



CITTÀ DI LECCE

Settore 01 - Sviluppo Organizzativo e Gestione Risorse Umane, MUST, Servizi Museali,
Patrimonio, Valorizzazione Monumentale, Casa, Attività Economiche e Produttive,
Servizi alle Imprese, Agricoltura, Servizi per lo sport
Ufficio Patrimonio

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 186 DEL 21/07/2026

**INTEGRAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI 2026-2028. PERMUTA DI TERRENI SITI IN LECCE ALLA VIA
OGGETTO: ACCA LARENTIA. APPROVAZIONE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO
COMUNALE PER LE ALIENAZIONI E LA VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE.**

Premesso che:

il Comune di Lecce è proprietario di alcune aree site in Lecce, in prossimità di via Acca Larentia, censite al Catasto Terreni del Comune di Lecce al Foglio 227, particelle 1223, 1226, 1243 e 1244, della superficie complessiva pari a mq. 636,00 - come da visure catastali acquisite agli atti - classificate dal P.R.G. vigente: particelle 1223 e 1226 parte zone D3 "Zone artigianali" (art. 79 delle N.T.A.) e parte "Zone per la viabilità" (art. 115 delle N.T.A.), p.lle 1243 e 1244 "Zone per la Viabilità" (art. 115 delle N.T.A.);

tali aree risultano in parte gravate da vincolo di salvaguardia e di rispetto imposto dal P.R.G. quale: fasce ed aree di rispetto alla rete ferroviaria;

il sig. Andrea Trono è proprietario di un'area limitrofa, anch'essa in Lecce e funzionalmente connessa alla viabilità esistente, censita al Catasto Terreni del Comune di Lecce al Foglio 227, particella 1340, della superficie pari a mq. 1.806,00 - come da visura catastale acquisita agli atti - classificata dal P.R.G. vigente parte "Zone per la viabilità" (art. 115 delle N.T.A.), parte zone D3 "Zone artigianali" (art. 79 delle N.T.A.) e piccola parte zone F15 "verde sportivo" (art. 93 delle N.T.A.); tali aree libere da edificato e in buona parte già utilizzate o asservite a funzioni di viabilità e servizi connessi;

Considerato che l'Amministrazione comunale, negli anni, ha realizzato su parte del terreno di proprietà del sig. Trono Andrea un tratto di rete viaria dotata di servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) e di canalizzazioni per gli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Con nota Protocollo n.0018341/2022 del 01/02/2022, il sig. Andrea Trono ha richiesto la permuta tra gli immobili di proprietà comunale e l'area di sua proprietà, come in allegati evidenziati;

Con nota Protocollo N.0231709/2025 del 19/12/2025, il sig. Andrea Trono chiedeva la *restituzione del bene immobile illegittimamente occupato, previa totale rimessione in pristino dello stato dei luoghi e con il pagamento della dovuta indennità di occupazione illegittima per tutto il periodo in cui si è protratta e si protrarrà, salvi ulteriori danni da risarcire* o, alternativamente, *all'adozione del provvedimento id acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis T.U. sulle espropriazioni DPR n. 327 del 2001, con il pagamamento delle somme a titolo di indennizzo e del risarcimento per il periodo di occupazione sine titolo, determinati secondo i criteri previsti dallo stesso art. 46 bis.*

Con successiva nota protocollo n. 0083557/2026 del 07/05/2026, il sig. Andrea Trono ad integrazione della precedente rappresentava la possibilità, *in alternativa alla restituzione del bene illegittimamente occupato e all'adozione del provvedimento dell'acquisizione sanante, a permutare la porzione di terreno di proprietà con quella limitrofa di proprietà dell'Amministrazione comunale, così come già chiedo con nota protocollo n.0018341/2022 del 01/02/2022.*

Nel corso dell'istruttoria è stata verificata anche l'eventuale rilevanza dei profili connessi all'istituto dell'usucapione, senza che ciò incida sulla volontà dell'Amministrazione di definire consensualmente la vicenda patrimoniale mediante permuta.

Al tal fine l'ufficio Patrimonio chiedeva ai Lavori Pubblici di verificare la data di occupazione di porzione dell'immobile di proprietà del sig. Trono per la realizzazione di sede stradale e se fosse stato avviata procedura espropriativa e/o corrisposta una indennità di esproprio o occupazione.

