



COMUNE DI CURSI

PROVINCIA DI LECCE

Piazza Pio XII – 73020 Corsi

Tel. 0836 332014

Fax 0836 434014

protocollo.comune.cursi.le@pec.rupar.puglia.it

CF: 83000250759

Partita IVA 04256370752

SETTORE TECNICO

LEGGE 06.08.2008, N. 133, ART. 58. PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2023-2025.

Il D.L. n. 112 del 25.06.2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", stabilisce che:

- 1. "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.";*
- 2. "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.";*
- 3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.*

Il sottoscritto Arch. Giuseppe INGROSSO, Responsabile del Settore Tecnico, alla luce delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari ha eseguito una ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di

valorizzazione ovvero di alienazione, al fine di consentire alla Giunta Comunale di proporre al Consiglio il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025". Per l'attribuzione del valore di stima degli immobili, ai fini della vendita, sono stati svolti i necessari rilievi ed esperite le opportune indagini di mercato.

ELENCO DEI BENI

1. Lotto di terreno edificabile di mq 812 complessivi con insistente un rudere di vecchio fabbricato rurale di mq 150 circa. La strumentazione urbanistica vigente (P. di F.) prevede su detta area la destinazione "C1 - Area di espansione residenziale di tipo semintensivo" con attuazione mediante strumentazione urbanistica esecutiva (Piano di Lottizzazione). Il relativo Piano di Lottizzazione è stato approvato in via definitiva con deliberazione C.C. n. 9 del 20.03.2002. Con successiva deliberazione C.C. n. 26 del 13.08.2014 è stata approvata la variante cartografica parziale.

Su tale lotto, di superficie fondiaria pari a mq 812, individuato nel Piano di Lottizzazione con il n. 37, è consentita l'edificazione di una volumetria massima pari a 2.436 mc, nel rispetto della sagoma di massimo ingombro e delle distanze stabilite nelle tavole di piano. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, commerciale, direzionale, attività terziarie, piccoli laboratori e strutture sociali.

Dati catastali: Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 1145 di Are 4,67 e Particella 1150 (parte).

Il lotto in questione è compreso tra Via Alcide De Gasperi, Via Pirandello e Via Aldo Moro, in un contesto completamente urbanizzato nei pressi degli immobili ex IACP, oggi ARCA Sud Salento, di Via Santuario.

Il Valore stimato dal "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024" era pari a € 98.800,00#, ma con Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 30/05/2022, avente ad oggetto "Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024", è stato tra l'altro stabilito che *"ai fini del perseguimento del prevalente interesse pubblico, in relazione alle procedure già espletate senza esito di vendita, per gli immobili identificati con il numeri "1" nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il Triennio 2022-2024", sia utile applicare una riduzione a base d'asta in misura pari del 10% rispetto al valore stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale"*. Pertanto:

Valore di stima: € 88.920,00# (al netto della riduzione del 10% = € 98.800,00 - € 9.880,00).

2. Immobile sito alla S.P. Corsi - Carpignano Salentino - Angolo S.P. Corsi - Bagnolo del Salento, attualmente destinato a "Residenza Sociale Assistenziale per Anziani", al NCT del Comune di Corsi al foglio 3 mappale 563 non ancora censito all'urbano, in corso di accatastamento. Si trova nel centro abitato di Corsi, a circa 150 metri dal nucleo storico, ed è facilmente accessibile e ben collegata con Carpignano e Bagnolo.

L'edificio principale dell'immobile è composto da n. 6 vani di grandi dimensioni (ingresso e attesa - soggiorno - sala ricreativa - mensa - palestra - cucina) e da n. 10 camere di medie dimensioni con servizi annessi per un totale di 24 posti letto. Altri vani sono destinati a guardiola infermieri, ambulatorio, direzione/segreteria, wc-spogliatoi per il personale, dispensa, deposito biancheria ed ulteriori servizi igienici. Al primo piano vi sono la lavanderia e i vani tecnici. Un altro edificio, separato dal corpo di fabbrica principale e dotato di servizi e accesso autonomo, è destinato a camera mortuaria.

