



# CITTÀ di FROSINONE

## Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale N. 18 del 20/10/2025 DEL SETTORE URBANISTICA

Su indicazione del Il Sindaco  
Gr. Uff. Dr. Riccardo Mastrangeli

**Oggetto: Verifica della qualità e quantità di aree e fabbricati da destinare a residenza, attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi nn. 167/62, 865/71 e 457/78 (art. 172, comma 1, lettera b) del D.lgs. 267/2000). Previsioni anno 2026.**

Deliberazione predisposta da  
**Ing. Domenico Urbano**

Il Dirigente / Il Segretario Generale  
**Arch. Luca Faticanti**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

### Premesso che:

- l'art. 16, comma 1, del D.L. 22 dicembre 1981, n. 786, recante “disposizioni in materia di finanza locale”, convertito dalla Legge 26 febbraio 1982 n. 51, dispone che “*I comuni sono tenuti ad 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 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457*”;
- in particolare, al comma 2, del predetto articolo, è previsto che “*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*”;
- l'art. 14, del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, recante “provvedimenti urgenti per il settore della finanza locale per l'anno 1983”, convertito dalla Legge 26 aprile 1983 n. 131, dispone che “I comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio previsione, 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 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute

in proprietà o in diritto di superficie". Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- da ultimo il comma 1, lett. b), dell'art. 172, rubricato "altri allegati al bilancio di previsione", del D.lgs. n. 267, del 18 agosto 2000, come vigente, recante il Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali, il quale prevede che al bilancio di previsione siano allegati i documenti previsti dall'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni, e fra gli altri: "*la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale 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; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato*".

**Osservato**, altresì, che l'Ente non è dotato di Piano degli Insediamenti Produttivi adottato e/o approvato;

**Viste** le deliberazioni consiliari nn. 55/2005, 52 e 72 del 2006 e 4/2008, con le quali, ai sensi della vigente legge n. 167 del 1962, era stato, rispettivamente, adottato, approvato e reso efficace il nuovo Piano delle zone, da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, definito, per brevità, P.E.E.P.;

**Preso atto** che l'art. 35 della Legge n. 865/1971 stabilisce che "*i corrispettivi della concessione in superficie (...) e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune (...) per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167*";

**Rilevato** che tale atto non comporta impegno di spesa;

**Considerato** che occorre deliberare in merito a quanto richiesto dal sopra citato art. 172, comma 1, lettera b), del T.U.E.L., limitatamente alle aree residue ricadenti nel P.E.E.P.;

**Richiamata** la nota in atti prot. n. 9280 del 19 febbraio 2019, con la quale il Settore Pianificazione Territoriale ha verificato, tra gli Operatori già assegnatari di aree, ma che non hanno mai sottoscritto la prevista convenzione urbanistica o avanzato richiesta di Permesso di Costruire, con particolare riferimento a quei soggetti titolari di finanziamenti pubblici, il permanere dell'interesse degli stessi ad operare nella città e nel territorio di Frosinone, contestualmente invitandoli a manifestare la propria volontà e ottenendo riscontro solo da parte di alcuni degli interpellati;

**Acquisiti**, ai sensi dell'articolo 49 del T.U.E.L. i pareri di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore proponente, e di regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse, nell'intesa che il provvedimento non prevede alcun impegno di spesa;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo n. 267, del 18/08/2000, come vigente, recante il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali,
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità comunale;
- il DUP 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 16 del 02/04/2025;
- il bilancio di previsione 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 17 del 02/04/2025;

**Rilevato** che la Giunta Comunale ha preso atto del presente provvedimento e ne ha autorizzato l'ulteriore corso nella seduta del \_\_\_/\_\_\_/2025, consentendone l'ulteriore corso;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla Ottava Commissione Consiliare nella seduta del \_\_\_/\_\_\_/2025;

con voti favorevoli \_\_\_ espressi per appello nominale, il cui esito è stato accertato e proclamato dal Presidente;

## DELIBERA

---

**Utente: Arch. Luca Faticanti**

*Per quanto in premessa indicato che si intende integralmente riportato e trascritto:*

1. **di attestare** che la quantità e qualità delle aree da assegnare, in diritto di proprietà o di superficie, per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle Leggi nn. 167/1962, 865/1971 e 457/1978, è quella risultante, nell'ambito del vigente Piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, denominato "*Piano di Zona*", come definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 4 del 18 febbraio 2008, esecutiva, con la quale, controdedotte alcune osservazioni mosse dalla Regione Lazio – al cui esame, ai sensi della L.R. n. 36/1987, era stato sottoposto il piano adottato – il nuovo Peep veniva definitivamente approvato;
2. **di dare atto** relativamente ai prezzi di cessione di cui all'ipotesi contemplata dall'art. 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 267 del 2000, che gli elementi che concorrono alla loro determinazione sono quelli previsti dall'art. 37 del D. Lgs. n. 327/2001, fatto salvo il principio stabilito dall'articolo 35 della L. n. 865/1971, nel merito della totale copertura, a carico dei soggetti attuatori, di ogni onere e spesa prevista per la realizzazione delle eventuali necessarie urbanizzazioni delle aree;
3. **di allegare** la presente deliberazione al Bilancio di previsione 2026, ai sensi del citato art.172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n.267/2000, come vigente;
4. **di disporre** l'inoltro della presente determinazione alla Segreteria Generale, all'Albo Pretorio e all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti di competenza;

Con successiva votazione dichiarare il presente atto urgente e renderlo immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 134 del T.U.E.L..