



CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Ufficio Centro Storico (Urb.)

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 204 DEL 03/08/2026

OGGETTO: INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN LECCE ALLA VIA GIUSEPPE LIBERTINI N. 37, GIÀ CONVENTO DEI CARMELITANI SCALZI (TERESIANI), GIÀ CASERMA CIMMARRUSTI, DA DESTINARE A RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI - CUP: H88H22000360003. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01.

Premesso che:

- con istanza acquisita al prot. n. 54590/2026 del 20/03/2026 trasmessa a questo Settore tramite il portale Sue del Comune di Lecce , il Dott. Alessandro Cataldo nella sua qualità di legale rappresentante di ADISU Puglia (Agenzia per il diritto allo studio universitario della Regione Puglia) ha chiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 14 del D.p.r. 380/01 e ss.mm.ii., avente ad oggetto *"Intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (Teresiani), già Caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - CUP: H88H22000360003"* , il tutto in conformità del progetto redatto a firma dell'Arch. Fernando Russo e altri professionisti incaricati;
- in data 23/03/2026 con prot. generale in entrata 55174/2026, ADISU Puglia (Agenzia per il diritto allo studio universitario della Regione Puglia) ha comunicato al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Patrimonio del Comune di Lecce l'indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata, accelerata ed in modalità asincrona ai sensi degli artt. 14 c. 2 e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm. per il Progetto Esecutivo di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (Teresiani), già Caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - CUP: H88H22000360003 - , invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte.

Il progetto presentato, corredato dalla documentazione oggetto della Conferenza e dalle successive integrazioni documentali , si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Relazione Comune Lecce;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025URB.01Inquadramentoterritoriale* (sostitutiva)- Inquadramento urbanistico - territoriale;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.FOTO* – Rilievo fotografico
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.01Planimetriapianoterra* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.02Planimetriapianoprimo* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.03Planimetriapianocoperture* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.01Planimetriapianoterra* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.02Planimetriapianoprimo* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.03Planimetriapianocoperture* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.06Sezioni123* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.07Sezioni456* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.08Sezioni789* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.01Planimetriapianoterra* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.02 Planimetriapianoprimo* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.03 Planimetriapianocoperture* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.8AbacoalloggiPPTipDPlan*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.9AbacoalloggiPPTipDSez*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.1Abacoalloggi pianoterra* – Alloggi PT
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.2Abacoalloggi pianoprimo* – Alloggi P1
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.3AbacoalloggiPTTipA* – Abaco alloggi PT Tipologia A
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.4AbacoalloggiPTTipB* – Abaco alloggi PT Tipologia B
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.5AbacoalloggiP1TipA* – Abaco alloggi P1 Tipologia A
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.6AbacoalloggiP1TipB* – Abaco alloggi P1 Tipologia B
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.7AbacoalloggiP1TipC* – Abaco alloggi P1 Tipologia C
- Relazione sostitutiva bis di verifica del rispetto dei requisiti di cui agli artt. 7 8 9 del D.M. 1444/68
- Nota di richiesta parere SUE Lecce con motivazioni a sostegno dell'interesse pubblico
- Relazione accessibilità e verifica dei requisiti igienico sanitari

- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.01_layout funzionale PT
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.02_layout funzionale P1
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.03_layout accessibilità PT
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.04_layout accessibilità P1

Descrizione della proposta presentata

Destinazione Urbanistica

L'Ex Convento dei Padri Carmelitani Scalzi è sottoposto a vincolo di tutela con Decreto n.88 del 9/06/2014 ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. , quale importante testimonianza dell'architettura seicentesca nella città di Lecce.

L'immobile, di proprietà della Provincia di Lecce, è identificato dai seguenti estremi catastali: Fg. 259, particella 1900, sub. 1 e si colloca all'interno del centro storico occupando un isolato prospettante su Via G. Libertini , Via E. Personè, Via M. Basseo, confinante con la Chiesa di Santa Teresa. L'area interessata dal progetto, risulta classificata urbanisticamente all'interno della tavola E4 del P.r.g. *Centro Storico - Destinazione d'uso degli edifici*:

- **zona F11 “attrezzature scolastiche per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo)”;**
- **zona “verde privato di arredo urbano e di pertinenza di edifici pubblici”;**
- **zona F27 “attrezzature assistenziali e ricettive” e parte “attrezzature religiose”, normate dalle NTA del PRG vigente.**