La superficie dell'edificio principale al piano terra è pari a circa 1.050 mq, oltre a 220 mq di superficie accessoria (verande/balconi/scalinate). Al primo risultano 125 mq coperti. La camera mortuaria ha superficie coperta di 36 mq. L'area scoperta di pertinenza esclusiva ha superficie pari circa 3.000 mq. La superficie commerciale è pari a circa 1.500 mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nella zona periferica / nuova espansione di Corsi per destinazione terziaria, il valore di mercato espresso €/mq di superficie lorda è compreso tra un minimo €/mq 405 ad un massimo di €/mq 580. In

considerazione delle buone caratteristiche costruttive, della tipologia, dello stato di conservazione, dell'altezza, delle aree pertinenziali scoperte, della collocazione territoriale, e delle dotazioni territoriali costituite dai parcheggi pubblici esterni si può assegnare il valore massimo di €/mq 580: mq 1.500 x €/mq 580 = € 870.000.

Valore di stima: € 870.000,00#.

3. Lotto di terreno edificabile esteso complessivamente mq 3.400 circa, individuato nel Catasto Terreni al Foglio 3 mappali 1226, 1233, 1238, 1240, 1241 e 1244. Il lotto ricade nel Sub-Comparto "A" del Piano Insediamenti Produttivi (PIP) di Via Carpignano ed è dotato di urbanizzazioni. Il PIP è stato approvato con delibera C.C. n. 5 del 15.03.1993.

Il bene è ubicato sulla strada provinciale Cursi-Carpignano a circa 500 metri dal centro urbano di Cursi. L'intera area è di facile accesso dalla rotatoria stradale esistente ed è ben collegata con il territorio.

È consentito l'intervento edilizio diretto per la realizzazione di insediamenti produttivi con destinazioni d'uso industriali, artigianali, commerciali, turistiche e alberghiere, agricole, per servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, servizi di telecomunicazione, logistica, uffici, studi professionali, banche, assicurazioni, agenzie, sedi di aziende enti e istituzioni, fiere ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca, palestre e centri sportivi. È altresì consentita la realizzazione di un alloggio per il custode dell'attività produttiva.

Il lotto è direttamente accessibile da strada urbanizzata del PIP.

Valore di stima dell'intero lotto: € 57.800,00# (€ 17,00/mq).

Il lotto può essere suddiviso in due lotti di superficie approssimativamente pari a circa 1.700 mq ciascuno.

Valore di stima di metà del lotto: € 28.900,00# (€ 17,00/mq).

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI – TRIENNIO 2023-2025 TABELLA RISSUNTIVA

DESCRIZIONE E NUMERAZIONE DEL BENE	DESTINAZIONE URBANISTICA	FOGLIO	PARTIC.	VALORE DI STIMA
1 Lotto di terreno edificabile di mq 812,20, con insistente un vecchio fabbricato rurale di mq 150 circa. Superficie fondiaria: mq 812. Volume edificabile: mc 2.436. Destinazioni d'uso: residenziali, attività commerciali, direzionali, terziarie, piccoli laboratori, strutture sociali.	"C1 - Area di espansione residenziale di tipo semintensivo" dotata di piano urbanistico esecutivo approvato.	8	1145 1150 (parte)	€ 88.920,00
2 Edificio sito alla S.P. Cursi-Carpignano - Angolo S.P. Cursi-Bagnolo del Salento, attualmente destinato a "Residenza Sociale Assistenziale per Anziani".	Attrezzature di interesse Comune. Residenza Socio Sanitaria.	3	563	€ 870.000,00
3 Lotto di terreno edificabile ricadente nel Piano Insediamenti Produttivi (PIP) - Sub-comparto "A" di via Carpignano. Superficie mq 3.400.	Piano Insediamenti Produttivi (PIP) vigente - Sub-comparto "A".	3	1226 1233 1238 1240 1241 1244	
3: INTERO BENE N° 3:				€ 57.800,00
3.a: METÀ DEL BENE N° 3:				€ 28.900,00
3.b: METÀ DEL BENE N° 3:				€ 28.900,00

Cursi, 23/03/2023

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giuseppe INGROSSO