

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



RELAZIONE

Aree sdemanializzate – Lettera D

**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 **36,50 mq**, sita a Porto Santo Stefano, in Via XX Settembre, tra i fabbricati individuati al NCEU Foglio 7, Mappali 48 e 49;

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, *“d. area di circa 36,50 mq, sita a Porto Santo Stefano in via XX Settembre tra i fabbricati individuati catastalmente al NCEU al Fg 7 Mapp. 48 e 49;”*.

Descrizione dell' Area

L'area oggetto di valutazione si presenta come **uno spazio esterno di modeste dimensioni**, pavimentato con lastre in pietra irregolare e collocato all'interno del tessuto edilizio storico di **Porto Santo Stefano**. Essa è compresa tra **due fronti edilizi contrapposti**, caratterizzati da pareti intonacate, prive di particolari elementi architettonici, e risulta accessibile direttamente da un **vicolo pedonale** anch'esso pavimentato in pietra. All'interno dell'area è presente un **elemento centrale** costituito da un'aiuola circolare rialzata in muratura, che funge da punto focale dello spazio. L'area è inoltre utilizzata come luogo di **sosta occasionale** per piccoli mezzi a due ruote. L'insieme configura uno spazio esterno a carattere **semi-privato / di servizio**, utilizzato prevalentemente come ambito di transito e sosta temporanea, con una funzione di raccordo tra gli edifici circostanti e il vicolo adiacente.

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
d	38	Porto Santo Stefano, Via XX Settembre	NCEU Fg. 7 Mapp. 1097	Area di circa 36,50 mq , sita a Porto Santo Stefano, in Via XX Settembre, tra i fabbricati individuati al NCEU Foglio 7, Mappali 48 e 49;