L'ex Convento dei Carmelitani Scalzi si colloca all'interno del SETTORE D del centro storico del Comune di Lecce, individuato nella tavola E3 del P.r.g. e regolato dal Piano Particolareggiato di recupero, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 753 del 13.07.1982, di cui il Piano Regolatore e le N.T.A. recepiscono per intero indicazioni e prescrizioni;

Le N.t.a. del Settore D disciplinano l'attività urbanistico-edilizia attraverso norme di carattere generale definite all'art. 2.2.2 – *Norme Generali* – e norme relative al TIPO di intervento.

La tavola n.125, riferita al piano di inquadramento operativo del Settore D, individua le modalità e i tipi di intervento per ogni singolo edificio ricadente all'interno del settore e, nello specifico per l'edificio oggetto di riqualificazione, è prevista l'attuazione di interventi di TIPO 2 - Intervento di risanamento conservativo – disciplinato dall'art. 4.2 delle N.t.a.: “ *Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione, della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.*”

Nella tavola n. 126 – Localizzazione delle attrezzature di settore e a scala urbana - la parte di immobile che si sviluppa attorno al chiostro centrale e affaccia su via Libertini, risulta contrassegnata come A5 , ovvero attrezzatura a livello di settore con destinazione d'uso di progetto “ *Attrezzature ricettive : alberghi, convitti, residenze per studenti*”. Diversamente il corpo a sviluppo longitudinale con accesso da Via Marco Basseo, viene contrassegnato come A2, ovvero attrezzatura a livello di settore con destinazione d'uso di progetto “ *Attrezzature sociali , culturali e ricreative*”.

La simbologia grafica caratterizza l'Ex Convento come edificio monumentale: il bene culturale è sottoposto a tutela con Vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, Declaratoria DDR 09/06/2014.

Storico dell'edificio

Il fabbricato edilizio, è stato edificato, a seguito della riforma dell'Ordine voluta da S. Teresa d'Avila, intorno al 1620, ad opera del padre genovese Antonio Clemente di Gesù Maria, su richiesta del Vescovo Scipione Spina, sostituendo due preesistenti edifici. Nel corso del Settecento il Convento sarebbe stato ampliato, occupando l'intero isolato.

Con la Legge del 13 febbraio 1807 il Convento fu soppresso e, nel 1813, fu destinato ad accogliere dapprima la caserma della Gendarmeria e, successivamente, il corpo dell'Arma dei Carabinieri.

A partire dal 1970, con il trasferimento dei Carabinieri, il complesso venne prima destinato ad accogliere l'Istituto di Formazione Professionale "A. De Pace" e, successivamente, il Liceo Scientifico "De Giorgi".

Nel 1994 il fabbricato è stato interessato da lavori di risanamento e riuso, eseguiti soltanto in parte, finalizzati al mantenimento della destinazione d'uso scolastica.

Stato dei luoghi

L'impostazione planimetrica odierna, nelle altezze e nella distribuzione compositiva, non rispecchia l'originaria fisionomia architettonica. Tuttavia, sebbene abbia subito rimaneggiamenti e cambi di destinazione d'uso a seguito delle soppressioni napoleoniche del 1807, esso conserva la leggibilità dell'impianto conventuale originario.

L'edificio si articola su due livelli che si sviluppano attorno a due corti di cui la seconda, di dimensioni minori, è da ricondurre ad un intervento di ampliamento del complesso avvenuto presumibilmente nel Settecento:

- al **piano terra** l'accesso avviene da via Libertini attraverso un portale con arco a tutto sesto. Il portone secondario, rivolto verso via Marco Basseo, invece, risultava nel novembre del 2024 ancora occluso dal tamponamento interno che ne impediva l'utilizzo, recentemente rimosso.

I vani si articolano attorno al chiostro principale dove si sviluppa un quadriportico a sei luci per lato, caratterizzato da 26 robusti pilastri a sezione quadrangolare che sorreggono delle arcate a tutto sesto.

