



CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Patrimonio
Ufficio Patrimonio

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 104 DEL 11/05/2026

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO
2026/2028. MODIFICA ED INTEGRAZIONE.**

Su proposta dell'Assessore Arch. Gianpaolo Scorrano, in base all'istruttoria svolta dall'Ufficio Patrimonio.

Il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e ss.mm.ii., all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri enti locali" ha introdotto nel nostro ordinamento il cosiddetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali.

In particolare l'art. 58 del D.L. 112/2008, così come modificato, prevede che:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

L'art. 58 del D.L. 112/2008 prevede altresì una procedura modificata di variante urbanistica connessa all'approvazione del piano, dando la possibilità agli enti locali di proporre varianti alle destinazioni d'uso degli immobili per consentire una migliore valorizzazione, assegnando, quindi, una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa previsione normativa. Il procedimento per l'approvazione di tale variante è stato definito dalla Regione Puglia con legge n. 25 del 25 febbraio 2010 "Norme in materia di Lavori Pubblici e disposizioni diverse".

La normativa pertanto consente che i beni inclusi nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari possano essere:

- Trasferiti (tramite alienazione o concessione per quanto riguarda determinati terreni);
- Valorizzati al fine di definire fonte di entrate finanziarie per l'Ente, attraverso la locazione o la concessione a privati, a titolo oneroso, con procedure ad evidenza pubblica e per un periodo non superiore a cinquanta anni (ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 convertito con Legge 401/2001), ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004);
- Valorizzati nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;
- Conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare.

In ottemperanza a quanto sopra previsto, si è provveduto ad una ricognizione dei beni immobili comunali, aventi i requisiti previsti dalla normativa de quo, individuando gli immobili di proprietà comunale da dismettere e gli immobili di proprietà comunale solo da valorizzare, redigendo apposito elenco costituente il Piano delle alienazioni 2026-2028, da allegare al bilancio di previsione del medesimo esercizio, e da inserire nel DUP 2026-2028, secondo quanto previsto dall'Allegato 4.1 D.lgs. n. 118/2011.

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 18/02/2026 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2026-2028.

Il Piano delle alienazioni immobiliari è suddiviso in tre schede, per terreni e fabbricati, e riporta, per ogni immobile individuato, l'ubicazione, l'attuale destinazione d'uso e l'eventuale variante proposta ai fini della valorizzazione, le superfici di riferimento e il valore stimato. In una terza scheda sono stati invece inseriti gli immobili, individuati dai Settori di riferimento dell'Amministrazione comunale, che potranno essere oggetto di valorizzazione.

Nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028" sono stati inseriti.

- beni immobili facenti parte del patrimonio del Comune di Lecce per i quali, ai fini dell'alienazione o valorizzazione, deve essere attivata preventiva verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 e 56 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e per i quali il trasferimento del diritto di proprietà o la valorizzazione potrà avvenire solo in seguito all'ottenimento di tali autorizzazioni.
- immobili per quali, prima di procedere ad eventuale trasferimento della proprietà, essendo stata autorizzata l'alienazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali, è comunque necessario acquisire il nulla osta della Regione Puglia essendo presente negli atti di trasferimento un vincolo di destinazione.
- beni acquisiti al patrimonio comunale dall'Agenzia del Demanio ex decreto legge 69/2013 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", art. 56 bis, comma 2.
- alcuni terreni (foglio 229 p.lle 720, 721, 729, 730, 743, 744, 745, 912 ed in parte 615, 717, 719, 728, 731, 732, 736, 911, 1234, 1330) oggetto di interesse da parte dello Stato per la realizzazione della nuova Caserma Provinciale dei Carabinieri.

Nell'ambito delle finalità istituzionali, la gestione economica del bene pubblico, volta ad aumentarne la produttività in termini di entrate finanziarie, rappresenta attuazione del principio costituzionale di buon andamento (art. 97 Cost.) e di sana gestione finanziaria, del quale l'economicità della gestione amministrativa costituisce il più significativo corollario. (Cfr. Corte dei conti, sez. reg. contr. Puglia, deliberazione 14 novembre 2013, n. 170).

Le finalità istituzionali concernenti la gestione dei beni pubblici sono previste dal legislatore in varie disposizioni normative e trovano nei principi di valorizzazione e gestione produttiva degli stessi, il pubblico interesse a cui l'ente deve conformarsi.

Poichè il piano approvato può essere oggetto di integrazioni e/o rettifiche che possono essere apportate ogni qualvolta si rendano necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, a seguito di verifiche istruttorie e ricognizioni patrimoniali, è emersa la necessità di integrare il Piano mediante l'inserimento di ulteriori immobili che non erano stati originariamente ricompresi nella valorizzazione.