DATI CATASTALI

Visura Foglio 7 particella 1097 lettera d



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2026

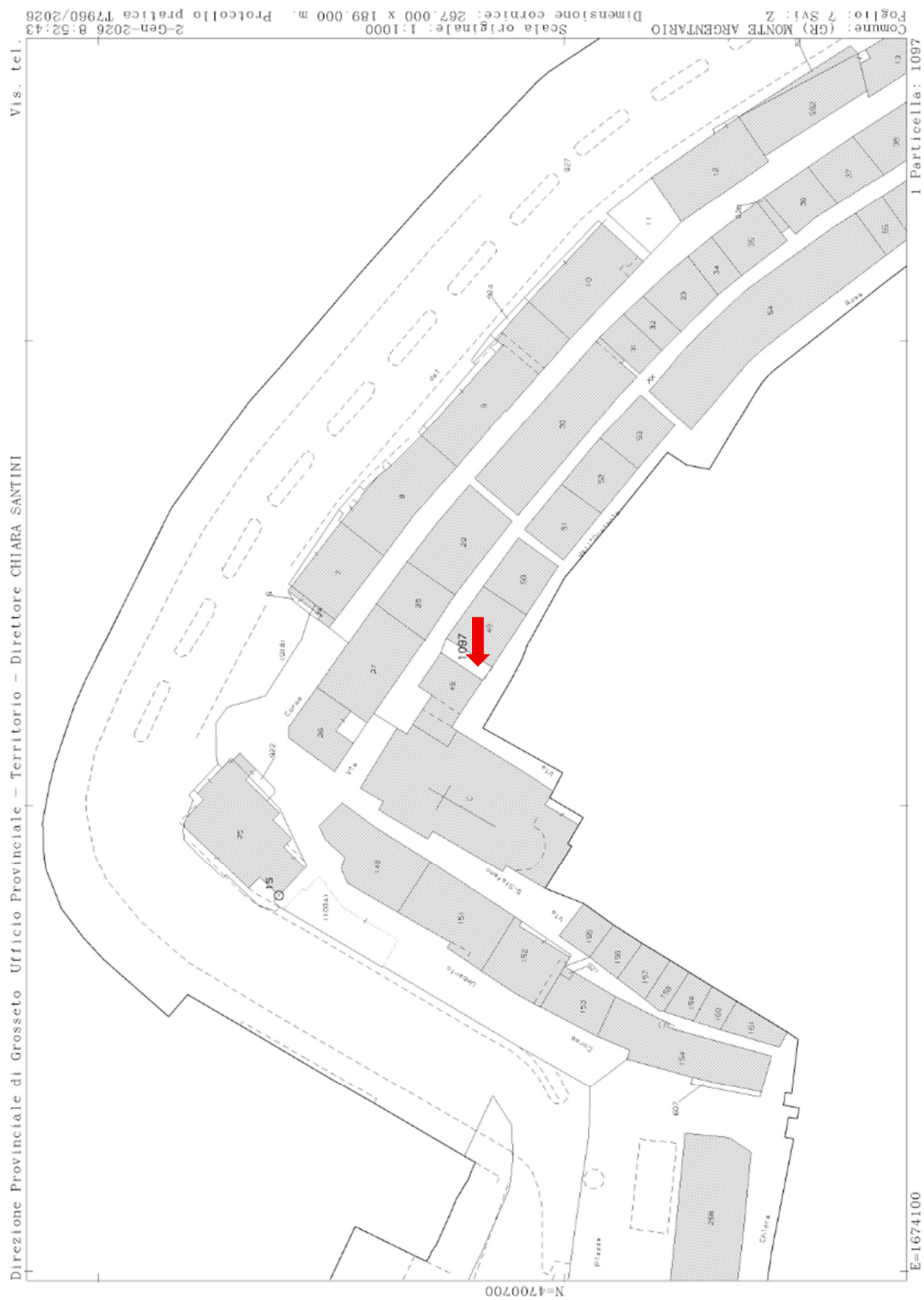
Data: 02/01/2026 Ora: 8.37.47 Fine

Visura n.: T6842 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 7 Particella: 1097

Relitto di strada pubblica dal 18/08/2025

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	1097		-	RELIT STRAD	00 38			Variazione del 14/08/2025 Pratica n. GR0055992 in atti dal 18/08/2025 presentato il 14/08/2025 (n. 55992.1/2025)
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

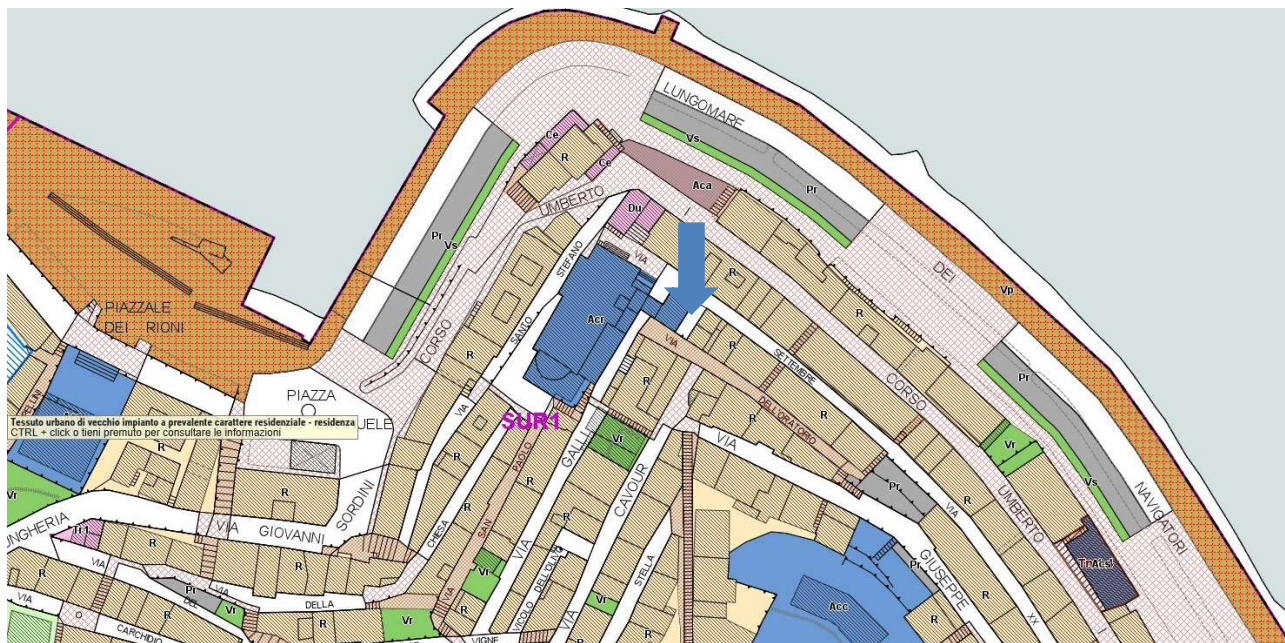
A seguito dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici:

