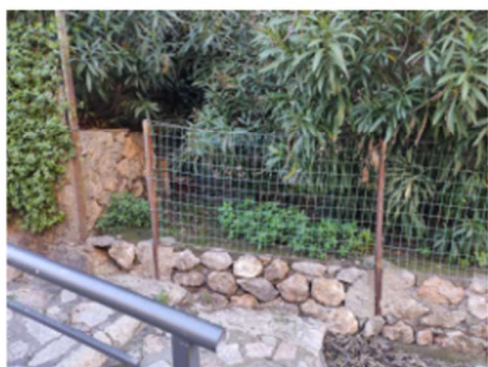


FOTO 6





## CRITERI DI STIMA

La stima dell'area oggetto di sdemanializzazione è stata effettuata nel rispetto della normativa vigente in materia di beni pubblici, patrimonio disponibile degli enti locali, urbanistica e valutazione immobiliare, adottando criteri improntati a oggettività, prudenza e trasparenza tecnico-estimativa. La presente valutazione costituisce aggiornamento motivato della precedente stima, alla luce delle nuove risultanze istruttorie, delle verifiche di mercato e degli indirizzi formulati dall'Amministrazione.

Con riferimento alla natura giuridica del bene, si richiamano gli articoli **822, 823 e 829 del Codice Civile**, che disciplinano rispettivamente l'appartenenza dei beni al demanio pubblico, il regime di inalienabilità dei beni demaniali e le modalità attraverso le quali può avvenire il loro passaggio al patrimonio disponibile dell'Ente. La sdemanializzazione rappresenta pertanto condizione indispensabile per la successiva valutazione economica e per la possibile alienazione del bene.

Per quanto riguarda la normativa urbanistica nazionale, si richiama l'art. **12 del DPR 380/2001**, che impone la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici vigenti, nonché gli articoli **136 e 142 del D.Lgs. 42/2004**, che individuano e disciplinano le aree soggette a vincolo paesaggistico. Le porzioni oggetto di valutazione risultano effettivamente ricomprese in aree gravate da vincoli paesaggistici e ambientali, con conseguente limitazione della loro trasformabilità.

In ambito regionale, l'art. **103 della L.R. Toscana 65/2014** disciplina il regime transitorio degli strumenti urbanistici e le misure di salvaguardia applicabili in caso di adozione di nuovi piani operativi. Secondo le previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, le aree in oggetto risultano classificate come superfici riconducibili a **verde urbano, viabilità dismessa o pertinenze non edificabili**, prive quindi di autonomia funzionale e di capacità edificatoria.

La stima è stata condotta secondo la prassi estimativa riconosciuta, facendo riferimento alle **Linee guida dell'Agenzia delle Entrate – OMI**, che prevedono l'utilizzo dei valori medi di mercato con eventuale applicazione di riduzioni in funzione della destinazione del bene, della sua trasformabilità e della sua natura pertinenziale o residuale. Sono stati inoltre considerati gli **Standard estimativi UNI 11612:2015**, che consentono l'applicazione di coefficienti correttivi per beni non standardizzati, non autonomi o privi di potenzialità edificatoria.

## STIMA

In applicazione dei criteri esposti nel paragrafo precedente, e tenuto conto della natura dell'area, della sua classificazione urbanistica e dei vincoli che ne limitano la trasformabilità, si procede alla determinazione del valore economico aggiornato della superficie oggetto di sdemanializzazione. La presente valutazione costituisce **aggiornamento della precedente stima**, resosi necessario a seguito delle nuove risultanze istruttorie, delle verifiche tecniche e urbanistiche recentemente acquisite e degli indirizzi espressi dall'Amministrazione.

L'area, come ricostruito nell'analisi urbanistica, si configura quale porzione residuale di sedime pubblico dismesso, priva di autonomia funzionale e non suscettibile di incrementi edificatori. La sua destinazione effettiva è pertanto riconducibile a utilizzi pertinenziali e di regolarizzazione, con potenzialità molto limitate. Tale condizione giustifica l'adozione di un **valore unitario ridotto**, conforme ai parametri adottati nelle stime di beni analoghi e coerente con le **Linee guida OMI dell'Agenzia delle Entrate** e con gli **standard UNI 11612:2015** per beni residuali e privi di autonomia d'uso.