Con nota protocollo n. 0093483/2026 del 21/05/2026 il Settore Lavori pubblici comunicava che, con riferimento alla richiesta, *non risulta alcuna procedura espropriativa relativa all'immobile in catasto terreni al foglio 227 particella 1340.*

Dato atto che con nota Protocollo N.0132985/2026 del 20/07/2026 il legale del sig. Trono ha notificato ricorso al TAR Puglia – sezione di Lecce per chiedere:

a) *accertare e dichiarare l'illegittimità sia del possesso ed occupazione del terreno di proprietà del ricorrente da parte del Comune di Lecce, a causa del dell'inutile decorso del termine di legge senza l'adozione del provvedimento di esproprio ... ;*

b) *ordinare al Comune di Lecce, in persona del Sindaco pro tempore, l'adozione, entro un congruo termine, del succitato provvedimento ai sensi dell'art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001 e s.m, quindi di esercitare la scelta tra la restituzione del terreno illegittimamente occupato, previa sollecita rimessione in pristino, e l'acquisizione al suo patrimonio indisponibile, con il pagamento di un indennizzo pari al valore venale del terreno, aumentato del 10% a titolo di pregiudizio non patrimoniale subito ...;*

c) *nominare, per il caso di ulteriore inerzia, un Commissario ad acta che provveda in luogo e vece dell'amministrazione inadempiente.*

Dato atto che, a seguito delle richiamate istanze del sig. Andrea Trono, gli uffici comunali competenti hanno avviato una complessa attività istruttoria finalizzata alla verifica della praticabilità della definizione bonaria della vicenda mediante permuta dei terreni, procedendo all'acquisizione della documentazione catastale, urbanistica, patrimoniale e tecnico-estimativa, nonché ai necessari approfondimenti con i Settori interessati, al fine di accertare la sussistenza dei presupposti di interesse pubblico richiesti dall'art. 17 del Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Dato atto, altresì, che tale attività istruttoria, avviata anteriormente alla notificazione del ricorso giurisdizionale, costituisce il naturale sviluppo delle interlocuzioni avviate con la proprietà fin dall'anno 2022 e successivamente proseguite nel corso del 2026, nell'ottica della ricerca di una soluzione consensuale della vicenda patrimoniale.

Rilevato pertanto che il ricorso giurisdizionale è intervenuto mentre era già in corso l'attività istruttoria finalizzata alla predisposizione del presente provvedimento deliberativo e che, pertanto, non può ritenersi sussistente alcuna inerzia dell'Amministrazione nella valutazione delle istanze formulate dalla proprietà.

Verificato che, ai fini dell'acquisizione del bene per usucapione, il Consiglio di Stato – in adunanza Plenaria, con sentenza n. 2 del 9 febbraio 2020, ha fornito un inquadramento giuridico dell'istituto dell'acquisizione sanante ed offerto un supporto operativo alla problematica questione delle espropriazioni indirette, individuando il dies a quo per la decorrenza del ventennio configurabile solo a partire dalla 30 giugno 2023.

Dato atto che la nota protocollo n. 0018341/2022 del 01/02/2022 del Sig. Trono ha in ogni caso interrotto il termine ventennale occorrente per la dichiarazione di usucapione.

Visto il Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Lecce, ed in particolare l'art. 17 disciplinante la Permuta, con il quale si stabilisce che:

- l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente;
- il Consiglio comunale deve autorizzare la permuta con apposito atto, nel quale siano evidenziate le motivazioni, l'eccezionalità che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione del bene altrui in cambio del trasferimento del bene comunale;

- la permuta deve avvenire a seguito di perizia di stima e può essere di pari valore o con conguaglio in denaro;

Richiamata la nota del Settore Lavori Pubblici – Prot. n. 211987/2024 del 04/12/2024, contenente la valutazione delle aree in oggetto, dalla quale risulta che:

- sia le aree comunali che quelle del sig. Trono ricadono in “zona per la viabilità” art. 155 NTA, con inedificabilità sostanziale ed utilizzo in gran parte già a fini viari e di urbanizzazione;
- in ragione della destinazione urbanistica, delle caratteristiche dei luoghi e della scarsa appetibilità immobiliare, per tutte le aree considerate viene attribuito un valore unitario omogeneo pari a € 10,00/mq;