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

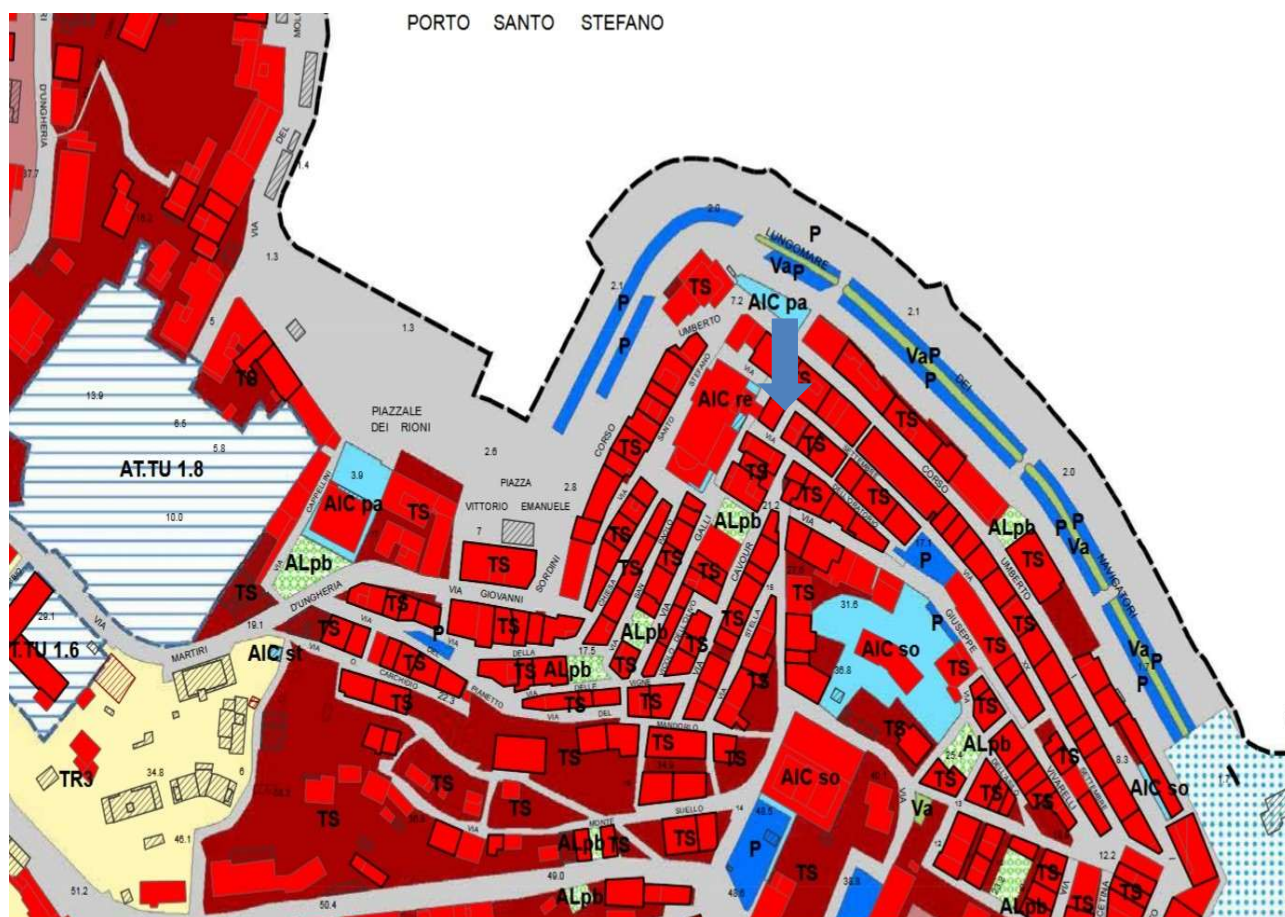
Nuovo Piano Operativo, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 19/11/2024, che definisce nel dettaglio le modalità di intervento, valorizzazione e tutela del territorio, sia nelle aree urbane che agricole, e stabilisce le regole attuative per le trasformazioni edilizie e infrastrutturali

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 di Regolamento Urbanistico



Estratto Piano Operativo

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella foglio 7, numero 1097, situata nel centro abitato di Porto Santo Stefano, ricade all'interno dell'ambito urbano del Comune di Monte Argentario e presenta una destinazione urbanistica definita dagli strumenti vigenti come area destinata a servizi pubblici di interesse locale, con specifico riferimento ad attrezzature religiose, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico comunale. L'area si colloca in un contesto insediativo consolidato, caratterizzato da tessuti urbani a prevalente funzione residenziale appartenenti al settore SUR1, e risulta servita dalla rete viaria esistente, all'interno dell'UTOE 1 – Porto Santo Stefano.