Lungo il lato sud del cortile minore, si affacciano ulteriori vani che derivano dal tamponamento del portico esistente, come suggerito dall'occlusione delle volte in corrispondenza di una delle murature perimetrali;

- al **piano primo** si susseguono ampi ambienti alti voltati e vani più piccoli in sequenza, probabilmente celle, in origine, affacciate sulle corti; si individuano i segni di trasformazione per l'adattamento a nuove funzioni, quali aperture di ampi varchi e tamponamenti, lunghi corridoi con copertura piana in laterocemento, sopraelevati in epoca novecentesca al di sopra dell'ala ovest e sud del portico, distinti rispetto agli altri due bracci, da una diversa scansione e caratterizzazione architettonica delle bucature ed dal raddoppio della cornice marcapiano esterna;
- il **piano delle coperture** è accessibile da una scala posta al piano primo; l'estradosso è rivestito da guaine impermeabilizzanti in fase di distacco e degradazione ed è caratterizzato dalla presenza in più punti, di piante e patine biologiche, formatesi a causa del ristagno di acqua.

Attualmente la struttura risulta inutilizzata e versa in totale stato di abbandono, con evidenti fenomeni di degrado.

Intervento

Il progetto prevede il recupero tipologico e storico della struttura originaria attraverso la conversione dell'ex complesso conventuale in una residenza per studenti universitari, proponendo l'inserimento di 80 posti alloggio all'interno dell'edificio, considerando anche le stanze accessibili agli utenti con disabilità in numero di 4 utenti, calcolati secondo la normativa vigente. La tipologia organizzativa dello studentato è funzionalmente di tipo alberghiero (38 camere di cui 11 minialloggi).

A seguito dell'intervento di che trattasi, per consentirne la valorizzazione garantendo l'utilizzo da parte dei visitatori esterni, il complesso architettonico interessato dal progetto risulterà costituito dagli spazi di seguito elencati:

- al **piano terra** sono inseriti 13 alloggi, gli spazi comuni (biblioteca emeroteca, auditorium, spazi per coworking, caffetteria, cucina, locali per pasti, lavanderia, velostazione), i servizi igienici comuni, i vani tecnici, la portineria e l'ufficio amministrativo - gestionale.

L'area al piano terra, sviluppata attorno alla corte minore d'ingresso, è destinata ai flussi pubblici e configura lo spazio aperto pavimentato come luogo di snodo e filtro verso le zone private.

Lo spazio si articola in una prima area pubblica, che ospita le funzioni più aperte alla città e favorisce l'integrazione della struttura con il contesto urbano, seguita da spazi semi-privati, come l'auditorium, accessibili principalmente agli utenti ma fruibili, in determinate occasioni, anche dalla comunità;

- al **piano primo** trovano collocazione 28 alloggi, ulteriori spazi comuni (cucina, lavanderie, sala studio) ed i servizi igienici comuni. Il piano superiore, raggiungibile tramite scale e ascensori, è interamente dedicato alla residenza. Il corridoio che corre lungo tutti gli alloggi che affacciano su via Libertini, di ampia dimensione, assume il ruolo di spazio di aggregazione e studio grazie all'inserimento di arredi come scrivanie e poltrone.

Gli interventi principali riguardano:

- realizzazione di strutture in legno autoportanti con tecnologia "balloon frame" per la creazione degli alloggi;
- revisione dei pacchetti delle pareti e delle contropareti;
- sostituzione della tipologia di isolante termoacustico in lana di roccia;
- sostituzione delle pavimentazioni interne con cementine in tinta unita o "a scacchi", di diversa colorazione atte ad individuare le differenti aree funzionali del complesso. Fanno eccezione i solai dei soppalchi degli alloggi, che mantengono la finitura in lamparquet;
- ricollocamento in opera del basolato esterno attualmente conservato in alcuni ambienti del piano terra, e rifacimento delle pendenze delle zone di distribuzione per evitare l'installazione di rampe metalliche;
- sostituzione della guaina impermeabilizzante in copertura, con una membrana impermeabilizzante liquida ad elevato SRI – per le coperture estradossate – e lastricato solare in pietra di Cursi – per le coperture piane;
- realizzazione di un involucro esterno in cartongesso intonacato con lo scopo di uniformare i prospetti che hanno subito trasformazioni nel corso degli anni sulle terrazze che circondano il portico;
- revisione/ sostituzione di tutti gli infissi esterni ed interni, in base allo stato di degrado;
- restauro delle superfici lapidee;
- interventi strutturali di consolidamento;
- inserimento di strutture di nuova realizzazione :

1- blocco ascensore – scala metallica, in sostituzione di quella esistente

2- nuovi soppalchi in legno

3- ampliamento al piano primo

4- pergolato fotovoltaico

5- nuovi tramezzi in cartongesso

6- vasca idrica-antincendio e soletta per cisterne di riserva idrica

7- castelletto ascensore.