Considerato che le superfici delle aree risultano, in sintesi, così determinate (come da visure catastali ed evidenziati nell’estratto di mappa allegato):

- Aree di proprietà comunale (in permuta al privato):

- Foglio 227, Particella 1223(parte) - mq. 90,00;
- Foglio 227, Particella 1226(parte) - mq. 378,00;
- Foglio 227, Particella 1243- mq. 12,00;
- Foglio 227, Particella 1244 - mq. 156;

- Totale mq 636,00

- Area di proprietà del sig. Andrea Trono (in permuta al Comune):

- Foglio 227, Particella 1340 – mq. 1806,00;

- applicando il valore unitario di € 10,00/mq indicato nella perizia:

- il valore complessivo delle aree comunali è pari a € 6.360,00;
- il valore dell’area del sig. Trono è pari a € 18.060,00;
- ne deriva una differenza di valore pari a € 11.700,00 in favore dell’Amministrazione comunale;

Rilevato che sotto il profilo urbanistico e funzionale l’acquisizione al patrimonio comunale del lotto di terreno Foglio 227, part. 1340:

- consente una migliore razionalizzazione della rete viaria e degli accessi in corrispondenza di via Acca Larentia;
- elimina situazioni di “frammentazione” fondiaria e consente la compiuta realizzazione e/o regolarizzazione della viabilità di progetto;
- permette di perseguire in modo più efficace l’interesse pubblico alla sicurezza e fluidità della circolazione nonché alla riqualificazione di un’area già sostanzialmente destinata a strada;

le aree di proprietà comunale proposte in permuta, recando un'estensione complessiva minore, risultano funzionalmente meno strategiche per il perseguimento degli obiettivi di assetto viario complessivo rispetto alla particella 1340;

Rilevato, altresì che:

Le aree di proprietà comunale, oggetto di permuta, necessitano di apposita variante allo strumento urbanistico vigente, attesa la non compatibilità con l'attuale utilizzo;

pertanto, l'Amministrazione Comunale, dovrà necessariamente modificare l'attuale destinazione urbanistica delle aree in parola, in una più coerente e quindi:

- Foglio 227, particelle 1223 (parte), 1226 (parte), 1243 e 1244 in Zone F15.a - verde sportivo normate dall'art. 93 delle N.T.A. del P.R.G. ma con i seguenti indici e prescrizioni:
- per le attrezzature ed impianti scoperti la superficie da occupare dovrà essere lo 0% della superficie fondiaria;
- per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta dovrà essere lo 0% dell'area disponibile.
- per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0$ mq/mq.

Preso atto, altresì che:

le deliberazioni dei Consigli Comunali di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/ 2008, *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii. costituiscono variante allo strumento urbanistico generale;

con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 18.02.2026 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2026/2028;

al fine di classificare il terreno così individuato come patrimonio disponibile è necessario, quindi, inserire il terreno nell'elenco degli immobili che l'Amministrazione intende alienare;

la variante urbanistica che interessa le aree oggetto di permuta, non verrà sottoposta al controllo di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. n. 5 del 25.02.2010, atteso che la stessa non comporta una variazione volumetrica superiore al 10 per cento del volume previsto nello strumento urbanistico vigente;

Ritenuto che sussistano le condizioni di "vantaggio funzionale" per l'Ente richieste dall'art. 17, comma 1, del Regolamento, in quanto la permuta consente:

- di acquisire al patrimonio comunale un'area funzionale alla realizzazione/razionalizzazione di opere di viabilità di interesse pubblico;
- -di eliminare situazioni di uso di fatto non coerente con l'attuale assetto proprietario;
- di eliminare una situazione di incertezza patrimoniale;
- di acquisire gratuitamente un'area di superficie notevolmente superiore rispetto a quella ceduta;
- di evitare l'insorgere di ulteriori oneri risarcitori connessi alla definizione della vicenda;
- di assicurare economicità ed efficienza dell'azione amministrativa.

risultano parimenti soddisfatti i requisiti di motivazione ed eccezionalità del ricorso allo strumento della permuta, nonché di individuazione dell'interesse prevalente dell'Amministrazione comunale, come richiesto dall'art. 17, comma 3, del Regolamento;

