

# Città di Galatina

Provincia di Lecce

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2017-2019 (approvazione elenchi)

**DECRETO-LEGGE 25/06/2008 n. 112, G.U. n. 147 del 25/06/2008**

Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria.

**LEGGE 06/08/2008 n. 133, G.U. n. 195 del 21/08/2008 - Suppl. Ord. n. 196**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

**Sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16 dicembre 2009**

Parziale illegittimità costituzionale dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008 n. 133

**Art. 17 L.R. 25-2-2010 n. 5**

Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse.

Pubblicata nel B.U. Puglia 2 marzo 2010, n. 40 supp.

L'articolo 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 (convertito con la L. 06/08/2008 n. 133) prevede che i comuni, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, provvedono con delibera del Consiglio Comunale ad individuare, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili, ricadenti nel territorio comunale, 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.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne **dispone espressamente la destinazione urbanistica**.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 16/12/2009, ha dichiarato la parziale illegittimità costituzionale del 2° comma del citato art. 58 (sopra perciò non riportato) laddove lo stesso articolato prevedeva la possibilità per i comuni di variare la destinazione urbanistica degli immobili individuati senza che tale variazione dovesse essere sottoposta alle "verifiche di conformità

agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province o delle Regioni”.

L'art. 17 della Legge Regionale Puglia n. 5 del 25/02/2010, proprio in considerazione della citata sentenza della Corte Costituzionale, ha così disciplinato (di fatto ricostituendo l'originario dettato della Legge 133/2008) il procedimento delle varianti ex *articolo 58 L. 133/2008*:

*«1. Le deliberazioni dei consigli comunali dei comuni della Puglia di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (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, costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, **non necessita di controllo regionale**.*

*2. Ove le varianti di cui al comma 1 riguardino terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente, sono sottoposte a controllo di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata, previa istruttoria del servizio competente, da parte della Giunta regionale, che si pronuncia entro sessanta giorni dalla data di ricevimento. Decorso tale termine, le varianti si intendono approvate. Qualora la Giunta regionale deliberi la non compatibilità delle varianti, si applicano le procedure di cui agli articoli 9, 10 e 11 della L.R. n. 20/2001 poste in capo al Comune e alla Regione, con i termini ridotti della metà. Le varianti sono pubblicate sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia (BURP)».*

L'art. 3, comma 10, lett. f) della Legge Regionale Puglia n. 44 del 14/12/2012 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica – prevede l'esclusione dall'ambito di applicazione della stessa delle *«varianti urbanistiche determinate dall'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, laddove riguardino piccole aree a livello locale, ovvero comportino modifiche minori a piani e programmi vigenti».*

L'*elenco* redatto, da pubblicare mediante le forme previste dal Comune, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile<sup>1</sup>, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

Il Comune può altresì 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.

Alle dismissioni degli immobili inclusi nell'*elenco* si applicano le disposizioni della Legge 24/12/1908 n. 783, del R.D. 17/06/1909 n. 454, del R.D.

---

<sup>1</sup> Art. 2644 Codice Civile - Effetti della trascrizione.

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

23/05/1924 n. 827, nonché dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23/12/2001 n. 410<sup>2</sup>.

Il Comune di Galatina è inoltre dotato di apposito *Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale*, approvato con delibera del C.C. n. 85 del 04/11/1998.

Al fine di operare il *riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*, in modo da addivenire a una migliore economicità nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale, con conseguenti positivi effetti sul bilancio comunale, il Servizio Urbanistica ha proceduto alla formazione degli elenchi degli immobili da valorizzare o dimettere, redatti sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici e dell'inventario generale del patrimonio risultante al dicembre 2016.

Sul piano operativo è stata effettuata una rilevazione analitica del patrimonio, nelle sue differenti componenti, redigendo apposite schede contenenti i dati tecnici e catastali di ogni singolo immobile. Il patrimonio immobiliare comunale è stato quindi suddiviso in funzione della destinazione prevista, della potenziale alienabilità del bene e delle previsioni di valorizzazione dello stesso.

Gli elenchi sono inseriti nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali da allegarsi al Bilancio di Previsione e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ai sensi delle disposizioni normative sopra richiamate (art. 58 D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008).