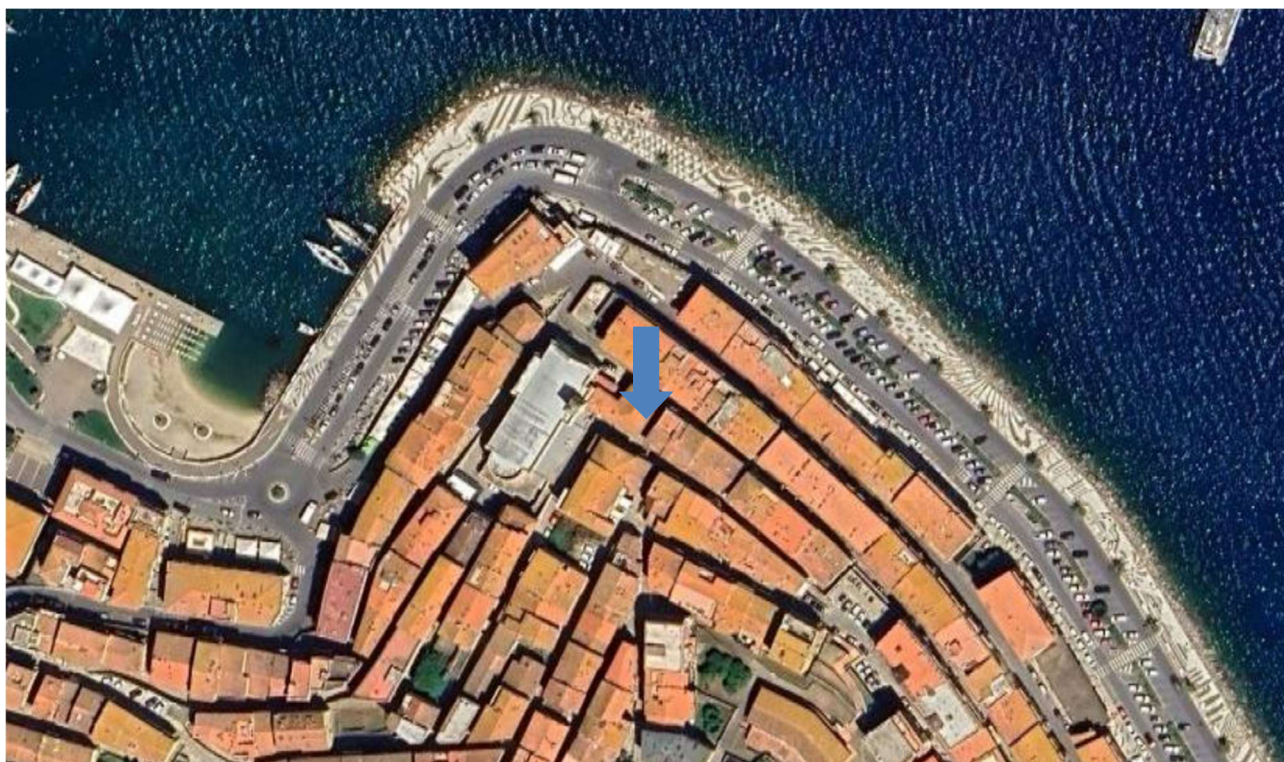
Il Regolamento Urbanistico vigente è integrato dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25 luglio 2002 e dalle successive varianti, nonché dalla Variante Gestionale approvata con Deliberazione n. 44 del 21 novembre 2019. Tali strumenti definiscono le scelte pianificatorie generali e le relative norme applicabili alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. La particella 1097 risulta pertanto inserita in un contesto urbanistico definito e regolato, con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale (Delibera C.C. n. 72 dell'08/11/2024) e del nuovo Piano Operativo (Delibera C.C. n. 82 del 19/11/2024), per i quali trovano applicazione le misure di salvaguardia ai

sensi dell'art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e dell'art. 12 del DPR 380/2001, l'area è stata nuovamente classificata all'interno del sistema degli spazi pubblici urbani. In particolare, la Tavola TU.01 colloca la particella tra le aree destinate a sedi stradali, piazze e spazi pubblici, mentre la Tavola PRO.01 conferma l'inserimento nell'UTOE 1 con disciplina riferita ai tessuti prevalentemente residenziali di cui agli articoli 72 e 73 delle NTA.

