



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. 193 DEL 23/07/2026

**INTEGRAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI. PROGETTO DI
COMPLESSO EDILIZIO POLIFUNZIONALE ALL'INTERNO DEL PIANO DI
OGGETTO: LOTTIZZAZIONE COMPARTO N. 35 – LOTTO 6 – OPERE DI
URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DEL
PARCO PUBBLICO IN ZONA F15 – APPROVAZIONE PERMUTA DI AREE**

Relazione dell'Assessore alle politiche urbanistiche e patrimonio, Arch. Gianpaolo Scorrano, istruttoria Ufficio Patrimonio.

Premesso che

con deliberazione della Giunta Comunale n. 165 del 28 marzo 2024 è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo connesse alla realizzazione di un parco pubblico in zona F15 all'interno del Piano di Lottizzazione Comparto n. 35;

con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 23 gennaio 2025 sono stati aggiornati gli indirizzi amministrativi relativi all'attuazione delle predette opere di urbanizzazione;

in data 14 marzo 2025 è stata sottoscritta, a rogito del Notaio Rocco Mancuso (Rep. n. 41.988 - Racc. n. 25.108), la Convenzione Urbanistica disciplinante gli obblighi della società attuatrice relativamente alla realizzazione del complesso edilizio polifunzionale e delle opere pubbliche a scomputo;

con Permesso di Costruire n. 46/2025 del 27 marzo 2025 è stata autorizzata la realizzazione del complesso edilizio polifunzionale previsto all'interno del Lotto n. 6 del Piano di Lottizzazione Comparto n. 35;

tra le opere pubbliche poste a carico del soggetto attuatore rientra altresì la realizzazione del nuovo parco pubblico attrezzato in zona F15, destinato ad essere acquisito al patrimonio comunale;

dato atto che a seguito dell'avvio dei lavori sono emerse alcune circostanze di fatto non prevedibili nella fase progettuale originaria e precisamente:

- il rilievo topografico eseguito in sede esecutiva ha evidenziato che, nel corso della realizzazione della pista ciclabile lungo via Gino Rizzo, una limitata porzione dell'infrastruttura comunale insiste su area catastalmente appartenente alla proprietà privata;
- si è inoltre manifestata la necessità tecnica di individuare un'area idonea per il posizionamento della cabina elettrica ENEL destinata ad alimentare sia il nuovo complesso edilizio sia il futuro parco pubblico previsto nell'ambito delle opere di urbanizzazione;
- è emersa altresì l'opportunità di procedere ad una migliore conformazione urbanistica delle aree pubbliche prospicienti il lotto edificabile mediante l'acquisizione della particella catastale n. 1205, destinata a verde di arredo stradale, così da ottenere una più razionale sistemazione del verde pubblico e delle opere di urbanizzazione.

considerato che con istanza acquisita al Protocollo Generale del Comune di Lecce al n. 224921 dell'11 dicembre 2025 la società CLIMART S.r.l., oggi Osvaldo Pezzuto Immobiliare S.r.l., ha richiesto la permuta di alcune porzioni immobiliari di proprietà privata con una corrispondente porzione di terreno comunale, proponendo:

- la cessione gratuita al Comune della superficie interessata dallo sconfinamento della pista ciclabile (mq 8,50);
- la cessione della limitrofa area di mq 15,50 posta tra via Ada Cudazzo e viale Gino Rizzo;
- la cessione dell'intera particella catastale n. 1205 del foglio 249, avente superficie catastale di mq 206;

per una superficie complessiva di circa mq 230, richiedendo, in cambio, la cessione di una pari superficie di terreno comunale da individuarsi mediante frazionamento della particella comunale n. 787 del medesimo foglio catastale.

La società richiedente si è inoltre impegnata ad assumere integralmente a proprio carico:

- tutte le spese notarili;
- i frazionamenti catastali;
- gli accatastamenti;

- la sistemazione delle aree interessate dalla permuta;
- la realizzazione delle opere di raccordo con il verde pubblico comunale;
- ogni ulteriore adempimento tecnico conseguente alla stipula dell'atto di permuta.

rilevato che nel corso dell'istruttoria tecnica, i competenti Settori comunali hanno proceduto all'esame della proposta verificando la destinazione urbanistica, la consistenza patrimoniale e il valore economico delle aree interessate.