Nell'ambito della Conferenza di Servizi indetta da Adisu Puglia sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **Prevenzione incendi**

Il Comando Prov.le dei VV. Fuoco di Lecce ha espresso , ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. del 1° agosto 2011 n. 15, la valutazione del progetto di conformità antincendio con nota COM – LE.U.0008900. 06 – 05 -2026 . h. 11:05, ritenendolo conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi vigenti, a prescritte condizioni

- **Autorizzazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio**

Con Nota prot. MIC| MIC_SABAP-BR-LE-TA|07/05/2026|0011370-P l'Amministrazione competente ha autorizzato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. il progetto esecutivo con specifiche indicazioni finalizzate a garantire le esigenze di tutela e di valorizzazione del bene culturale e a perseguire l'ottimale esito dell'intervento nel suo insieme;

- **Parere Provincia di Lecce**

Con Nota prot. n. 18315 del 02.04.2026 l'Amministrazione, per la parte di competenza, ha espresso parere favorevole.

Il progetto di riqualificazione dell'edificio risulta corredato delle verifiche e delle attestazioni di seguito riportate , finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento alle disposizioni normative applicabili:

- 1) **Conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie:** il progettista ha comunicato l'asseverazione di conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/01 come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016 n. 222 Scia 2, nel modulo di istanza di Permesso di Costruire Prot. n. 54590 del 20.03.2026, in cui il tecnico dichiara sotto la propria responsabilità la conformità delle opere sopra indicate, compiutamente descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, la conformità al Regolamento Edilizio Comunale, al Codice della Strada, nonché al Codice Civile e assevera che le stesse rispettano le norme di sicurezza e igienico/sanitarie e le altre norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia, e quanto vigente in materia, come sopra richiamato, dichiarando inoltre che l'allegato progetto è compilato in piena conformità alle norme di legge e dei vigenti regolamenti comunali, nei riguardi pure delle proprietà confinanti essendo consapevole che il permesso di costruire non può comportare limitazione dei diritti dei terzi;
- 2) **Barriere architettoniche:** il progettista ha redatto *Relazione di accessibilità e verifica requisiti igienico sanitari* ed elaborati progettuali in ordine al rispetto della legge 09/01/89 n. 13 e del D.M. 14/06/1989 n. 236 - disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, dalla quale risulta che il progetto garantisce il soddisfacimento del requisito di accessibilità (rif. elaborati: Val.F.01 – Val.F.04 prot. 55174 del 23/03/2026) ;
- 3) **Impianti:** il progettista ha asseverato che l'intervento proposto, ai sensi del D.M. 22/01/08 n. 37 – riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione di impianti – è soggetto agli obblighi di presentazione del progetto - allegato progetto degli impianti (rif. elaborati: Tav. da _ELE.01 a _ELE.24 - REL.E.01_Relazione Tecnica Impianti Elettrici e speciali e da _MEC.01 a _MEC.11 - REL.T.01_Relazione tecnica Impianti meccanici – prot. 55174/2026 del 23/03/2026 Conferenza di Servizi) ;
- 4) **Installazione impianti alimentati da fonti rinnovabili:** il progettista ha asseverato che l'intervento non è soggetto all'applicazione del D.lgs. n. 28/2011, in quanto non riguarda edifici di nuova costruzione o edifici sottoposti ad una ristrutturazione rilevante;
- 5) **Impatto acustico:** il progettista ha dichiarato che l'intervento rientra nell'ambito dell'applicazione del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 – presentata relazione di valutazione d'impatto acustico;
- 6) **Interventi strutturali:** il progettista ha dichiarato che l'intervento **prevede** opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del d.P.R. n. 380/2001 (documentazione da prodursi prima dell'inizio dei lavori).

Il presente progetto è stato proposto in deroga al P.R.G. vigente, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 14, c. 1-bis), del D.P.R. 06.06.2001 N° 380 e ss.mm.i.