In attuazione del P.A.V. 2015, in data 04/04/2016, si è proceduto ad esperire asta pubblica per l'alienazione dei terreni compresi nel Piano di cui sopra e di seguito indicati:

- 1) Terreno agricolo, sito nel Comune di Cutrofiano, in località "Cavallerizza", denominato "S. Venerdia". Dati catastali: NCT Foglio 24, part.IIa 161, Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 5.939; part.IIa 165, Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 2.981; part.IIa 166, Vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 8.217; superficie complessiva catastale mq. 17.137.

Valore stimato **€ 48.800,00** (valore ridotto del 20% rispetto alla precedente valutazione di € 61.000,00 per asta deserta);

- 2) Terreno edificabile sito nel Comune di Galatina, in zona B2/A (completamento edilizio) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 76, part.IIa 299, Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 1.300.

Valore stimato **€ 130.000,00**;

---

<sup>2</sup> Art. 3 D.L. 25/09/2001 n. 351.

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione <sup>(34)</sup>.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. Le disposizioni di cui all'*articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662*, si applicano alle rivendite da parte delle società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al *decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite <sup>(35)</sup>.

- 3) Terreno edificabile sito nel Comune di Galatina, frazione di Noha, Via degli Astronauti, in zona D2 (Attività produttive) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 85, porzioni delle seguenti particelle: 476, 823 ex 470, 825, 831, suddiviso, ai fini dell'alienazione, nei due lotti di seguito indicati:
- a) Lotto 1, della superficie di mq. 2.906.  
Valore stimato: €/mq. 40,00 x mq. 2.906 = **€. 116.240,00**;
  - b) Lotto 2, della superficie di mq. 540.  
Valore stimato: €/mq. 40,00 x mq. 540 = **€. 21.600,00**.

In seguito all'esperimento della gara sono stati alienati gli immobili indicati ai precedenti punti 2) e 3b), mentre nessuna offerta è pervenuta per gli altri immobili.

In data 11/05/2016 è stata redatta *Relazione di stima degli immobili di proprietà comunale*, a firma del Dirigente della Direzione LL.PP. Detta relazione è allegata al *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17 maggio 2016, immediatamente eseguibile.

Di seguito si riportano gli elenchi degli immobili inseriti nel PAV 2016 e le relative stime:

Immobili da alienare:

- 1) Terreno agricolo, sito nel Comune di Cutrofiano, in località "Cavallerizza", denominato "S. Venerdia". Dati catastali: NCT Foglio 24, part.IIa 161, Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 5.939; part.IIa 165, Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 2.981; part.IIa 166, Vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 8.217; superficie complessiva catastale mq. 17.137.  
Valore stimato **€ 48.800,00** (valore ridotto del 20% rispetto alla precedente valutazione di € 61.000,00, per asta deserta).
- 2) Fabbricato sito nel Comune di Galatina, alla Via T. Tasso, già destinato a Mattatoio comunale. Dati catastali: NCEU Foglio 75, part.IIa n. 19, categoria D/8, piano terra, rendita catastale € 1.078,36.  
Valore stimato **€ 99.200,00** (valore ridotto del 20% rispetto alla precedente valutazione di € 124.000,00, per asta deserta).
- 3) Fabbricato sito nel Comune di Galatina (ex Palazzo Ferrarese), alla Via O. Scolfo n. 25-27. Dati catastali: NCEU Foglio 100, part.IIa n. 694 sub 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 104,58, piano terra; part.IIa n. 694 sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita catastale € 516,46, piano primo.  
Valore stimato **€ 224.000,00** (valore ridotto del 20% rispetto alla precedente valutazione di € 280.000,00, per asta deserta).
- 4) Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Galatina (ex Palazzo Ferrarese, riportato al precedente punto 3), alla Via O. Scolfo n. 29, con accesso da cortile scoperto in comune con altra proprietà. Dati catastali: NCEU Foglio 100, part.IIa n. 694 sub 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 104,58, piano terra; part.IIa n. 694 sub 3, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale € 49,06, piano terra.  
Valore stimato **€ 7.000,00**.