Dal punto di vista paesaggistico, la particella risulta interamente ricompresa nei vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, che tutelano rispettivamente gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e le aree costiere comprese nella fascia dei 300 metri dalla battigia, anche se poste in quota. Tali vincoli derivano da provvedimenti di tutela estesi all'intero territorio comunale, tra cui il Decreto Ministeriale del 21 febbraio 1958 pubblicato sulla G.U. n. 54 del 3 marzo 1958. Le prescrizioni paesaggistiche contribuiscono a determinare un quadro di attenzione elevata per ogni eventuale intervento sull'area, confermando la sua destinazione pubblica o di servizio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato ai sensi dell'art. 30, comma 3 del DPR 380/2001, attesta la validità annuale del documento e riepiloga tutte le prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti sulla particella 1097 alla data del rilascio. Tale quadro conferma la collocazione dell'area all'interno di un sistema insediativo consolidato, caratterizzato da funzioni residenziali e da dotazioni pubbliche, senza previsioni edificatorie autonome.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

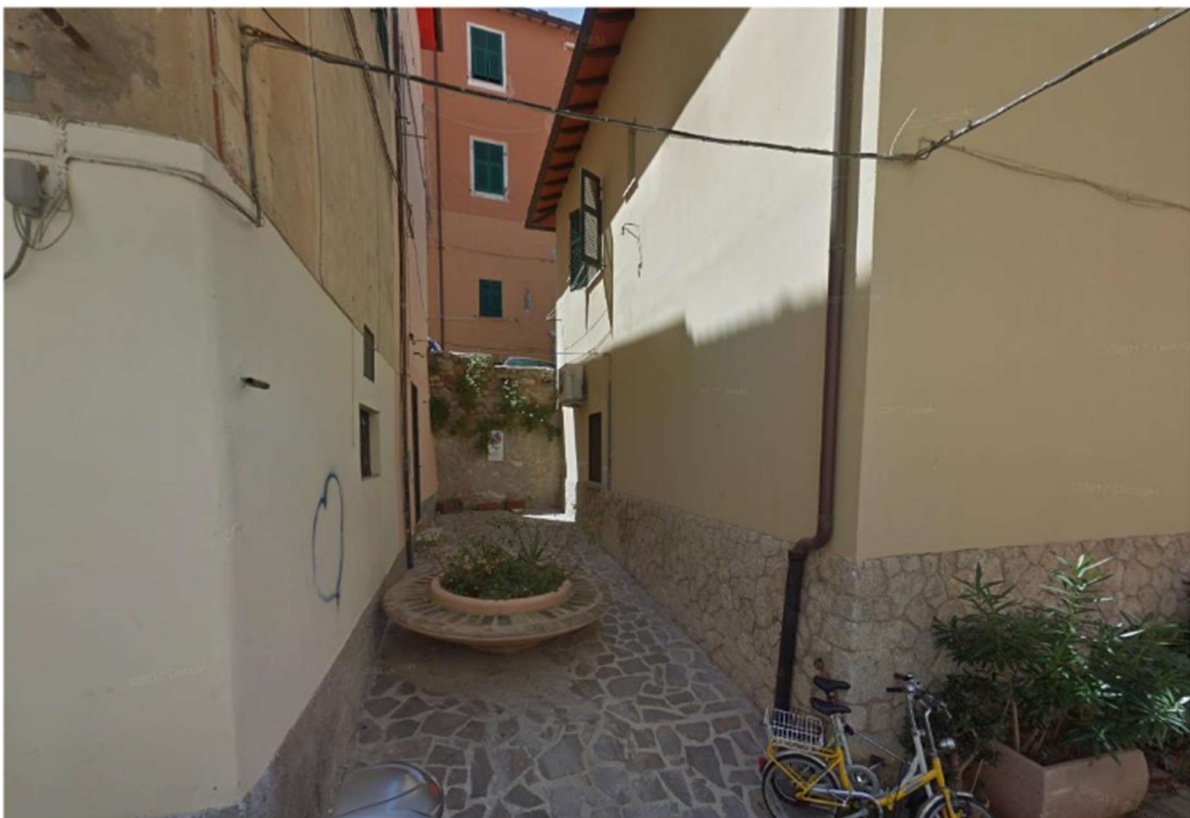


Foto 2

Aggiornamento Criteri di Stima e Stima

La presente sezione costituisce aggiornamento motivato della precedente istruttoria estimativa, redatta secondo criteri di oggettività, prudenza e trasparenza tecnico-estimativa.