Alla luce delle verifiche effettuate, il **valore unitario** applicabile all'area viene fissato in **€ 800,00/mq**, considerato congruo rispetto alla posizione, alla natura della superficie, alla funzione pertinenziale e ai vincoli paesaggistici e urbanistici che incidono sulla sua trasformabilità.

La superficie interessata dal presente aggiornamento risulta pari a **35,00 mq**.

Pertanto, il valore economico complessivo dell'area è determinato come segue:

- **Valore unitario applicato:** € 800,00/mq
- **Superficie oggetto di valutazione:** 35,00 mq
- **Valore complessivo stimato:** € 28.000,00

Il valore così determinato rappresenta una stima **prudente, coerente e tecnicamente motivata**, pienamente rispondente alla reale conformazione dell'area, alle sue limitazioni d'uso e alla destinazione urbanistica attribuita. Tale valore costituisce la **base tecnica aggiornata** per eventuali procedimenti di alienazione, regolarizzazione o ricomposizione patrimoniale da parte del Comune.

## CONCLUSIONI

La presente relazione ha analizzato in maniera completa l'area oggetto di sdemanializzazione, ricostruendone la natura giuridica, l'inquadramento urbanistico, i vincoli incidenti e la funzione pertinenziale, sulla base della normativa vigente e delle risultanze istruttorie acquisite. Dalle verifiche effettuate emerge che la superficie non presenta più caratteristiche di demanialità attiva ed è stata correttamente trasferita al patrimonio disponibile dell'Ente, condizione necessaria per procedere alla relativa valutazione economica.

La stima è stata elaborata nel rispetto dei principi di oggettività, prudenza e coerenza tecnico-estimativa, tenendo conto della normativa civilistica sui beni pubblici, della disciplina urbanistica nazionale e regionale e degli standard valutativi comunemente riconosciuti. L'analisi conferma che l'area non possiede autonomia funzionale né capacità edificatoria, trattandosi di superficie residuale con funzione meramente pertinenziale e con potenzialità d'uso fortemente limitate.

Considerato il valore unitario congruamente determinato in **€ 800,00/mq**, e applicato alla superficie aggiornata di **35,00 mq**, il valore economico complessivo dell'area risulta pari a:

$$35,00 \text{ mq} \times € 800,00/\text{mq} = € 28.000,00$$

L'importo così determinato rappresenta il **valore aggiornato** dell'area oggetto di sdemanializzazione, risultando coerente con la destinazione urbanistica, con i vincoli presenti, con la natura residuale della superficie e con le prassi estimative comunali relative a beni analoghi.

La presente valutazione costituisce quindi la **base tecnica aggiornata ed attendibile** per ogni eventuale successiva procedura di alienazione, regolarizzazione patrimoniale o ricomposizione catastale.