Dall'esame istruttorio preliminare redatto in data 01.07.2026 è risultata l'accogliibilità della proposta, subordinata alla preventiva autorizzazione alla deroga da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01.

Considerato che:

- L'intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Via G. Libertini n. 37, da destinare a residenza per studenti universitari prevede:
- la realizzazione in corrispondenza del braccio Est a primo piano, posto al di sopra del porticato del chiostro, di n. 2 nuovi alloggi residenziali in corrispondenza dell'originario terrazzino prospiciente la corte grande. Tale ampliamento determina la creazione di un nuovo volume - alloggi pari a 256 mc, con uno sviluppo in altezza di circa 6 m, mantenendo i canoni della progettazione interna costituita da una struttura a telaio in legno, chiusa da pareti di ballon frame;
- l'inserimento di nuovi alloggi in ampliamento alla struttura esistente, in variante al progetto definitivo, al fine di soddisfare il fabbisogno di 80 posti letto richiesto da ADISU Puglia. Tale scelta progettuale consente di concentrare le funzioni residenziali al piano superiore, preservando il piano terra per le funzioni pubbliche e sociali integrate con il contesto urbano, in coerenza con la versione proposta nel PFTE che, in continuità con il progetto risultato vincitore del concorso di progettazione, prevedeva, in detti ambienti, degli spazi soglia aperti alla città;
- nel caso in specie la richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 14 del D.p.r. 380/01 è relativa all'ampliamento al piano primo dell'immobile, con conseguente aumento della cubatura e modifica della sagoma dell'edificio, in deroga alle Norme di Attuazione del P.r.g. previste per il SETTORE D dal Piano Particolareggiato e di recupero;

- l' art. 14 del D.P.R. n. 380/01 rubricato "*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*" dispone quanto appresso: « *c.1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. c.3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*»;

- l'intervento risulta conforme ai limiti disciplinati:

1) dall'art. 7 del D.M. n. 1444/68, in quanto dalla verifica della densità edilizia calcolata considerando la volumetria di progetto, si determina un indice di densità edilizia pari a 4,7 mc/mq. Tale valore si mantiene entro il limite di 5 mc/mq, configurandosi come un completamento funzionale dell'organismo esistente nel rispetto del dettato normativo nazionale richiamato dall'Art. 14, comma 3 del D.P.R. 380/2001;

2) dall'art. 8 del D.M. n. 1444/68, in quanto l'altezza massima dell'ampliamento in sopraelevazione, si attesta a una quota di colmo pari a +13.00 m, rispetto alla quota 0.00 m, risultando al di sotto del profilo altimetrico consolidato del fabbricato principale. L'intervento, pertanto, non altera lo skyline del centro storico e rispetta il limite dell'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti;

3) dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in quanto la distanza tra pareti prospicienti la corte, è pari a 21 metri, pertanto il posizionamento del nuovo volume garantisce il mantenimento di ampi spazi aperti, tali da non pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali esistenti che si affacciano sulla corte stessa

- l'intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla via G. Libertini n. 37, rientra nell'ambito del progetto "Puglia Regione Universitaria", promosso da ADISU Puglia ai fini della rifunzionalizzazione di alcuni edifici storici individuati in alcuni capoluoghi di provincia pugliesi attraverso la partecipazione al V Bando ministeriale della Legge 338/00 - *Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari* - sulla residenzialità universitaria ed è risultato meritevole di cofinanziamento statale nell'ambito della tipologia A1) a valere sulla missione M4C1-R1.7-27-30 del P.N.R.R., ai sensi dell'art.4 comma 2 del D.M. n. 1257/2021 (CUP: H88H22000360003);

- l'**interesse pubblico** a sostegno del permesso di costruire in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, è rappresentato dai seguenti aspetti :

- rigenerazione urbana mediante il recupero e il riuso di un edificio pubblico attualmente in stato di abbandono;
- riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico attraverso interventi di efficientamento energetico , miglioramento sismico , restauro architettonico e contenimento del consumo di suolo;
- realizzazione di una residenza universitaria con spazi e servizi di proprietà pubblica destinati agli studenti , favorendo il diritto allo studio, in conformità alla Legge n. 338/2000 recante " Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari";
- supporto alle attività universitarie, mettendo a disposizione servizi per la didattica , la ricerca e attività culturali e ricreative , a beneficio anche di studenti e ricercatori;
- perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione di potenziamento dell'offerta universitaria , della ricerca e del diritto allo studio, mediante la realizzazione di una nuova residenza universitaria;