La valutazione recepisce le risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) della particella 1097 (Fig. 7) e le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

In base al CDU, l'area ricade in ambito urbano, è classificata tra le Aree e edifici speciali – Servizi pubblici di interesse locale (attrezzature di interesse comune: attrezzature religiose), all'interno di tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (SUR1) e dell'UTOE 1 – Porto Santo Stefano; è servita dalla rete viaria esistente.

Nel nuovo Piano Operativo adottato (novembre 2024), la particella è ricompresa nella Tavola TU.01 tra le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici; la Tavola PRO.01 conferma l'appartenenza all'UTOE 1 con disciplina riferita ai tessuti prevalentemente residenziali. L'area è integralmente soggetta ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Le condizioni sopra indicate delineano un contesto urbano consolidato con funzione di servizio/uso collettivo e con forti limitazioni trasformative, orientando l'attribuzione di valori unitari inferiori al residenziale puro ma superiori a quelli di mero verde residuale.

Prassi estimativa e metodologia

Si adotta l'approccio di mercato con applicazione di parametri correttivi per superfici a destinazione pubblica/collettiva non edificabile in contesto urbano centrale, richiamando i principi delle Linee Guida OMI e dello standard UNI 11612:2015 per beni non standardizzati e privi di autonomia edificatoria.

Analisi sintetica dello stato di fatto

L'area insiste in tessuto consolidato (SUR1), con destinazione a servizi pubblici di interesse locale (attrezzature di interesse comune/attrezzature religiose) ed è inserita nel sistema degli spazi pubblici delineato dal nuovo P.O. adottato (TU.01). La localizzazione centrale, la funzione di supporto al servizio/uso collettivo e la scarsità di superfici equivalenti in ambito urbanizzato incidono sull'appetibilità funzionale della porzione, ferme restando le limitazioni paesaggistiche ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

STIMA

Valore unitario adottato: € 800,00/mq. La scelta è coerente con la localizzazione in tessuto urbano consolidato (SUR1), la destinazione a servizi pubblici e la ricomprensione nella Tavola TU.01 tra spazi pubblici, elementi che conferiscono utilità funzionale in ambito urbano rispetto al mero verde residuale, pur rimanendo significativamente inferiori ai valori residenziali.

Dati di calcolo:

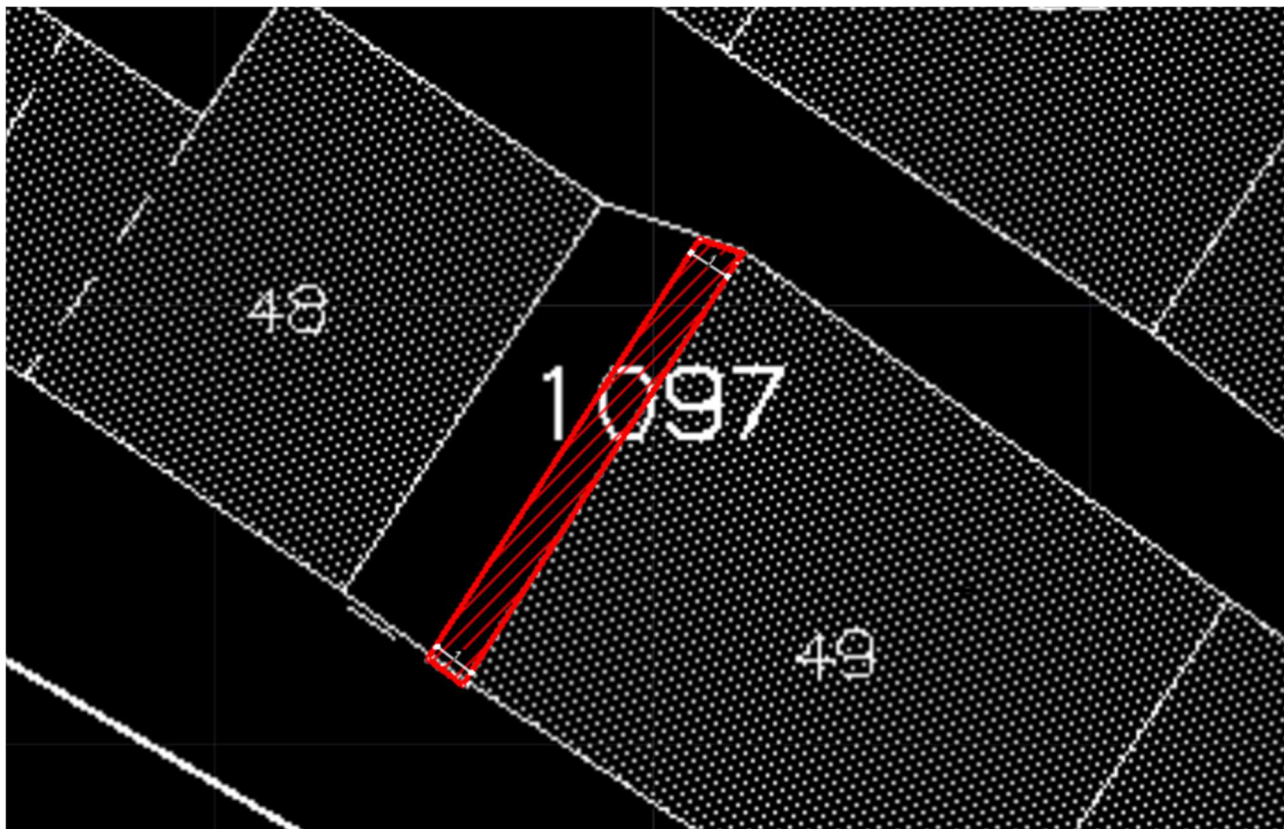
- Superficie (S): 38 mq
- Valore unitario (Vu): € 800,00/mq
- Valore stimato (V): $S \times Vu = 38 \text{ mq} \times € 800,00/\text{mq} = € 30.400,00$

CONCLUSIONI

L'aggiornamento estimativo, condotto nel rispetto del quadro urbanistico e paesaggistico risultante dal CDU e delle misure di salvaguardia degli strumenti adottati, determina per la particella 1097 (Fig. 7) un valore unitario pari a € 800,00/mq.

Applicato alla superficie di 38 mq, il valore economico della porzione risulta pari a € 30.400,00 (trentamilaquattrocento/00). L'importo è da ritenersi congruo, proporzionato e tecnicamente sostenibile in relazione alla localizzazione urbana, alla destinazione a servizi pubblici e alle limitazioni trasformative vigenti.

Sull'area in oggetto, dovrà essere garantita una servitù di passaggio della larghezza di mt. 1.00 per l'intera sua estensione, al fine di consentire alla proprietà adiacente l'accesso e l'utilizzo del locale esistente (*come da immagine sotto riportata*); tale servitù dovrà essere formalmente costituita e trascritta nell'atto di compravendita che verrà stipulato.



Porto Santo Stefano, 03 aprile 2026

Ing. Alessandro Villani

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegato n. 01 - Mappa Catastale

Allegato n. 02 - Visura

Allegato n. 03 - CDU

2-Gen-2026 8:52:43
pratica T7960/2026

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.

Comune: (GR) MONTE ARGENTARIO
Foglio: 7 Svi: Z

N=4700700

E=1674100

1 Particella: 1097

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: 7 Particella: 1097

Relitto di strada pubblica dal 18/08/2025

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	1097		-	RELIT STRAD	00 38				Variazione del 14/08/2025 Pratica n. GR0055992 in atti dal 18/08/2025 presentato il 14/08/2025 (n. 55992.1/2025)
Notifica						Partita	RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:* ;

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 1097

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.1097

REGOLAMENTO URBANISTICO

La particella ricade su:

Ambiti territoriali: **Ambito urbano**

Aree ed edifici speciali: **Servizi pubblici di interesse locale - Attrezzature di interesse comune: attrezzature religiose**

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 consolidati a prevalente carattere residenziale**

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



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

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)**

nuovo P.S. e P.O.:

la particella ricade su:

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

- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori - NTA articolo 70

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 2005, n.82

michele
bengasi
fiorini

17.09.2025

13:06:48

GMT+02:00

