



Municipio della Città di Naso

Città Metropolitana di Messina

Via G. Mazzini, 1 - 98074 NASO (ME) - Tel. +39.0941.1946000

P. IVA 00342960838 - PEC: comunenaso@pec.it



Settore III - Lavori Pubblici Ufficio Lavori Pubblici

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Reg. Sett. N. 15 del 21/01/2026

Reg. Gen. N. 32 del 22/01/2026

Oggetto:	VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE DA DESTINARSI A RESIDENZA, NONCHE' ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962 - 865/71 E 457/78 ANNO 2026
-----------------	---

OGGETTO VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE DA DESTINARSI A
:
RESIDENZA, NONCHE' ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI
SENSI DELLE LEGGI 167/1962 - 865/71 E 457/78 ANNO 2026

Il Responsabile del Settore III - Lavori Pubblici

Vista la Determinazione Sindacale n. 9 del 16/06/2025, con la quale sono state attribuite le funzioni di responsabilità, di cui all'art. 51 comma 3° Legge 142/90 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs N. 267 del 18.08.2000 recepito con Legge regionale N. 30 del 23.12.2000;

Premesso che:

- l'art. 172, comma c) del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" impone ai Comuni, così come già previsto dall'art. 14 della legge 26.04.1983 n. 131, l'obbligo di verificare annualmente, con apposito atto amministrativo, da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio di previsione, la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 167/62; 865/71 e 457/78, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie;
- con il medesimo atto, deve essere altresì stabilito il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato definendo: il termine di quantità su base volumetrica dell'edificabile e la qualità, correlata al regime di assegnazione dei suoli o dei fabbricati, apportando, ove necessario, le occorrenti variazioni ed aggiornando gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura pari al costo effettivo per la loro realizzazione, (*anche a prescindere da quanto determinato in maniera unitaria annualmente in occasione dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione*), al fine di assicurare la copertura finanziaria e mantenere così il criterio previsto dalla legge del pareggio tra i costi di realizzazione e ricavi in ciascuno piano approvato, in base alle precedenti leggi, in proporzione al volume edificabile sull'area medesima;

Preso atto:

- dell'articolo 3, comma 63, *punto d)* della legge 23.12.1996 n. 662 da indicazione sui criteri con cui effettuare la verifica disponendo che:
 - o i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume, tale differenziazione è relativa alle sole aree residenziali di assegnazione diretta all'operatore;
 - o la possibilità di stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzioni e loro consorzi e delle cooperative edilizie e dei loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione a condizioni particolari agevolazioni per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione; tali riduzioni devono essere compensate dai maggiori introiti derivanti dalla cessione in proprietà;

Rilevato inoltre che:

- le aree in origine ed i fabbricati da alienare o da concedere in diritto di superficie possono anche non essere di proprietà comunale ma essere acquisiti tramite procedura espropriativa la cui indennità costituisce la base per la definizione dei prezzi di cessione o concessione;
- con la legge 24.12.2007 n. 244 e con le modifiche introdotte dal D.L.vo 2 luglio 2010, n. 104 D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito nella legge 15 luglio 2011, n. 111, sono state apportate significative novità al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, con particolare riferimento all'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, inerenti la determinazione dell'indennità di esproprio per le aree edificabili;
- in base alle disposizioni contenute nell'art. 1, comma 1, lett. ee), del D.L.vo 27 dicembre 2002, n. 302 e modificato dall'art. 2, comma 89, lett. a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244, l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, (*salvo*

amenti riconosciuti in caso di cessione volontaria), e quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento;

- il valore venale di un'area edificabile, che solitamente si identifica nel prezzo di mercato, nel caso di procedura espropriativa, non può coincidere con il valore che verrebbe definito in una libera contrattazione in quanto, l'indennità deve fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore che il proprietario trarrebbe dall'immobile se decidesse di porlo sul mercato con la destinazione stabilita dallo strumento urbanistico;
- l'indennità da determinare, corrispondente al pagamento al proprietario espropriato del giusto ed effettivo ristoro, deve inoltre tenere in considerazione la portata sociale delle finalità pubbliche che si vogliono perseguire pur sempre definite e classificate dalla legge in via generale, altrimenti l'eccessivo livello di spesa che ne deriverebbe renderebbe impossibili o troppo onerosi gli interventi pubblici programmati;