Considerato altresì che:

- per l'intervento oggetto di permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del DPR 380/01, il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del medesimo Decreto , non è dovuto essendo l' intervento proposto da un ente pubblico, da realizzarsi su un immobile di proprietà della Provincia di Lecce e destinato a finalità di interesse pubblico connesse al diritto allo studio;
- per quanto attiene il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) , trova applicazione l'art. 17 , comma 3 del D.p.r. 380/01, in forza del quale il contributo non è dovuto per le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. L'intervento in oggetto promosso da ADISU Puglia nell'ambito delle proprie funzioni istituzionali e finalizzato alla realizzazione di una residenza universitaria destinata al soddisfacimento del diritto allo studio , costituisce opera di interesse generale;

- gli alloggi e le residenze per studenti, rientranti nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR, in base a quanto disciplinato dalla Legge 14 novembre 2000, n. 338 - Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari - al comma 4 dell'art. 1 quater, *“non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, e dalle disposizioni di legge regionale, nè sono soggetti al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi prevista dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.”*.

Tanto premesso, preso atto, considerato e valutato

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza, in merito alla sussistenza dell'interesse pubblico propedeutico all'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, relativo alla richiesta di permesso di costruire in deroga.

Il Funzionario Tecnico

Arch. Chiara Accogli

Vista la relazione che precede e concordando con quanto in essa contenuto, l'Assessore alle Politiche Urbanistiche Arch. Gianpaolo Scorrano,

PROPONE

al Consiglio Comunale l'adozione del presente atto deliberativo per gli adempimenti di competenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istruttoria che precede;

VISTA l'istanza acquisita al prot. gen. in data 20/03/2026 al n. 54590 con la quale il Dott. Alessandro Cataldo nella sua qualità di legale rappresentante di ADISU Puglia (Agenzia per il diritto allo studio universitario della Regione Puglia), ha chiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 per l'intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (teresiani), già Caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - Cup:H88H22000360003;

VISTA la proposta progettuale relativa all'intervento di « **riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (teresiani), già Caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - Cup:H88H22000360003** » sulla base del progetto a firma dell'Arch. Fernando Russo e altri, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Relazione Comune Lecce;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025SURB.01Inquadramentoterritoriale* (sostitutiva)- Inquadramento urbanistico - territoriale;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.FOTO* – Rilievo fotografico
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.01Planimetriapianoterra* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.02Planimetriapianoprime* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.03Planimetriapianocoperture* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.01Planimetriapianoterra* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.02Planimetriapianoprime* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.03Planimetriapianocoperture* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.06Sezioni123* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.07Sezioni456* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.08Sezioni789* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.01Planimetriapianoterra* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.02 Planimetriapianoprime* – Demolizioni e costruzioni

- Tavola LECCEExCimarrustiESE025INT.03 Planimetriapianocoperture – Demolizioni e costruzioni
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.8AbacoalloggiPPTipDPlan
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.9AbacoalloggiPPTipDSez
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.1Abacoalloggiplanoterra – Alloggi PT
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.2Abacoalloggiplanoprime – Alloggi P1
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.3AbacoalloggiPTTipA – Abaco alloggi PT Tipologia A
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.4AbacoalloggiPTTipB – Abaco alloggi PT Tipologia B
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.5AbacoalloggiP1TipA – Abaco alloggi P1 Tipologia A
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.6AbacoalloggiP1TipB – Abaco alloggi P1 Tipologia B
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025DET.03.7AbacoalloggiP1TipC – Abaco alloggi P1 Tipologia C
- Relazione sostitutiva bis di verifica del rispetto dei requisiti di cui agli artt. 7 8 9 del D.M. 1444/68
- Nota di richiesta parere SUE Lecce con motivazioni a sostegno dell'interesse pubblico
- Relazione accessibilità e verifica dei requisiti igienico sanitari
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.01_layout funzionale PT
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.02_layout funzionale P1
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.03_layout accessibilità PT
- Tavola LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.04_layout accessibilità P1 .