Al fine di una più efficace valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, l'Ufficio Patrimonio, preliminarmente all'approvazione del suddetto Piano, avvenuta con la citata deliberazione consiliare n. 28/2026, con nota prot. n. 0178731/2025 del 07/10/2025 richiedeva all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio la determinazione del valore dei terreni censiti al foglio 215, particelle nn. 940 e 963, prevedendo per gli stessi una destinazione urbanistica "D5 - Attività terziarie e direzionali" in sostituzione della precedente classificazione "F24 - Attrezzature civili di carattere urbano" al fine di una maggiore appetibilità del bene.

A seguito dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio, con nota prot. n. 0068424/2026 del 14/04/2026, trasmetteva la consulenza tecnica relativa alla determinazione del valore del terreno di proprietà comunale sito in via Roma, censito al Catasto al foglio 215, particelle nn. 940 e 963, quantificando il valore di mercato dell'immobile in euro 1.786.000,00.

Valutati gli aspetti sostanziali del presente atto, ai sensi dell'art. 49 D.lgs. 267/2000, si dichiara che la presente deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente.

Il Responsabile del procedimento

Dott. Francesco Goffredo

Visto quanto premesso e considerato, l'assessore alle Politiche Urbanistiche – Programmi Rigenerazione Urbana – Parco Naturale Regionale “Bosco e Paludi di Rauccio” – Valorizzazione del Patrimonio Pubblico Arch. Gianpaolo Scorrano, concordando con il suo contenuto, propone al Consiglio Comunale l'approvazione del presente atto deliberativo per gli adempimenti di competenza:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art.58 del D.L. n. 112/ 2008, convertito in Legge 133/2008;

Visto il regolamento per le alienazioni e valorizzazione immobiliare del Comune di Lecce;

Viste le richiamate note;

Visto il parere dei Revisori dei conti, espresso ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b.1, del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii;

Vista la Delibera di Consiglio comunale n. 28 del 18/02/2026;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

D E L I B E R A

1 - Di INTEGRARE, per quanto in premessa riportato, il Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari triennio 2026-2028 approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 18/02/2026, aggiornando le schede di cui all'allegato “A” della presente deliberazione, predisposte ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, e costituite da un elenco comprendente:

- Scheda 1 - Fabbricati oggetto di possibile alienazione non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente;
- Scheda 2 - Terreni oggetto di possibile alienazione o concessione in diritto di superficie fino ad un massimo di 99 anni, non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente;
- Scheda 3 - Immobili di proprietà comunale oggetto di possibile valorizzazione da parte dell'Ente.

2 - Di DARE ATTO che l'inserimento degli immobili, riportati nell'elenco di cui all'Allegato A (schede n. 1 e 2), ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone, eventualmente, la nuova destinazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 1- L.R. 5 del 25.02.2010.

3 - Di DARE ATTO che per alcuni degli immobili inseriti nell'elenco si potrebbe avere necessità, prima di procedere ad alienazione, di acquisire le necessarie autorizzazioni da parte dell'Agenzia del Demanio (per i beni acquisiti al patrimonio tramite federalismo demaniale), della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici o della Regione Puglia.

4- Di DARE ATTO ai sensi dell'art. 58 comma 3 della L.133/2008 la pubblicazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione, di cui al punto 1), ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto, e che ai sensi dell'art. 58 comma 4 della L.133/2008 gli uffici competenti, se necessario, provvederanno alle conseguenti attività di trascrizione,

intavolazione e voltura.

5 - Di DARE ATTO, con riferimento ad ogni singolo bene inserito nelle allegate schede, che gli stessi immobili potranno subire delle modifiche inerenti l'esatto identificativo catastale, urbanistico, etc.

6 - Di DEMANDARE al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, per tutti gli altri beni immobili inseriti nell'allegato "A", l'adozione degli atti consequenziali al presente provvedimento, ivi compresa l'eventuale alienazione degli immobili attraverso procedure ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 107, comma 3, D.Lgs. 267/2000.

7 - di AUTORIZZARE il dirigente dell'Ufficio Patrimonio alla stipula dell'atto di trasferimento dei terreni di proprietà comunale, così come sopra individuati e di cui al foglio 229 p.lle 720, 721, 729, 730, 743, 744, 745, 912 ed in parte le particelle 615, 717, 719, 728, 731, 732, 736, 911, 1234, 1330, in favore dello Stato per la realizzazione della nuova sede del Comando Provinciale dei Carabinieri nei termini e modalità che saranno concordate con gli Enti preposti.

8 - Di DARE ATTO che il Piano costituisce allegato al bilancio di previsione anno 2026 e pluriennale 2026-2028.

9 - Di DARE ATTO che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026-2028 costituisce parte integrante del DUP (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028 di cui all'art. 170 del D.Lgs n. 267/2000, come previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. 118/2011 .

10 – Di STABILIRE che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, con conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci ed allegati.

DICHIARARE, con separata unanime votazione, resa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del TUEL 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.