Accertato che:

- In relazione delle premesse sopra argomentate, il Comune:
 - o non dispone di aree residenziali o fabbricati da assegnare a terzi per l'**anno 2026**, localizzate ed interne a *Piani di zona, Piani da destinare ad insediamenti produttivi* (es PIP), *Piani per l'edilizia pubblica residenziale* (es. PEEP), ecc., di cui alle leggi 167/1962; 865/1971; 457/1978, (ex l.r. 71/78 art 16);

Considerato che:

- questo Comune, ai fini della verifica dell'art. 172 del D. Lgs n. 267/2000, sopra citata, non ha disponibilità di tali aree, e che per tale motivo viene meno la necessità di determinare la qualità delle aree, perché non si hanno beni immobili da stimare, al fine di ricavarne il prezzo di cessione, sia in proprietà che in superficie, da applicare nell'**anno 2026**.

Visto l'art. 14 del D.L. 28.02.1983, n. 55, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26.04.1983, n. 131, il quale dispone i prezzi di cessione aree e fabbricati che i Comuni provvedono annualmente a fissare prima della delibera del bilancio, ed a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni; 22.10.1971, n° 865 e 05.08.78, n° 45, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie;

Visto il vigente Ordinamento Amm.vo EE.LL.;

DETERMINA

1. Di approvare ai sensi e per gli effetti della L.R. N. 7/2019 le motivazioni in fatto ed in diritto esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di dare atto, ai sensi dell'art. 14 del D.L. n. 55/1983 che il Comune di NASO, allo stato, non dispone non dispone di aree o fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie, da assegnare a terzi per l'**anno 2026**, localizzate ed interne a *Piani di zona, Piani da destinare ad insediamenti produttivi* (es PIP), *Piani per l'edilizia pubblica residenziale* (es. PEEP), ecc., di cui alle leggi 167/1962; 865/1971; 457/1978, (ex l.r. 71/78 art 16), che possono essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie a terzi **nel medesimo anno**;
3. di trasmettere il presente provvedimento:
 - a) all'Ufficio di Ragioneria per le proprie competenze;
 - b) All' Ufficio di Segreteria affinché provveda, per quanto di competenza, alla sua conservazione ed archiviazione;

Il Responsabile
Settore III - Lavori Pubblici
Ing. Ivan Joseph Duca Ph. D.
(Firmato Digitalmente)



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 28**

Settore Proponente: **Settore III - Lavori Pubblici**

Ufficio Proponente: **Ufficio Lavori Pubblici**

Oggetto: **VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE DA DESTINARSI A RESIDENZA, NONCHE' ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962 - 865/71 E 457/78 ANNO 2026**

Nr. adozione settore: **15** Nr. adozione generale:

Data adozione: **21/01/2026**

Visto Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Lavori Pubblici)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime visto FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 21/01/2026

Il Responsabile di Settore

Ing. Ivan Joseph Duca



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 28**

Settore Proponente: **Settore III - Lavori Pubblici**

Ufficio Proponente: **Ufficio Lavori Pubblici**

Oggetto: **VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE DA DESTINARSI A RESIDENZA, NONCHE' ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962 - 865/71 E 457/78 ANNO 2026**

Nr. adozione settore: **15** Nr. adozione generale: **32**

Data adozione: **21/01/2026**

Visto Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Lavori Pubblici)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime visto FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 21/01/2026

Il Responsabile di Settore

Ing. Ivan Joseph Duca

Visto Contabile

Settore II - Economico Finanziario

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 22/01/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Giuseppina Mangano

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Naso. Ai sensi dell'art.3 del D.Lgs 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

GIUSEPPINA MANGANO in data 22/01/2026