In particolare è stato accertato che:

- le aree private offerte in cessione risultano prive di capacità edificatoria autonoma in quanto la relativa volumetria è già stata interamente utilizzata nell'ambito del comparto edificatorio;
- la porzione di area comunale richiesta in permuta ricade invece in zona F15 "Verde Sportivo", conservando una diversa utilizzabilità urbanistica ed un differente valore patrimoniale;
- conseguentemente, pur essendo sostanzialmente equivalenti sotto il profilo metrico, le superfici interessate non risultavano economicamente equivalenti.

preso atto che il Settore Lavori Pubblici, all'esito delle valutazioni estimative svolte (nota protocollo n.0116575/2026 del 25/06/2026), ha determinato:

- il valore delle aree private in euro 8,00/mq;
- il valore delle aree comunali in euro 25,00/mq,

ritenendo pertanto non accoglibile la proposta originaria di permuta fondata sulla mera equivalenza delle superfici, in quanto suscettibile di determinare uno squilibrio economico a danno del patrimonio comunale.

Preso atto delle risultanze dell'istruttoria tecnica e delle valutazioni economico-patrimoniali formulate dagli Uffici comunali, la società Osvaldo Pezzuto Immobiliare S.r.l., con successiva istanza acquisita al protocollo comunale n. 129427 del 14 luglio 2026, ha riformulato integralmente la proposta di permuta, adeguandola alle valutazioni espresse dagli uffici comunali.

La nuova proposta prevede la cessione di una superficie comunale pari a circa mq 73,60, corrispondente all'effettivo valore economico delle aree private trasferite al Comune, determinando così una permuta basata sull'equivalenza patrimoniale dei beni e non sulla mera equivalenza delle superfici.

Richiamati:

- gli articoli 42, 48 e 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), che attribuiscono al Consiglio Comunale la competenza in materia di acquisti, alienazioni e permuta immobiliari non previsti espressamente negli atti fondamentali di programmazione patrimoniale, nonché disciplinano i pareri di regolarità tecnica e contabile;
- l'articolo 7 del D.Lgs. n. 267/2000 che riconosce ai Comuni potestà regolamentare in materia di gestione del patrimonio;
- gli articoli 1552 e seguenti del Codice Civile, che disciplinano il contratto di permuta quale negozio giuridico avente ad oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di beni o di altri diritti, configurando la permuta quale modalità ordinaria di circolazione dei beni immobili anche tra soggetti pubblici e privati;
- l'articolo 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, secondo cui l'attività amministrativa è improntata ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, principi pienamente rispettati dalla presente operazione patrimoniale, finalizzata al perseguimento di un interesse pubblico concreto, attuale e prevalente;

- l'articolo 3 della medesima Legge n. 241/1990, che impone l'obbligo di adeguata motivazione dei provvedimenti amministrativi;
- l'articolo 58 del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, che disciplina il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e consente al Consiglio Comunale di modificarlo ed integrarlo mediante specifico provvedimento, individuando ulteriori beni da alienare o acquisire nel corso dell'esercizio;
- il vigente Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, ed in particolare:
 - l'articolo 4, che consente l'integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari con specifica deliberazione consiliare;
 - l'articolo 5, relativo alla determinazione del valore dei beni mediante perizia tecnica;
 - l'articolo 17, che disciplina la permuta quale modalità di alienazione e contestuale acquisizione di beni immobili quando l'operazione risulti maggiormente rispondente al perseguimento dell'interesse pubblico;
- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ed in particolare l'articolo 42-bis, il quale disciplina l'acquisizione sanante degli immobili utilizzati per finalità di interesse pubblico, rilevandosi che la soluzione della permuta immobiliare consente, nel caso di specie, di regolarizzare consensualmente lo sconfinamento dell'opera pubblica già realizzata, evitando l'attivazione del predetto procedimento ablatorio e i relativi oneri economici e procedurali;

rilevato che la presente operazione patrimoniale:

- è sorretta da un interesse pubblico concreto, attuale e specifico;
- consente la regolarizzazione patrimoniale e catastale della sede della pista ciclabile già realizzata;
- permette l'acquisizione al patrimonio comunale della particella catastale n. 1205, migliorando la conformazione del verde pubblico e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione;
- rende possibile il corretto posizionamento della cabina elettrica necessaria all'alimentazione del nuovo parco pubblico e delle ulteriori opere di urbanizzazione previste dalla convenzione;
- tutela integralmente il patrimonio comunale, essendo stata la proposta originaria riformulata sulla base delle valutazioni economiche effettuate dagli uffici competenti, garantendo l'equivalenza patrimoniale tra i beni oggetto della permuta;
- non comporta alcun onere economico a carico dell'Amministrazione comunale, essendo tutte le spese tecniche, catastali, notarili, fiscali e contrattuali integralmente assunte dalla società proponente.

Dato atto che la porzione della particella comunale n. 787 del foglio 249 interessata dalla presente permuta non risulta inserita nel vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e che, conseguentemente, con il presente provvedimento il Consiglio Comunale procede alla contestuale integrazione del Piano, ai sensi dell'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 e dell'articolo 4 del Regolamento comunale, inserendo il bene limitatamente alla superficie necessaria all'operazione di permuta, nonché prendendo atto dell'acquisizione delle aree private al patrimonio comunale.

Ritenuto che ricorrano tutti i presupposti di legittimità, convenienza amministrativa e tutela dell'interesse pubblico per autorizzare la presente operazione di permuta, in quanto maggiormente rispondente ai principi di buon andamento, economicità, efficacia e corretta gestione del patrimonio pubblico, consentendo contestualmente la definizione consensuale delle criticità emerse nel corso dell'attuazione delle opere pubbliche e la razionalizzazione dell'assetto urbanistico delle aree interessate.

considerato altresì che la porzione della particella catastale n. 787 del foglio 249, oggetto della presente permuta, non risulta inserita nel vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.), approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Documento Unico di Programmazione ed al Bilancio di previsione;

che, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, nonché dell'art. 4 del vigente Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, il Consiglio Comunale può modificare ed integrare il Piano delle Alienazioni nel corso dell'esercizio mediante specifico provvedimento consiliare, individuando i beni da alienare ovvero da acquisire al patrimonio comunale;

che, pertanto, si rende necessario procedere, con il presente provvedimento, alla contestuale integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, inserendo:

la porzione della particella comunale n. 787 del foglio 249, limitatamente alla superficie di circa mq 73,60 da destinare alla permuta;

l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree di proprietà della società Osvaldo Pezzuto Immobiliare S.r.l. individuate nelle particelle catastali oggetto della presente deliberazione;

dando atto che tale integrazione costituisce presupposto per la successiva stipulazione dell'atto di permuta.

considerato infine che la presente operazione non costituisce una vendita del patrimonio comunale finalizzata alla dismissione di beni dell'Ente, bensì una permuta immobiliare funzionale al perseguimento di un interesse pubblico concreto e attuale, consistente nella regolarizzazione di un'opera pubblica già realizzata, nella migliore conformazione delle aree destinate a verde pubblico, nell'acquisizione gratuita di aree funzionali al patrimonio comunale e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica, nel rispetto dell'art. 17 del Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

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 CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'istruttoria predisposta dai competenti uffici comunali;

Preso atto della documentazione tecnica e catastale allegata;

Visti gli atti richiamati in premessa;

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

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, nei limiti di quanto prescritto per legge;

Con votazione resa nelle forme di legge,

DELIBERA

1) Di approvare integralmente le premesse, la relazione istruttoria e le motivazioni giuridiche riportate nel presente provvedimento, che costituiscono parte integrante e sostanziale della deliberazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990.