VISTO l'esame istruttorio preliminare in data 01/07/2026;

DATO ATTO che il Funzionario Tecnico dell'Ufficio Istruttorio Centro Storico ha descritto, nel proprio parere istruttorio, in modo analitico, i termini dell'intervento proposto da ADISU Puglia - Agenzia per il diritto allo studio universitario della Regione Puglia, ***ritenendo di poter accogliere la richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 per l'intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (teresiani), già Caserma Cimarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - Cup:H88H22000360003 , fatta salva la preventiva autorizzazione alla deroga da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01;***

PRESO ATTO che:

- l'intervento di riqualificazione dell'immobile ex Convento dei Carmelitani Scalzi (teresiani) e ampliamento dello stesso per la creazione di nuovi alloggi destinati alla residenzialità universitaria, promosso da ADISU Puglia, si pone in linea con l'interesse pubblico di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001;
- l'esercizio del potere derogatorio di cui all'articolo 14 richiamato, propedeutico al rilascio del permesso di costruire, viene riservato alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, chiamato a valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento;
- sussistono i presupposti di interesse pubblico di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01, temperando in tal modo l'interesse alla realizzazione dell'opera con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, ambientali, storici, turistici.

VISTI:

il P.R.G. vigente;

il P.P.T.R. vigente;

la L. n. 1150/42 e ss.mm.ii.;

il DPR 380/01e s.m.i.i.;

la L.R. n. 20/01 e s.m.i.i.;

il D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.;

il D.Lgs. n. 267/2000;

il D.M. n.1444/68;

la L. n. 338/2000;

il D.M. 1256/2021;

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

DATO ATTO che gli aspetti sostanziali della presente deliberazione non comportano riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e non comportano riflessi diretti/indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;

DELIBERA

1. Di attestare, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto di **« l'intervento di riqualificazione dell'immobile ubicato in Lecce alla Via Giuseppe Libertini n. 37, già Convento dei Carmelitani Scalzi (teresiani), già Caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza per studenti universitari - Cup:H88H22000360003 »** sulla base del progetto a firma dell'Arch. Fernando Russo e altri composto dai seguenti elaborati allegati alla presente e consultabili al link

<https://mega.nz/folder/3S4zVRAA#VhfmhHezMRbL9S32ppOz8Q>

- Relazione Generale;
- Relazione Comune Lecce;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025SURB.01Inquadramentoterritoriale* (sostitutiva)- Inquadramento urbanistico - territoriale;
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.FOTO* – Rilievo fotografico
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.01Planimetriapianoterra* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.02Planimetriapianoprime* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025RIL.M.03Planimetriapianocoperture* – Stato di fatto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.01Planimetriapianoterra* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.02Planimetriapianoprime* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.03Planimetriapianocoperture* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.06Sezioni123* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.07Sezioni456* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025AR.08Sezioni789* – Stato di progetto
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.01Planimetriapianoterra* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.02 Planimetriapianoprime* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025INT.03 Planimetriapianocoperture* – Demolizioni e costruzioni
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.8AbacoalloggiPPTipDPlan*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.9AbacoalloggiPPTipDSez*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.1Abacoalloggiplanoterra* – Alloggi PT
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.2Abacoalloggiplanoprime* – Alloggi P1
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.3AbacoalloggiPTTipA* – Abaco alloggi PT Tipologia A
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.4AbacoalloggiPTTipB* – Abaco alloggi PT Tipologia B
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.5AbacoalloggiP1TipA* – Abaco alloggi P1 Tipologia A
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.6AbacoalloggiP1TipB* – Abaco alloggi P1 Tipologia B
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025DET.03.7AbacoalloggiP1TipC* – Abaco alloggi P1 Tipologia C
- Relazione sostitutiva bis di verifica del rispetto dei requisiti di cui agli artt. 7 8 9 del D.M. 1444/68
- Nota di richiesta parere SUE Lecce con motivazioni a sostegno dell'interesse pubblico

- Relazione accessibilità e verifica dei requisiti igienico sanitari
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.01_layout funzionale PT*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.02_layout funzionale P1*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.03_layout accessibilità PT*
- Tavola *LECCEExCimarrustiESE025_Val.F.04_layout accessibilità P1*

2. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento dei consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alle determinazioni assunte dall'A.C. con la presente deliberazione;
3. Di dichiarare, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lgs. 267/2000.