#### Immobili valorizzati da alienare:

- 5) Terreno edificabile, sito nel Comune di Galatina, località Angeli, in zona D2 (Attività produttive) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 95, part.IIa 770, superficie catastale mq. 23.493, di cui mq. 17.343 circa con destinazione D2.  
Valore stimato €/mq 40,00 x mq. 17.343 = **€ 693.720,00**.
- 6) Terreno edificabile, sito nel Comune di Galatina, località Angeli, in zona D2 (Attività produttive) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 95, part.IIa 43, superficie catastale mq. 7.259.  
Valore stimato €/mq 40,00 x mq. 7.259 = **€ 290.360,00**.
- 7) Fabbricato sito nel Comune di Galatina (ex Carcere mandamentale), alla Via Gallipoli n. 142, in zona B1 (completamento edilizio) del PUG vigente. Dati catastali (catasto terreni – immobile non censito): NCT Foglio 84, part.IIa n. 190, superficie catastale mq. 3.030. Sulla particella catastale 190 (ex zona B del PRG 1972-2005) insiste una cubatura di circa 7.000 mc. relativa alla struttura dell'ex carcere mandamentale in disuso da decenni. Il valore attribuito tiene conto di detta circostanza.  
Valore stimato €/mq 300,00 x mq. 3.030 = **€ 909.000,00**.
- 8) Terreno edificabile sito nel Comune di Galatina, in zona B2/A (completamento edilizio) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 76, part.IIa 299, Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 1.300.  
Valore stimato **€ 130.000,00** (già alienato per l'importo di € 135.000,00);
- 9) Terreno edificabile sito nel Comune di Galatina, frazione di Noha, Via degli Astronauti, in zona D2 (Attività produttive) del PUG vigente. Dati catastali: NCT Foglio 85, porzioni delle seguenti particelle: 476, 823 ex 470, 825, 831, suddiviso, ai fini dell'alienazione, nei due lotti di seguito indicati:
  - a) Lotto 1, della superficie di mq. 2.906.  
Valore stimato: €/mq. 40,00 x mq. 2.906 = **€ 116.240,00**;
  - b) Lotto 2, della superficie di mq. 540.  
Valore stimato: €/mq. 40,00 x mq. 540 = **€ 21.600,00** (già alienato per € 25.255,00).
- 10) Relitto della strada vicinale "Campina", compreso tra via Montinari e Via C. D'Amico, sito nel Comune di Galatina. Dati catastali: NCT Foglio 77, part.IIa 2208, superficie catastale mq. 67 circa.  
Valore stimato €/mq 110,00 x mq. 67 = **€ 7.370,00** (già alienato nell'anno 2016 per l'importo di € 7.920,00).
- 11) Relitto stradale in Via Verdi, sito nel Comune di Galatina. Dati catastali: NCT Foglio 85, porzione della part.IIa 697, superficie mq. 14 circa.  
Valore stimato €/mq 85,00 x mq. 14 = **€ 1.190,00**.  
Immobile inserito nel P.A.V. 2016 con Deliberazione C.S. n. 89 del 18/11/2016 e alienato con Determinazione Dir. LL.PP. n. 1711 del 09/12/2016.

Gli immobili sopra indicati, già alienati in seguito all'esperimento delle procedure di gara, risultano ancora inseriti nel P.A.V. 2016 in quanto alla data di approvazione del Piano erano ancora in corso di completamento le relative procedure necessarie e propedeutiche alla stipulazione e perfezionamento dei contratti di trasferimento.

Nel corso degli anni 2014 e 2015, in ottemperanza alle vigenti disposizioni del D. Lgs. 42/2004, il Comune ha richiesto al Ministero dei Beni Culturali la verifica dell'interesse culturale per i terreni compresi nel Piano approvato dal Consiglio Comunale, prima di procedere alla pubblicazione dei relativi bandi.

Inoltre il Comune di Galatina, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 08/10/2014, ha determinato il prezzo di cessione in proprietà delle aree destinate ad attività produttive o terziarie previsto dall'art. 14 del D.L. 28/02/1983 n. 55, riconfermato in sede di approvazione del P.A.V. 2016 (Delibera C.C. n. 22 del 17/05/2016).

Per quanto attiene a tali valori e alla eventuale rideterminazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale vi provvederà con separato atto, in corso di istruzione.

Nella seconda metà dell'anno 2016, in seguito all'insediamento della gestione Commissariale dell'ente, è stata avviata una nuova ricognizione del patrimonio immobiliare del Comune, in funzione della redazione del nuovo P.A.V. 2017-2019.