Porto Santo Stefano, 12 febbraio 2026

Arch. Antonella Sabato

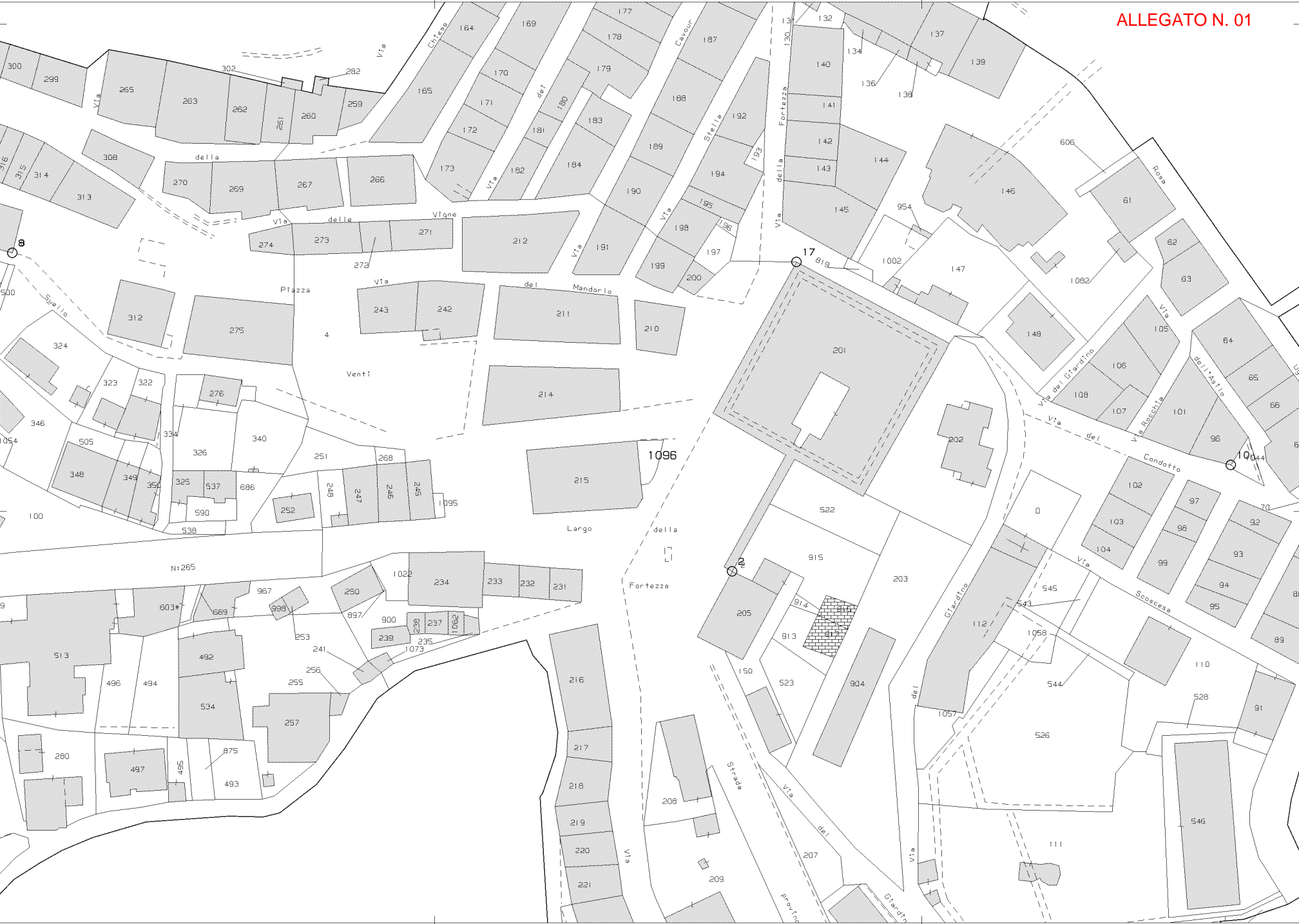
#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Allegato n. 01 - Mappa Catastale

Allegato n. 02 - Visura

Allegato n. 03 - CDU





ALLEGATO N. 01

Comune: (GR) MONTE ARGENTARIO  
Foglio: 7  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.  
Protocollo pratica T7777/2026  
2-Jan-2026 8:50:33

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2026

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di GROSSETO</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 1096</b>

### Relitto di strada pubblica dal 14/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	1096		-	RELIT STRAD	00 35				Variazione del 11/08/2025 Pratica n. GR0055784 in atti dal 14/08/2025 presentato il 11/08/2025 (n. 55784.1/2025)	
Notifica						Partita		RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:\* ; Foglio:7 Particella:1095 ;

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 7 - Particella 1096

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.7, P.LLA n.1096**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

La particella ricade su:

*Ambiti territoriali:* **Ambito urbano**

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

*Centro abitato:* **Porto Santo Stefano**

*Settori urbani funzionali:* **SUR1 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale**

*Infrastrutture di collegamento:* **Rete viaria esistente**

*Tessuti urbani:* **Tessuti urbani di vecchio impianto e prevalente carattere residenziale**

*U.T.O.E.:* **1**

**B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI**

La particella ricade su:





## 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

*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)**

### nuovo P.S. e P.O.:

la particella ricade su:

### **TAVOLA TU.01 - Porto Santo Stefano nord. Disciplina del territorio urbanizzato**

TS - Tessuti storici - NTA articolo 59

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

1- Utoe di Porto Santo Stefano

*Disciplina del territorio urbanizzato:*

- Tessuti urbani - Tessuti prevalentemente residenziali - Articoli 72 e 73 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:*

**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**

*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