Dato atto che la presente operazione:

- è conforme al Regolamento per le alienazioni e valorizzazioni e alla disciplina sul P.A.V.I., anche ai sensi dell'art. 4, comma 6, per quanto riguarda l'alienazione/acquisizione di beni non inseriti nel Piano;

- non comporta, per il bilancio comunale, oneri di spesa in conto capitale e gli eventuali costi fiscali/di rogito e di frazionamento delle particelle 1223 e 1226, da porre a carico della parte privata secondo quanto verrà stabilito nello schema contrattuale;

Considerato, per quanto sopra, che sussistono i presupposti e le motivazioni per classificare, ai sensi dell'art. 17 comma 1 e 2, della Legge Regionale n. 5 del 25.02.2010, le aree di proprietà comunale ubicate in prossimità di via Acca Larentia, catastalmente identificate al foglio 227 particelle 1223(parte), 1226 (parte), 1243 e 1244 della superficie complessiva pari a mq. 636,00 – nel patrimonio disponibile del Comune di Lecce, al fine di dare corso alla successiva permuta, con la modifica della destinazione urbanistica nel seguente modo:

- per le particelle 1223(parte) e 1226(parte) da zone D3 “Zone artigianali” (art. 79 delle N.T.A.) e parte “Zone per la viabilità” (art. 115 delle N.T.A.), a Zone F15.a - verde sportivo normate dall'art. 93 delle N.T.A. del P.R.G. ma con i seguenti indici e prescrizioni: per le attrezzature ed impianti scoperti la superficie da occupare dovrà essere lo 0% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta dovrà essere lo 0% dell'area disponibile, per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0$ mq/mq..
- per le particelle 1243 e 1244 da “Zone per la Viabilità” (art. 115 delle N.T.A.) a Zone F15.a - verde sportivo normate dall'art. 93 delle N.T.A. del P.R.G. ma con i seguenti indici e prescrizioni: per le attrezzature ed impianti scoperti la superficie da occupare dovrà essere lo 0% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta dovrà essere lo 0% dell'area disponibile, per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0$ mq/mq.

con vincolo di salvaguardia e di rispetto imposto dal P.R.G. quale fasce ed aree di rispetto alla rete ferroviaria;

Considerato, inoltre, che la permuta costituisce una modalità consensuale di definizione della vicenda patrimoniale, pienamente conforme ai principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa e alternativa all'adozione del provvedimento di acquisizione previsto dall'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, consentendo il perseguimento dell'interesse pubblico mediante accordo tra le parti.

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

Tanto 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, richiamati i contenuti dell'istruttoria, concordando con il suo contenuto, propone al Consiglio Comunale l'approvazione del presente atto deliberativo per gli adempimenti di competenza:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Tutto ciò premesso e considerato

Vista l'istruttoria che precede;

Vista la nota Protocollo N.0018341/2022 del 01/02/2022;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 18/02/2026 “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2026/2028”;

Visto il Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Visti inoltre

- il PRG vigente;
- il PPTR vigente;
- il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico;
- il D.lgs. 18.08.2000 n. 267 (T.U.E.L.), ed in particolare gli artt. 42, 49, 97, 134 e 147-bis;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 2 del 9 febbraio 2020;
- visto il ricorso al TAR Puglia – sezione di Lecce, notificato con Protocollo N.0132985/2026 del 20/07/2026

VISTO il parere della commissione consiliare espresso in data _____

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

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** l'integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2026/2028, prevedendo l'inserimento dei terreni di proprietà comunale ubicati in prossimità di via Acca Larentia, catastalmente identificati al foglio 227, particelle 1223(parte), 1226(parte), 1243 e 1244 per complessivi mq. 636,00, come risulta dall'All. “A – Scheda 2 – Elenco Terreni” e All. 1 “Aree da cedere” allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI DARE ATTO** che l'inserimento dei terreni, di cui al punto 1), nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2026-2028 ne determina:
 - la classificazione come patrimonio disponibile;
 - la nuova destinazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 1- L.R. 5 del 25.02.2010, come di seguito:

- per le particelle 1223 (parte) e 1226 (parte) da zone D3 “Zone artigianali” (art. 79 delle N.T.A.) e parte “Zone per la viabilità” (art. 115 delle N.T.A.), a Zone F15.a - verde sportivo normate dall’art. 93 delle N.T.A. del P.R.G. ma con i seguenti indici e prescrizioni: per le attrezzature ed impianti scoperti la superficie da occupare dovrà essere lo 0% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta dovrà essere lo 0% dell’area disponibile, per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0$ mq/mq..
 - per le p.lle 1243 e 1244 da “Zone per la Viabilità” (art. 115 delle N.T.A) a Zone F15.a - verde sportivo normate dall’art. 93 delle N.T.A. del P.R.G. ma con i seguenti indici e prescrizioni: per le attrezzature ed impianti scoperti la superficie da occupare dovrà essere lo 0% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta dovrà essere lo 0% dell’area disponibile, per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0$ mq/mq.
 - con vincolo di salvaguardia e di rispetto imposto dal P.R.G. quale fasce ed aree di rispetto alla rete ferroviaria;
- 3) **DI DARE ATTO** che la variante al piano urbanistico vigente di cui al punto 2), non sarà trasmessa per la sua efficacia alla Regione Puglia – Assessorato all’Urbanistica ed Assetto del Territorio ai fini del controllo di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata ex art. 17 c. 2 della L.R. n. 5 del 25.02.2010 in quanto non comporta una variazione volumetrica superiore al 10 per cento del volume previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- 4) **DI PRENDERE ATTO** della valutazione tecnico estimativa di cui in premessa di €/mq. 10,00 corrispondente al valore complessivo di €. 6.360,00 per il lotto di proprietà comunale di mq 636,00 e di €. 18.060,00 per il lotto di proprietà del sig. Trono di mq. 1.806,00;
- 5) **DI AUTORIZZARE**, per le motivazioni tutte espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, la permuta di terreni siti in Lecce, in prossimità di via Acca Larentia, tra il Comune di Lecce e il sig. Andrea Trono, come di seguito specificato:
- a) Terreni trasferiti dal Comune di Lecce al sig. Andrea Trono
- Comune di Lecce – Catasto Terreni – Foglio 227:
 - Particella 1223(parte) - mq. 90,00;
 - Particella 1226(parte) - mq. 378,00;
 - Particella 1243 - mq 12,00;
 - Particella 1244 - mq 156,00;
 - Totale mq 636,00
- b) Terreno trasferito dal sig. Andrea Trono al Comune di Lecce
- Comune di Lecce – Catasto Terreni – Foglio 227:
 - Particella 1340 – mq 1.806;
- 6) **DI DARE ATTO** che la presente permuta:

- è effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 del Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Lecce, in presenza di un vantaggio funzionale per l'Ente, come descritto in narrativa;
 - è supportata da perizia redatta (Settore Lavori Pubblici – Prot. n. 211987/2024 del 04/12/2024) ai sensi dell'art. 5 del Regolamento medesimo;
 - costituisce atto specifico del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4, comma 6, del Regolamento;
 - avverrà senza conguaglio in ragione del complessivo assetto negoziale e del prevalente interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione, nonché della volontà delle parti di definire consensualmente ogni reciproca pretesa derivante dalla vicenda oggetto del presente provvedimento ;
- 7) **DI STABILIRE** che tutte le spese contrattuali, tributarie, catastali, di frazionamento e di voltura, ivi comprese spese di rogito e di trascrizione, siano poste, salvo diverse disposizioni di legge, a carico delle parti per le aree acquisite in proprietà con la siffatta permuta;
- 8) **DI DEMANDARE** al Dirigente del settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Patrimonio la predisposizione e sottoscrizione dell'atto pubblico di permuta, contenente tutte le pattuizioni accessorie e di dettaglio, nel rispetto della presente deliberazione e l'esecuzione di tutti i consequenziali adempimenti patrimoniali, contabili e catastali (aggiornamento inventario, registrazione, vulture catastali, ecc.);
- 9) **DI DARE ATTO** che con il presente provvedimento le aree acquisite saranno destinate a viabilità pubblica e/o pertinenze stradali, con conseguente inclusione nel patrimonio indisponibile/demanio comunale secondo le norme vigenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

In seguito, vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, con separata votazione, resa per alzata di mano, all'unanimità dei Consiglieri presenti:

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/00.