Pertanto, sulla base degli atti contenuti negli archivi e le iscrizioni nell'inventario patrimoniale, degli atti gestionali conseguenti alle decisioni degli organi amministrativi, nonché sulla base di valutazioni in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare, il Servizio Urbanistica, di concerto con la Direzione Lavori Pubblici del Comune, ha attivato la ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ente non strumentale all'esercizio di attività istituzionali, suscettibili di immediata valorizzazione o alienazione, determinando quindi la nuova ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

In esito a tale ricognizione è stato predisposto l'elenco degli immobili ricadenti sul territorio comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

In particolare, alcuni immobili di proprietà dell'Ente, come di seguito indicati, attualmente destinati a sede di Uffici Comunali, si renderanno a breve liberi per il trasferimento di tali funzioni presso la sede dell'ex Pretura Circondariale, anch'essa di proprietà del Comune, e ciò sia al fine di razionalizzare i servizi offerti alla cittadinanza, sia per una riduzione delle spese di funzionamento. Tale trasferimento renderà possibile una valorizzazione dei suddetti immobili, il cui pregio architettonico risulta peraltro incompatibile con l'attuale destinazione d'uso, con previsione di alienazione degli stessi a privati, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Tali immobili sono di seguito indicati:

- 1) Palazzo Bardoscia, sito in Galatina alla Via San Francesco nn. 7, 9, nel N.C.E.U. al Foglio 100, particella 1085 e 1086.  
Valore stimato € **2.030.000,00**.
- 2) Palazzo Ferrarese, sito in Galatina alla Via Ottavio Scalfò nn. 25-27-29, nel N.C.E.U. al Foglio 100, particella 694.  
Valore stimato € **456.000,00**.
- 3) Palazzo Mandorino, sito in Galatina al Corso Giuseppina Del Ponte nn. 4, 6, 8, 10, nel N.C.E.U. al Foglio 100, particella 996.  
Valore stimato € **615.000,00**.
- 4) Palazzo ex Sedile, sito in Galatina alla Via Vittorio Emanuele II° n. 24, nel N.C.E.U. al Foglio 100, particella 603.  
Valore stimato € **520.000,00**.

- 5) Ex Carcere Mandamentale, sito in Galatina alla Via Gallipoli n. 142, non riportato nel N.C.E.U.; terreno censito nel N.C.T. al Foglio 84, particella 190 (già inserito nel PAV 2016 come precedentemente descritto).  
Valore stimato € **1.070.000,00**.
- 6) Complesso immobiliare "Villaggio Azzurro", sito in Galatina alla Via Corigliano s.n.c., nel N.C.E.U. al Foglio 95, particelle nn. 28, 29, 40, 180, 279 e 280, già proprietà dell'Agenzia del Demanio e trasferito al Comune di Galatina con Decreto del Direttore Regionale A.D. n. 25012 del 31/10/2014. Valore in corso di stima.

Per ogni immobile sopra indicato è stata redatta perizia di stima a firma del Responsabile pro-tempore del Servizio Urbanistica, Arch. Nicola Miglietta, allegate in atti al presente procedimento. Per l'immobile indicato al punto 6) la perizia di stima, in corso di redazione, dovrà essere trasmessa all'Agenzia del Demanio per la relativa approvazione, come previsto per legge.

Per gli immobili riportati ai punti 1, 2, 3 e 4 è stata inoltrata richiesta di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 22/01/2004 n. 42). Inoltre è stata richiesta, sempre al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale della Puglia, l'autorizzazione all'alienazione dei suddetti immobili, ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. 42/2004.

Per i provvedimenti in esito alle suddette istanze si rimanda alla lettura delle allegate perizie sopra citate.

Di seguito, per il triennio 2017-2019, si riportano gli elenchi degli immobili (elenco 1 – terreni; elenco 2 – fabbricati) inseriti nell'inventario patrimoniale suscettibili di valorizzazione e/o dismissione in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali. Gli elenchi costituiscono aggiornamento dei precedenti inseriti nel P.A.V. vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 22 del 17/05/2016.

Galatina, gennaio 2017

Il Responsabile del Servizio Urbanistica  
f.to Arch. Nicola Miglietta

Il Dirigente della Direzione Lavori Pubblici  
f.to Arch. Rita Taraschi