2) Di riconoscere la sussistenza del prevalente interesse pubblico all'operazione di permuta, finalizzata:

- alla regolarizzazione patrimoniale e catastale dello sconfinamento conseguente alla realizzazione della pista ciclabile comunale lungo via Gino Rizzo;
- all'acquisizione al patrimonio comunale della particella catastale n. 1205 e delle ulteriori superfici necessarie alla razionalizzazione delle aree pubbliche;

- alla migliore conformazione delle aree destinate a verde pubblico e opere di urbanizzazione;
- all'individuazione dell'area necessaria al posizionamento della cabina elettrica funzionale all'alimentazione del nuovo parco pubblico e delle opere previste dal Piano di Lottizzazione Comparto n. 35;
- alla definizione consensuale della vicenda patrimoniale senza ricorso ai procedimenti previsti dall'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001.

3) Di approvare, ai sensi degli articoli 1552 e seguenti del Codice Civile e dell'art. 17 del vigente Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, la permuta tra il Comune di Lecce e la società Osvaldo Pezzuto Immobiliare S.r.l., avente ad oggetto:

A) Aree che saranno acquisite al patrimonio comunale

- porzione della particella catastale n. 1202 del foglio 249, pari a circa mq 8,50, interessata dallo sconfinamento della pista ciclabile;
- porzione della medesima particella pari a circa mq 15,50;
- intera particella catastale n. 1205 del foglio 249 della superficie catastale di mq 206;

ovvero le superfici definitivamente risultanti dal frazionamento catastale approvato.

B) Area da trasferire alla società

- porzione della particella catastale n. 787 del foglio 249 di proprietà comunale, della superficie di circa mq 73,60, ovvero della diversa superficie risultante dal frazionamento catastale definitivo, corrispondente al valore economico delle aree acquisite dal Comune.

4) Di dare atto che la presente permuta viene effettuata sulla base dell'equivalenza economica dei beni, determinata mediante le valutazioni estimative eseguite dai competenti uffici comunali, e non sulla mera equivalenza delle superfici, a tutela dell'integrità del patrimonio dell'Ente.

5) Di integrare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella Legge n. 133/2008, nonché dell'art. 4 del vigente Regolamento comunale per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, il vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, inserendo:

- la porzione della particella catastale n. 787 del foglio 249, limitatamente alla superficie necessaria alla presente operazione di permuta;

e prendendo contestualmente atto dell'acquisizione al patrimonio comunale delle aree private oggetto della presente deliberazione, come individuate negli elaborati tecnici allegati.

6) Di dare atto che, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione, la porzione immobiliare comunale oggetto di permuta assume la classificazione prevista dal vigente Piano delle Alienazioni esclusivamente per le finalità della presente operazione patrimoniale.

7) Di dare atto che tutte le spese conseguenti alla presente permuta, comprese spese notarili, imposte frazionamenti e aggiornamenti catastali, trascrizioni, vulture, spese tecniche e ogni altro onere connesso alla stipula dell'atto, saranno integralmente sostenute dalla società Osvaldo Pezzuto Immobiliare S.r.l., senza alcun onere economico a carico del Comune di Lecce, secondo quanto dichiarato dalla medesima società nell'istanza e nella successiva proposta rettificativa.

8) Di demandare al Dirigente del Settore Patrimonio, con il supporto dei competenti Settori tecnici dell'Ente, l'adozione di tutti gli atti conseguenti all'esecuzione della presente deliberazione, inclusa la sottoscrizione dell'atto di permuta.

9) Di autorizzare il Dirigente dell'Ufficio Patrimonio ad apportare, in sede di stipula dell'atto notarile, le modifiche non sostanziali che si rendessero eventualmente necessarie per effetto dei frazionamenti catastali, delle verifiche tecniche o di esigenze redazionali, purché non alterino l'equilibrio economico della permuta, l'interesse pubblico perseguito e i contenuti sostanziali della presente deliberazione.

Di dichiarare, con separata votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di procedere alla definizione della vicenda patrimoniale, alla regolarizzazione delle aree interessate e al completamento delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione Comparto n. 35.